29/04/2026
י"ב אייר תשפ"ו

# פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0005 תאריך: 25/03/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:37
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

## הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

| # | בקשה | תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | עמוד |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 25-0449 | 0985-022 | ברודצקי 22 | אביה עוזני | תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית | 1 |
| 2 | 25-0146 | 2147-009 | הסבוראים 9 | שלום ונתן יזמות בע"מ | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | 6 |
| 3 | 24-1047 | 2070-011 | אלמגור 11 | ענב יזום – אלמגור | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | 25 |
| 4 | 24-0976 | 2070-013 | אלמגור 13 | ענב יזום – אלמגור | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | 43 |
| 5 | 23-0609 | 2191-022 | בית צורי אליהו 22 | אבן דרך יזום (א.ו.צ.י) בע"מ | בניה חדשה חפירה ו/או דיפון | 61 |
| 6 | 24-0363 | 0997-003 | נח מרדכי עמנואל 3 | מיכאל בורובסקי | בניה חדשה מרתפים | 91 |
| 7 | 25-0347 | 0816-006א | קפריסין 6 | לי מונהייט פיליפ | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | 104 |
| 8 | 25-1440 | 2001-003 | ענתות 3 | אילן מזוז | שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית | 113 |
| 9 | 24-1834 | 0234-008 | אייבשיץ 8 | נ.ר.ש.א בשרון בע"מ | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | 118 |
| 10 | 24-1761 | 0083-015 | ברנשטיין כהן 15 | עמרי טרי | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 130 |
| 11 | 25-0067 | 0194-063 | ז'בוטינסקי 63 | א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 147 |
| 12 | 24-1498 | 0004-045 | אלנבי 45 | בולטהאוס - ביתן באלנבי | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 160 |
| 13 | 24-1647 | 0025-027 | בן יהודה 27 | באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 177 |
| 14 | 25-0428 | 0025-176 | בן יהודה 176 | א.ליפמן עבודות בניין ופיתוח בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 184 |
| 15 | 25-0037 | 0080-045 | רש"י 45 | תחדשות ברש"י 45 תל אביב בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 196 |
| 16 | 25-0427 | 0111-028א | יונה הנביא 28א | יפתח שדמי | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 209 |
| 17 | 23-0495 | 0372-005 | לפין 5 | פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 219 |

| # | בקשה | תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | עמוד |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18 | 24-1505 | 0406-034 | המלך ג'ורג' 34 | עדן קינג גורג 34 בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 247 |
| 19 | 25-0464 | 0025-086 | בן יהודה 86 | איחוד שיבת ציון עמותת | תוספות בניה תוספת מעלית חיצונית/פנימית | 264 |
| 20 | 24-0150 | 0091-008 | חברון 8א | ר.א רקיע התחדשות עירונית בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 269 |
| 21 | 26-0155 | 0025-089א | בן יהודה 89א | ת.מ.ר פינת גורדון בע"מ | שינויים ביטול היתר | 286 |
| 22 | 26-0187 | 0080-055 | רש"י 55 | אלני מי רז | שינויים חידוש היתר | 289 |
| 23 | 24-1662 | | הברוש 4 | מיכאל סטיבן רובינס | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 292 |
| 24 | 25-1024 | 0537-036 | שדרות המעפילים 36 | אוזנה וייק-טל | שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים | 299 |
| 25 | 24-1330 | 0717-006 | שביל החלב 6 | פרוייקט שביל החלב 6 תל אביב בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') | 302 |
| 26 | 25-0529 | 0764-009 | שביל החצב 9 | מתן בן דוד | בניה חדשה בניין דירה/קוטג' | 319 |
| 27 | 24-1649 | 3830-028 | ארבר מנחם 28 | גד נחשון חברה לפיתוח בע"מ | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 | 325 |
| 28 | 25-0091 | 0038-044 | נוה שאנן 44 | הבית הנוה שאנן 44 ת.א בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 342 |
| 29 | 23-1903 | 0174-005 | כפר גלעדי 5 | שגיא יהודה מזרחי | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 352 |
| 30 | 24-1340 | 3558-027 | שדרות ושינגטון 27 | אלן שמולביץ | תוספות בניה תוספת גזוזטרה לבניין קיים | 373 |
| 31 | 24-0874 | 0174-021 | כפר גלעדי 21 | רבקה בלומנפלד | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 377 |
| 32 | 23-1384 | 3006-018 | יהודה הימית 18 | קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 396 |
| 33 | 24-0544 | 3505-038 | מקור חיים 38 | מאונטי עד נכסים והשקעות בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 431 |
| 34 | 25-0386 | 3513-015 | רלב"ג 15 | בנדה אחיא בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') | 447 |
| 35 | 24-1334 | 0002-039 | הרצל 39 | ז.צ.ו אחזקות בע"מ | תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38 | 458 |
| 36 | 25-1358 | 0035-070 | לוינסקי 70 | יובל שחר | שימוש חורג שימוש חורג למגורים | 473 |
| 37 | 24-0984 | 0177-001א | סמטת השוק 1א | אורן כהן בשי | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 478 |
| 38 | 24-0160 | 3005-036 | עולי ציון 36 | עמית עו"ד בן גל | תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 488 |
| 39 | 25-1412 | 3634-010 | די רוסי 10 | סבטלנה ידגרוב | תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | 503 |
| 40 | 25-1788 | 3636-008 | מאירבר 8 | אוראל סלע נעים | תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | 512 |
| 41 | 24-0039 | 0033-003 | וולפסון 3 | אורה שאוליאן | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א | 517 |

| # | בקשה | תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | עמוד |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 38 | |
| 42 | 24-0846 | 0035-015 | לוינסקי 15 | אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ | בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות | 529 |

29/04/2026
י"ב אייר תשפ"ו

# פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-26-0005 תאריך: 25/03/2026 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:37
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, מאיה נורי שקד, עו"ד, דייבי דישטניק, עו"ד

**הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק**

| השתתפו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|---|---|---|---|
| חברי הועדה | ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | |
| | חן אריאלי | סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה | |
| | אלחנן זבולון | סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה | החל מהבקשה בן יהודה 127 |
| | ראובן לדיאנסקי, עו"ד | המשנה לראש העיריה | החל מהבקשה בבן יהודה 127 |
| | מאיה נורי שקד, עו"ד | חברת מועצה | לא השתתפה בבקשות בנווה שאנן 44+ שד' וושינגטון 27 |
| | דייבי דישטניק, עו"ד | חבר מועצה | |

| נעדרו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|---|---|---|---|
| חברי הועדה | מיטל להבי | סגנית ראש העירייה | |
| | אורנה ברביבאי | חברת מועצה | |
| | אמיר בדראן, עו"ד | חבר מועצה | |
| | דודו לניאדו | חבר מועצה | |

| נכחו ה"ה: | שם | תיאור | הערה |
|---|---|---|---|
| | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעיריה | |
| | אדר' תמיר קהילה | סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ | |
| | עו"ד פרדי בן צור | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| | אדר' מאיר אלואיל | סגן מנהל אגף לרישוי בניה | |
| | קרני פנינה גנוסר | עוזרת למ מ וסגן ראש העיריה | |

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-0449 | **תאריך הגשה** | 27/02/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת מעלית חיצונית/פנימית** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **ברודצקי 22** | **שכונה** | רמת-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6769/58 | **תיק בניין** | 0985-022 |
| **מס' תב"ע** | 2310, 2710, 9006, 9116 | **שטח המגרש** | 7,474.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אביה עוזני | ברודצקי 22, תל אביב - יפו 6905135 |
| בעל זכות בנכס | עמוס עוזני | ברודצקי 22, תל אביב - יפו 6905135 |
| בעל זכות בנכס | אביה עוזני | ברודצקי 22, תל אביב - יפו 6905135 |
| עורך ראשי | אמנון נוימרק | ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623 |
| מתכנן שלד | אמנון נוימרק | ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623 |

## מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

**הקמת מעלית חיצונית בחזית קדמית לכיוון רח' ברודצקי עבור יח"ד אחת דו-מפלסית בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף קיצוני מערבי בכניסה המערבית של בניין טורי בן 2 קומות עם גג הרעפים עם 3 כניסות 8 יח"ד, והסדרת שביל גישה מהרחוב עד למעלית.**
**המעלית ברוחב 1.80 מ' ובמרחק של 1.30 מ' מקיר חיצוני של חדר המדרגות הכללי (סה"כ בהבלטה פיר המעלית של 3.10 מ' ).**
**בין המעלית לדירה הנדונה , מוצעים 2 גשרים בצורת "ר" (אחד במפלס קומה א' ושני במפלס קומת הגג) בשטח של כ-4.80 מ"ר כ"א, בקומת הגג הגשר השני מקורה ע"י פרגולה סנטף שקוף.**

## מצב קיים:

המגרש הוא פינתי לכיוון צפון פונה לרח' ברודצ'קי ולכיוון מערב לרח' גרונימן.
במגרש קיימים 5 בניינים טוריים בני 2 קומות, 2 כניסות , 8 יח"ד כ"א, סה"כ 40 יח"ד.
כעת מדובר בבניין אמצעי בחזית שפונה לרח' ברודצקי.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 95-0493 | 27/03/1995 | 95-0541 | 25/06/1995 | שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי מיקום דלת כניסה בחדר מדרגות ראשי, הפיכת חלק מהדירה לממ"ד וניצול חלל הגג ע"י יציקת תקרת בטון והקמת מדרגות פנימיות הכל עבור דירה אחת קיצונית מערבית, קיימת בקומה ב' בבניין טורי בן 2 קומות. מדובר ביח"ד הקיצונית המערבית הנדונה. |
| 97-1660 | 11/09/1997 | 98-0177 | 22/02/1998 | שינויים פנימיים, בחזיתות ובחלל גג הרעפים, הגבהת רכס הגג, הגדלת מרפסות על הגג הכל |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | עבור דירה אחת קיימת בקומה שניה בבנין טורי קיים בן 2 קומות. מדובר בח"ד הקצונית המערבית הנדונה. |

**בעלויות:**

כל 5 הבניינים הקיימים במגרש רשומים ביחד כבית משותף מכיל 40 תת חלקות.
כעת מדובר בבניין אמצעי (בניין ג) בין תתי חלקה 17 עד 24.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 21 וצורפו לבקשה 5 חתימות של בעלי זכות בבניין הנדון (תתי חלקות 18,19,20,22,23,24) כולל מבקשים 6 בעלים מתוך 8 בבניין מהווה 75% הסכמות.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס והודבקו הודעות בשאר הביניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

**נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 26.12.2022)**
המלצה לתת היתר
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**מעלית לפי תב"ע 2710**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מיקום מעלית** | בחזית קדמית בבליטה עד 1.40 מ' מקו הבניין הקיים בתחום המגרש. | המעלית מוצעת במרחק של 3.10 מ' מקיר חיצוני של חדר המדרגות הכללי. | 1.70 מ' מעבר להבלטה המותרת בניגוד לתב"ע 2710 ולא ניתן לאשר. |
| **תכנית עצירה** | לפחות 3 עצירות | כניסה למעלית בקומת הקרקע + 2 עצירות עבור אותה דירה בקומה א' ובקומת הגג בלבד. | המעלית מוצעת עבור דירה אחת בלבד דו-מפלסית , כאשר עצירת המעלית במפלס הגג של אותה דירה מהווה כניסה נפרדת לקומת הגג שבניגוד להוראות תב"ע ג1 ולא ניתן לאשר. |
| **גובה מעלית** | לפי גובה הבניין (רכס הגג קיים 9.32+) | גובה מעלית עד מפלס 8.82+ | פיר המעלית עם גג שטוח אינו משתלב עם גג הרעפים המשופע הקיים, שבניגוד לתכ' ג/1. |
| **תנאים לאישור מעלית** | בניית מעלית בחזית תביא לשיפור חזית המבנה בכל מקרה לא תהיה פגיעה בעיצוב אריכטקטוני של המבנה אליו תוצמד המעלית או במבנים הגובלים במגרש. | הקמת המעלית לא משפרת את החזית הקדמית | הקמת המעלית כפי שתוכננה פוגעת בחזית קדמית של הבניין והמבוקש בניגוד להנחיות מרחביות. . |
| **הערות** | על המקום חלה תב"ע 2310 לפיה ניתן לאשר הרחבת כל יח"ד בבניין. | בניית המעלית כוללת הוספת 2 גשרים בשטח של כ-4.80 מ"ר כ"א =סה"כ 9.60 מ"ר (בקומה א' ובקומת הגג) מעבר לקווי הרחבה. | 4.80 מ"ר תוספת שטח ב-2 קומות (סה"כ 9.60 מ"ר) מעבר קוי הרחבה לפי תב"ע 2310 ולא ניתן לאשר . |

## הערות נוספות:

| |
|---|
| הבקשה הייתה בטיפול של דנה, הועברה ע"י אלנה לטיפולי בתאריך 11/2/26.<br>יש לציין שבפגישת התייעצות שהתקיימה עם המבקש נמסר לו שלא ניתן לאשר את המעלית המבוקשת. |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הקלה בכמות תחנות העצירה - אחת במקום שתיים לפי ת.ב.ע. 2710 |
| 2 | הקלה בההגבהת פיר מעלון לנכה בחזית הקדמית מגובה מעקה הגג התחתון (1.1 מ ממפלס גג התחתון) לגובה 2.9 מ' ממפלס גג התחתון (הקלה של 1.8 מ' בגובה) |
| 3 | הקלה בקו בנין קדמי 1.0 מ' מהמצוין בת.ב.ע. 2310 עבור הנגשת המבנה (בנית מעלון לנכה) |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לפי הוראות תב"ע 2710 תותר הקמת מעלית במבניים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי לפחות יותקנו שתי תחנות עצירה בנוסף לתחנה בקומת הקרקע .<br>מדובר על בנין בן 2 קומות כולל דירות העליונות עם ניצול חלל גג הרפעים ולא מדובר על קומת הגג כקומה עצמאית , לכן הקמת מעלית בבנין הנדון מבוקשת כהקלה עם 3 תחנות עצירה כולל קומת הגג.<br>ניתן לאשר מעלית בבנין בן 2 קומות כהקלה , אך לא ניתן להמליץ על הקלה לבניית 2 תחנות עצירה בדירה דו-מפלסית אחת בקומה א' ושניה בקומת הגג. הדבר מהווה כניסה נפרדת לקומת הגג , ומהווה פתח לחריגות בניה ע"י הסדרת דירה נפרדת בבניין שבניגוד להוראות תב"ע 2310 החלה על המקום. |
| 2 | ניתן לאשר מעלית בגובה הבניין לפי תב"ע 2710, אך פיר המעלית המבוקש בחזית קדמית לרח' ברודצקי אינו משתלב עם הגג הרעפים הקיים ופוגע בחזית הקדמית של הבניין ולא ניתן לאשר, שכן המבוקש בניגוד להנחיות מרחביות. |
| 3 | תכנית 2310 להרחבת הדירות לא כוללת בניית מעלית. המעלית לא מוצעת במסגרת קווי הרחבה ולא במסגרת שטח המותר להרחבה, לכן הקלה לא רלוונטית. תב"ע 2710 מאפשרת בנית מעלית במרחק של 1.40 מ' מקיר החיצוני , אך המבוקש בניגוד לתב"ע 2710 מוצע 3.10 מ' ואין שום הצדקה תכנונית לאישור .<br>לפי תב"ע 2710 ניתן לאשר מעלית בחזית קדמית במידה ואין אופציה למקם אותה במיקום אחר ובכפוף לשקד מהנדס הוועדה והתנאים מסומים. והמבוקש לא עומד לתנאי האלו.<br>כמו כן לפי עסיף 9(2) לתב"ע 2710 מאשפר לוועדה שיקול דעת שלא לאשר בקשה אם היא פוגעת בשכנים , בעיצוב וכו.. ובמקרה הנדון המבוקש פוגע בעיצוב הבנין הקיים. |

תאריך הודעה אחרונה: 28/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אהרון מיכאלי 10.07.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם החלו בבנייה

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 29.08.2024)**
פטור
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 26.12.2022)**
המלצה לתת היתר
חלקה 58 בגוש 6769 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

**לא לאשר את הבקשה להקמת מעלית כמבוקש שכן:**
**- הבלטת פיר המעלית ב- 3.10 מ' מקיר חיצוני של חדר המדרגות הכללי, בניגוד להוראות תב"ע 2710 המאשרת הבלטה פיר מעלית עד 1.40 מ' בלבד;**
**- המעלית המבוקשת לכיוון רח' ברודצקי אינה משתלבת עם גג הרעפים הקיים, שבניגוד להנחיות מרחביות ובנוסף סעיף 9(2) לתב"ע 2710 מאפשר לוועדה שיקול דעת שלא לאשר בקשה אם היא פוגעת בשכנים , בעיצוב וכו' ובמקרה הנדון המבוקש פוגע בעיצוב הבניין הקיים.**
**- מדובר בהקמת מעלית עבור יח"ד אחת בלבד (הקיצונית המערבית) שבנויה כדירה דו-מפלסית (בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים) עם 2 תחנות עצירה, דבר שלא ניתן לאישור ;**
**- עצירת המעלית בקומת הגג מהווה כניסה נפרדת לקומת הגג, שבניגוד להוראות תב"ע ג1;**
**- בין מעלית לדירה הנדונה מוצעת בניית 2 גשרים בצורת "ר" (בקומה א' ובקומת הגג), דבר המהווה תוספת שטח מעבר לקו הבניין לפי 2310 ומעבר ל -1.40 מ' המותרים לפי 2710 ולא ניתן לאישורו.**

**הערה: יש לציין שבפגישה התייעצות שהתקיימה עם המבקש נמסר לו שלא ניתן לאשר את מעלית המבוקשת, אלא עבור 2 קומות בלבד בלי עצירה לקומת הגג ובצמוד לחדר המדרגות הכללי בהתאם להוראות תב"ע 2710.**

| |
|---|
| **ההחלטה: החלטה מספר: 1**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**לא לאשר את הבקשה להקמת מעלית כמבוקש שכן:**
**- הבלטת פיר המעלית ב- 3.10 מ' מקיר חיצוני של חדר המדרגות הכללי, בניגוד להוראות תב"ע 2710 המאשרת הבלטה פיר מעלית עד 1.40 מ' בלבד;**
**- המעלית המבוקשת לכיוון רח' ברודצקי אינה משתלבת עם גג הרעפים הקיים, שבניגוד להנחיות מרחביות ובנוסף סעיף 9(2) לתב"ע 2710 מאפשר לוועדה שיקול דעת שלא לאשר בקשה אם היא פוגעת בשכנים , בעיצוב וכו' ובמקרה הנדון המבוקש פוגע בעיצוב הבניין הקיים.**
**- מדובר בהקמת מעלית עבור יח"ד אחת בלבד (הקיצונית המערבית) שבנויה כדירה דו-מפלסית (בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים) עם 2 תחנות עצירה, דבר שלא ניתן לאישור ;**
**- עצירת המעלית בקומת הגג מהווה כניסה נפרדת לקומת הגג, שבניגוד להוראות תב"ע ג1;**
**- בין מעלית לדירה הנדונה מוצעת בניית 2 גשרים בצורת "ר" (בקומה א' ובקומת הגג), דבר המהווה תוספת שטח מעבר לקו הבניין לפי 2310 ומעבר ל -1.40 מ' המותרים לפי 2710 ולא ניתן לאישורו.**

**הערה: יש לציין שבפגישה התייעצות שהתקיימה עם המבקש נמסר לו שלא ניתן לאשר את מעלית המבוקשת, אלא עבור 2 קומות בלבד בלי עצירה לקומת הגג ובצמוד לחדר המדרגות הכללי בהתאם להוראות תב"ע 2710.**

**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** | 25-0146 | **תאריך הגשה** | 21/01/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים** | **שינוי ללא תוספת שטח/חזית** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **הסבוראים 9** | **שכונה** | נוה אביבים וסביבתה |
| **גוש/חלקה** | 7223/51 | **תיק בניין** | 2147-009 |
| **מס' תב"ע** | 1099, 1740, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א | **שטח המגרש** | 1,206.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | שלום ונתן יזמות בע"מ | שד בן צבי 2, רמת גן 5224707 |
| בעל זכות בנכס | עמית יושע | מצדה 4, בני ברק 5126201 |
| עורך ראשי | אורית מילבואר אייל | שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210 |
| מתכנן שלד | רון משולמי | הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | עדית גבע | שד בן צבי 2, רמת גן 5224707 |

## מהות הדיון הנוסף:

**מהות הדיון הנוסף:**

**הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הבהרת הדברים והבהרת החלטת הוועדה המקומית מיום 4.6.2025 לאחר פניית מחלקת השבחה, לפיה במסגרת החלטת הוועדה המקומית כאמור, אושרה תוספת שטח מכוח תמ"א 38 לאחר שהבניין נהרס.**

## נימוקי הדיון הנוסף:

**נימוקי הדיון הנוסף:**

**בתאריך 4.06.2025 אישרה הוועדה, בין היתר, שינויים כלפי היתר הכוללים בקומת הקרקע ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה הדרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה. להלן החלטת הוועדה המקומית:**

**1. הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,**
**מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו .הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע**

**מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס'12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.**

**2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:**
**<u>במרתף העליון:</u> ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח צמוד לקיר המערבי של המרתף בתוך שפ"פ בחצר האחורית;**
**<u>בקומת קרקע</u>: ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;**
**<u>בכל הקומות</u>: שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);**
**<u>בקומה7</u>: הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;**
**<u>במגרש:</u> ביטול פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים המוצע לביטול, הסדרת פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני;**
**כולל כהקלה הבאה:**
**הגבהת קומת הגג עד 3.25 מ' לעומת 2.77 מ' המותר לפי הוראות תב"ע ג1 (בתנאי גובה ברוטו 5 מ');**

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים מסומיים.**

**הבקשה חזרה לדיון נוסף בתאריך 18.06.2025 והתקבלה החלטה מתוקנת:**

**לאור שינוי ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר , לתקן בהחלטת הועדה מיום 4.06.2025 תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר, כמפורט:**
**תנאים למתן היתר**

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 | הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |

**תנאים בהיתר**

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,233 ₪. |
| 3 | על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקיה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים. |
| 4 | יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקיה פרטית |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |
| 4 | הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקיה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים |

**במסגרת חישוב אגרות והיטלים לצורך הוצאת היתר הבניה, פנו ממחלקת ההשבחה ואמרו כי בהחלטת הוועדה מיום 4.6.2025 שאישרה ביטול חדר גז ותוספת השטח לדירה מס'1 על חשבון ביטולו, אושרה למעשה תוספת שטח עיקרי לדירה אחרי שהבניין נהרס ולאור העובדה שהבקשה אושרה מכח תמ"א 38, לא ניתן לאשר תוספת שטחים לאחר שהבניין נהרס.**

**בתאריך 1.03.2026 התקבלה פניה מהמבקשים ובה צוינו נימוקים לאישור תוספת בניה בדיעבד בקומת הקרקע מהסיבות הבאות:**
**-נדגיש שבתכנית שהוגשה לוועדה המקומית ואושרה על ידה ביום 12.8.2020, לא נכלל חדר גז, והשטחים הרלוונטיים היו חלק מדירה מס' 1. כך אושר התכנון על ידי הוועדה המקומית.**
**- לאחר אישור הוועדה המקומית, נדרשנו להקים חדר גז, ולכן 11 מ"ר מתוך שטחי דירה 1 – כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית – הוצאו מהדירה לטובת חדר גז.**
**- בסופו של יום נקבע שלא נדרש חדר הגז (שכן אושר צובר גז בשפ"פ), ולפיכך מבוקש לחזור לתכנון המקורי, בדיוק כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית.**
**- מעבר לכך שהתכנון שמבוקש לאשר הוא בדיוק זה שאושר על ידי הוועדה המקומית, נדגיש שלא מדובר בתוספת שטחים כלשהי, אלא בבינוי באותו נפח בדיוק, כנגד המרת שטחי חדר הגז לשטחים עיקריים (וזאת, כאמור, כפי שחושב בבקשה המקורית, שאושרה על ידי הוועדה המקומית).**

**<u>לאחר בדיקה נוספת של ההיתרים , התברר כי שטח של 11 מ"ר אושר במסגרת ההחלטה המקורית של הוועדה המקומית כחלק משטח דירה מס' 1 וכי ההיתר שיצא בסופו של יום לא תאם להחלטה המאשרת, לאור דרישת מכון רישוי להקים חדר גז ולכן השטח שאושר בהחלטה כחלק משטח הדירה, הוצא לטובת חדר גז.</u>**

-
**<u>כעת ולאור כך שלא נדרש חדר גז , בשל אישור צובר גז, מבקשים לחזור לתכנון המקורי שאושר על ידי הוועדה המקומית בהחלטתה המקורית ללא שינוי בנפח הבנייה או בשטחים שאושרו על ידי הוועדה ומשכך אין מניעה לאשר את המבוקש.</u>**

-

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

**לאחר שהובהר שהשטח אושר בהחלטת הוועדה המקומית המקורית מיום 12.8.2020 כחלק משטח הדירה הדירה ואין שינוי בנפח הבנייה או בהיקף השטחים שאושרו, אין מניעה לאשר את ביטול חדר הגז והגדלת שטח הדירה ו כפי שאושר בהחלטת הוועדה המקומית מיום 4.6.2025 ולכן מבוקש להותיר את ההחלטה על כנה.**

**דרפט קודם**

**מהות הדיון הנוסף**
**הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור המלצה נוספת של מכון רישוי המפורטת בנימוקי הדיון הנוסף.**

**נימוקי הדיון הנוסף**

**אפרת גורן 09/06/2025**
**אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און, דרש להוסיף תנאים אלה בהיתר:**
**- תמורת העצים שהתייבשו ינטעו עצים בערך חליפי של 25,233 ₪, פי 3 משווים, מתוקף צו פקודת היערות.**
**- חיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית**
**- הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה - עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.**

**----------**
**עצים 19,21 נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.**
**לפי דוח של אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און, 2 עצי האליפטוס התייבשו עקב חיתוך שורשים חיוניים ושורשי עיגון, לא נשמר רדיוס שורשים מוגן ולא הותקנה מערכת השקיה לעידוד שורשים חדשים. האגרונומים המלווים לא נכחו בשטח, הוגשה בקשה לחקירה מנהלתית לכריתה לא חוקית של אגף יער ואילנות במשרד החקלאות, טרם התקבלה תגובה בנושא.**
**לכן, בוצע צו הפסקת עבודה והבקשה מובאת לאישור הוועדה.**
**ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 25,233 ₪.**
**יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ, בנוסף על העצים שנקבעו בהיתר המקורי.**
**לאור שינוי ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר , הבקשה מובאת דיון נוסף לצורך תיקון תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר בהחלטה מיום 4.06.**

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)**
לאור שינוי ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר , לתקן בהחלטת הועדה מיום 4.06.2025 תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר ,כמפורט:

**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 בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,233 ₪. |
| 4 | על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים. |
| 5 | יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |
| 3 | הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים |
| 4 | הצגת אישור אגף שפ"ע לחיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית |
| 5 | יש להטעין אישור רשות הכבאות למוצג 550 לבדיקת מהנדס רישוי |
| 6 | 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

**מהות הדיון הנוסף**

**דיון נוסף לאור החלטת הועדה מיום 28.05.2025**

**נימוקי הדיון הנוסף**

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)**

**1.לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס'12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה .**

**2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:**
**<u>במרתף העליון:</u> ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח צמוד לקיר המערבי של המרתף בתוך שפ"פ בחצר האחורית;**
**<u>בקומת קרקע</u>: ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;**
**<u>בכל הקומות</u>: שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);**
**<u>בקומה7</u>: הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;**
**<u>במגרש:</u> ביטול פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים המוצע לביטול, הסדרת פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני;**
**כולל כהקלה הבאה:**
**הגבהת קומת הגג עד 3.25 מ' לעומת 2.77 מ' המותר לפי הוראות תב"ע ג1 (בתנאי גובה ברוטו 5 מ');**

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

**תנאים למתן היתר**

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 | הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |

**תנאים בהיתר**

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)**

**שינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, הכוללים:**
**- במרתף העליון: ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח של כ-11 מ"ר צמוד לקיר המערבי של המרתף בעומק של 1.55 מ', בתוך שפ"פ בחצר האחורית;**
**- בקומת קרקע: ביטול חדר בלוני גז בשטח של כ-14 מ"ר והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח 14מ"ר, ביטול פתח הכנסת ציוד במרווח הקדמי מזרחי עבור חדר שנאים המוצע לביטול במרתף העליון והסדרת פילר חשמל בגדר הצפוני;**
**- בכל הקומות: קיר הפרדה בין מרפסות אושר בהיתר בנוי בחלקו ובחלקו מזכוכית שכעת מבוקש להחליף לקיר בנוי;**
**- בקומה7: הוספת פרגולת בטון מעל השטח הלא מקורה של המרפסות בחזית קדמית;**
**- בקומה 8 (קומת גג חלקית): הגבהת הקומה מ-2.77 מ' נטו ל- 3.25 מ' נטו ובתוצאה מזה הגבהת גובה ברוטו עד 5 מ'.**
**יש לציין לפי היתר המקורי מס ' 23-1083 2 עצים קיימים מס' 12 ו-17 מיועדים לשמירה .**
**בפועל העצים הנ"ל כרתו ללא היתר . בשל העובדה שהעצים הנ"ל נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.**

**מצב קיים:**

בניין חדש בן 7 קומות וגג חלקית מעל 3 מרתפים - בבניה.
**הערה: לפי אישור מח' פיקוח הבניין בבניה.**

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| 19-0542 | 29/04/2019 | 23-1082 | 13/09/2023 | להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף מכיל 14 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח של הבעלים.

**נכסים - מירי גלברט 15/10/2018 שניתנה עבור היתר משנת 2023 (שניתן בבקשה להוצאת היתר המקורי).**
חלקה 51 בגוש 7223 בבעלות פרטית.
התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים משטח הציבורי.
תנאי לתחילת עבודות: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור עוגנים.
אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1099, ל1, תמ"א 38/3/א' כפי שחושבו בהיתר 23-1082 מיום 13/9/23**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שאח זכויות בנייה מכוח תב"ע ותמ"א לא** | שטחים עיקריים: 3185.40 מ"ר<br><br>(לפי תב"ע 1540 מ"ר+ לפי תמ"א 1645.40 מ"ר) סה"כ | לפי היתר אושרו בבניין סה"כ 3009 מ"ר שטחים עיקריים.<br><br>מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע של כ-14 מ"ר עבור | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **כולל ממ"ד** | 3185.40 מ"ר | הגדלת שטח דירה מס' 1.<br>סה"כ 3023 מ"ר במסגרת השטחים המותרים. | |
| **קווי בניין**<br>**קדמי**<br>**אחורי**<br>**צד צפון**<br>**צד דרום** | <br>4.0 מ'<br>25.0 מ' כולל שפ"פ 15 מ'<br>3.50 מ'<br>3.50 מ' | קיים לפי היתר:<br>4.0 מ'<br>15.0 מ' כולל שפ"פ<br>3.50 מ'<br>3.50 מ'<br><br>תוספת הבניה בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1 הינה במסגרת קו הבניין המותר של 4 מ' בתוך בניה מאושרת ע"י ביטול חדר בלוני גז (הסדרת צובר גז במגרש בחצר האחורית). | הקטנת קו הבניין האחורי ב-10 מ' אושר בהיתר כהקלה |
| **מרפסות** | עד 14 מ"ר ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.<br>בבניין 33 יח"ד *12 מ"ר= 396 מ"ר | לפי היתר אושרו מרפסות בשטח סה"כ 319 מ"ר = 11.39 מ"ר בממוצע. | |
| **הבלטת מרפסות** | עד 40% מחוץ לקו הבניין הקדמי או 2 מ', הקטן מביניהם. | לפי היתר אושרו בהקלה בחזית קדמית מרפסות בהבלטה של 1.60 מ' בהקלה.<br><br>מרפסות בחזית האחורית הינם במסגר קו הבניין המוקטן שאושר כהקלה. | |
| **שינויים במרתף העליון** | לפי היתר במרתף העליון אושר חדר שנאים בשטח של כ-37 מ"ר. | מוצע כעת ביטול חדר השנאים כולל פתח הכנסת ציוד שבקומת הקרקע ושימוש בשטח זה כחדר ספורט לכל הדיירים.<br>במקום חדר השנאים מוצע פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני.<br><br>לבקשה צורף אישור חברת החשמל לגבי שינוי זה. | לא הוצג גובה הפילר המוצע עבור ח"ח בגדר הצפוני<br>גובה הפילר עד 1.50 מ' נדרש כתנאי טכני. |

**בניה על הגג תב"ע ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח /תכסית** | 65% משטח הגג בבניה בו זמנית | על פי היתר אושר שטח בניה על הגג 310.15 מ"ר עבור 2 דירות.<br>לא מוצע שינוי בשטחי מאושרים. | |
| **נסיגות** | 2 מ' בחזית קדמית | אושר בהיתר: | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 1.20 מ' בצדדים ולאחור | 5 מ' בחזית קדמית<br>3.51 בחזית אחוקית<br>1.68 מ'/1.75 בצדדים.<br>לא מוצע שינוי כלפי ההיתר. | |
| **גובה ברוטו**<br><br>**נטו** | 5 מ' כולל מתקנים טכניים<br><br>לפי גובה קומה טיפוסית (2.77 מ') ולא יעלה על מ-3 מ' | גובה ברוטו אושר בהיתר 4.40 מ' מוצע כעת גובה 5 מ'<br><br>גובה נטו אושר בהיתר 2.77 מ' מוצע כעת גובה 3.25 מ' נטו. | <br><br>0.45 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה מעל 3 מ' ניתן להמליץ עד 5 מ' כולל מתקנים בהתאם להוראות תב"ע ג1. |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| שטח המצללה | כן | מוצעת בניית פרגולה מבטון מעלחלק הלא מקורה של המרפסות הקדמיות שאושרו בהיתר בהקלה של בליטה 1.60 מ' מחוץ לקו הבניין. הפרגול הוצג בלי צבע בתנוחת הקומה. תיקון נדרש כתנאי טכני. |

**הערות נוספות:**

| |
|---|
| ניתן לעורך הבקש לתקן את התכנית. הדווח לועדה הינה לגבי תכנית המתוקנת מתאריך 18/5/2025 שכולל ביטול חדר בלוני גז והסדרת צובר גז וביטול חדר שנאים. וכירתת עצים שמיועדים לשמירה |

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הגבהת גובה קומת גג עד ל 3.25 מ' נטו ולא יותר מ 5 מ'ברוטו כולל מעקה הגג, המותרים מתוקף תכנית ג'1 |

תאריך הודעה אחרונה: 02/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ עם הגבהת גובה קומת הגג ל-3.25 נטו בתנאי שגובה ברוטו עד 5 מ'. |

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

**גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.05.2025**

עצים 12, 17 בערך של 8,411 ש"ח התייבשו בהמלך עבודות הבנייה, בוצע צו הפסקת עבודה והבקשה מובאת כעת לאישור הוועדה.
לפי דוח של אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און מיום 16.1.25 (מתוייק במסמכי התחנה), 4 עצי אקליפטוס במגרש התייבשו במגרש עקב חיתוך שורשים לקוי, אי התקנת מערכת השקייה לעידוד שורשים חדשים וחוסר נוכחות של האגונום המלווה. שניים מהעצים התאוששו לפי דוח עדכני של אגרונום הפרוייקט מיום 8.5.25, (מתוייק במוצג 2500)
נדרש להציג את בריאותם של עצים אלה כתנאי לגמר ולטת שני עצים חדשים נוספים על העצים שנדרשו בהיתר המקורי.

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 27.03.2025**

השינויים המבוקשים אינם נוגעים למיגון

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | איקליפטוס המקור | 8.00 | 35.00 | 6.00 | כריתה | 5,170.00 |
| 17 | איקליפטוס המקור | 10.00 | 24.00 | 4.00 | כריתה | 3,241.00 |

**חו"ד פיקוח**

**(ע"י אהרון מיכאלי 11.08.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
בונים יסודות של הבניין

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)**

**1.לאור רשלנות בטיפול בעצים שנועדו לשימור, לזמן את בעלי ההיתר לתת הסברים מול הועדה המקומית, זאת טרם בחינת תיקון ההיתר בכל הנוגע לשינוי ייעוד עצים מס'12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה .**

**2. אם הוועדה תחליט לקבל הסברים של בעלי ההיתר , ניתן לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:**
**<u>במרתף העליון:</u> ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח צמוד לקיר המערבי של המרתף בתוך שפ"פ בחצר האחורית;**
**<u>בקומת קרקע</u>: ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;**
**<u>בכל הקומות</u>: שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);**
**<u>בקומה7</u>: הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;**
**<u>במגרש:</u> ביטול פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים המוצע לביטול, הסדרת פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני;**
**כולל כהקלה הבאה:**
**הגבהת קומת הגג עד 3.25 מ' לעומת 2.77 מ' המותר לפי הוראות תב"ע ג1 (בתנאי גובה ברוטו 5 מ');**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**

**יגאל בן עמי:** אני מנכ"ל הביצוע של שלום את נתן. נמצא כאן תומר מנכ"ל היזמות של החברה ונעמן האגרונום שלנו.

**הלל הלמן:** נפגשנו כבר בזום על הנושא הזה, אנחנו פה כי כמו שאתה יודע פקיד היערות העירוני הוציא דו"ח שלפיו עצים גם מתחום מהמגרש שלכם נכרתו כתוצאה לפי הדו"ח שלו מחיתוך שורשים ומפגיעה ושמירה על עצים שנקבעו לשימור, כתוצאה מכך נעשתה צו הפסקת עבודה, ואנחנו ביקשנו שתבואו להסביר לוועדה המקומית, למה העצים שהוועדה קבעה לשימור, לא הגיעו למצב של שימור.

**יגאל בן עמי:** קיבלנו קנס של 25,000 ש"ח ושילמנו אותו מיד אחרי פגישת הזום. הסברתי את זה בפעם הקודמת, אנחנו אחראים לשטח הזה, זה שטח בשפ"פ שלנו אומנם, ניתן לראות לאורך כל הציר, הגידור נגמר בעצם אצלנו לפחות 5 מ' מקו הבניין ולכן לא טיפלנו לעולם, לא בדשא של הדרך הראשית וגם לא בעצים, מתוך כל השדרה 2 העצים מתו, לצערי כמובן, וזהו אין לי הסבר, אנחנו לא עשינו שום עבודה.

**ליאור שפירא:** במסגרת ההיתר היה עליכם לשמור ולשמר את העצים האלה.

**יגאל בן עמי:** יש לנו כאן את האגרונום שלנו, נעמן, ותוכל לשמוע אותו ותוכל לראות שבהיתר שלנו קו הקלונסאות הוא רחוק כ-5 מ' מהעץ הראשון, ואנחנו לא היינו באזור הזה של העבודה. עובדתית, חס ושלום לא חרגנו.

**ליאור שפירא:** לא שמרתם על העץ ועל פי ההיתר הייתם מחויבים לשמור עליו.

**ראובן לדיאנסקי:** זה שהייתם רחוקים 5 מ' מהעץ, בוא נגיד שזה נכון, כמו שאתה יודע עץ אם הוא עתיק השורשים מתפרסים. פה חוות הדעת מדברת על חיתוך שורשים לקוי, זאת אומרת שהתבצע איזה אקט של חיתוך של השורשים עצמם, השורש של העץ, שורשים הולכים לכל אורך העץ, אפילו עשרות מטרים ולא רק 5 מ' וכשאין שורשים העץ לא שורד.

**יגאל בן עמי:** אתה צודק, לא ביצענו שום עבודה של בטח לא כריתה ולא חיתוך של שורשים ולא עם כלי צמ"ה בצד המערבי של האתר שלנו. אנחנו בונים המון פרויקטים בתל אביב, סובב קניון רמת אביב, ואנחנו עובדים הכי מסודר עם העירייה, וגם כשקיבלנו היתר תחילת עבודות הגיע הפיקוח מטעם העירייה וראה שגידרנו במקום הנכון את 2 העצים בצד המזרחי של הבניין וגם בצד המערבי ואם היינו צריכים לקבל הערה אחרת לשים השקייה.

**רועי אלקבץ:** אתה אומר שגם לא יכלתם להיות אחראי על העצים האלה?

**יגאל בן עמי:** סוג של, אם אתה עובר היום בבוקר שעברתי, אתה רואה שממטרות של העיריה הם משקות את הדשא שם, וזה השטח הפרטי שלי לכאורה.

**ליאור שפירא:** אבל נדרשת על פי תנאי ההיתר.

**יגאל בן עמי:** אתה צודק שעל פי תנאי ההיתר, אני נדרשתי לשמור על כל האזור הזה, אני לא נגעתי באזור הזה ולא ידעתי שהייתי צריך לצאת החוצה, ואני לוקח אחריות על 2 העצים, ולכן שילמנו את מה ששילמנו.

**נעמן כספי:** אני אגרונום, עובד למעלה מ10 שנים באזור תל אביב. לפעמים יש מצבים שאנחנו רואים בדיעבד שהעץ מת, התייבש.
**ליאור שפירא:** לפני קבלת ההיתר אתה סימנת את העץ הזה במצב שהוא הולך למות.
**נעמן כספי:** לא לפני ההיתר הוא היה חי תקופה ארוכה.
**ליאור שפירא:** ואז לפני שהתחלתם את העבודות איזה הנחיות נתת על מנת לגרום לכך שגם בסוף העבודות העץ יישאר בחיים.
**נעמן כספי:** בדרך כלל, אם מסתכלים על הטווח של הטיפול ומסתכל מה המרחק של העץ ואם הוא בתוך הרדיוס של הטיפול אז אומרים שצריך להשקות אותו. בדיעבד אני יכול להגיד מה הערכה שלי למה העצים נפגעו, מכיוון שזאת אדמה חולית, כל הגבעה היא חולית, בצד אחד עשו עבודות, המים יוצאים מאוד מהר מהגבעה הזאת, חלק מהשורשים לא הצליחו לאסוף מים כי האדמה מתייבשת, והם התייבשו.
**הלל הלמן:** יש בחוות הדעת של פלג ששורשים שנחתכו בעצים האלה, אתה היית איתו בקשר?
**נעמן כספי:** כן, בהחלט.
**הלל הלמן:** כופר בזה שנחתכו שורשים.
**נעמן כספי:** אני לא יודע איך הם נחתכו, אני בא בדיעבד אחרי שאגרונום העירוני אמר.
**ליאור שפירא:** למה אתה לא יודע איך הם נחתכו השורשים?
**נעמן כספי:** אני בא ומצלם תמונה, אין לי מושג מתי הם נחתכו.
**ראובן לדיאנסקי:** מישהו חתך אותם שהיתה לו כוונה לבנות שם וכנראה זה הלקוח שלך.
**נעמן כספי:** אני לא יודע, יכול להיות והדיפון הרבה יותר רחוק מהחפירה הוא הרבה רחוק, כלומר כל שלב הדיפון לא היתה בעייה.
**ראובן לדיאנסקי:** אף אחד לא כופר בעובדה שמישהו חתך את השורשים, זה לא כוח עליון.
**ליאור שפירא:** אתה צריך להבין, כשאנחנו מוציאים היתר ומתייחסים ברצינות רבה מאודלעניין שימור העצים בעיר הזה, כשאתה אומר ששילמת 25,000 ש"ח קנס זה לא פתר את הבעייה זה רחוק מזה, ובא אגרונום ואומר לך לא יודע איך הם נחתכו, ואתה אומר שטעיתי, זה לא עוזר לי, עשיתם נזק עצום. זה ממש לא כך, אנחנו בדרך כלל לא מזמנים ברשות רישוי, לא יזמים ולא אגרונום, אנחנו מקבלים החלטות כאן, א' כדי להגיד לך את חוסר שביעות רצון העצומה, חלקנו כאן כמה שנים טובות בוועדה, אני לא זוכר דו"ח כזה קשה.
**יגאל בן עמי:** אנחנו לא מקלים ראש זה ממש לא אהלן אהלן, אנחנו טיפלנו בזה, קיבלנו הנחיות לשים מערכת השקייה, שמנו מערכת השקייה היא עובדת כבר חודשיים, היו שם 4 עצים שניזוקו, מתוכם 2 התאוששו כבר, אני רוצה להאמין שגם ה2 האלה יתאוששו גם. אנחנו כן דואגים.
**ליאור שפירא:** העץ נכרת?
**יגאל בן עמי:** העץ לא נכרת.
**ליאור שפירא:** אתה יכול להראות לי תמונות.
**נעמן כספי:** מתוך 4 עצים הגדולים 2 עצים התאוששו.
**ליאור שפירא:** א' זה לא משחק, רחוק מלהיות משחק, ואתה יודע דברים כאלה אסור שיקרו, מאחר ואני מניח שמי שעוסק כאגרונום מבין את החשיבות ואת הצורך לשמירת העצים, איך לדעתך איך אנחנו אמורים להגיב?
**נעמן כספי:** יש לי תשובה מוכנה.
**ליאור שפירא:** לפחות בזה באת מוכן.
**נעמן כספי:** נפגשתי עם 3 האגרונומים של העיר, והסברתי להם שאחד הכשלים בכל המערכת שבסוף זה נופל על האגרונום והיזם, שהאישור לתוכניות מבוצע על קו אדריכלות מה זה אומר, שכל האינסטלציה כל החשמל, כל המים כל החפירות בתת הקרקע שקרובות לעצים לא מטופלות בשום מקרה, מה שקורה, איפה הדיפון נכנס איפה הביוב נכנס, עכשיו אתם אישרתם את זה לשימור. ואז אני בא ואומר שלא ניתן לשמר עץ כזה.
**שרה בובליל:** מכון הרישוי בודק את הנושאים האלה.
**ראובן לדיאנסקי:** זאת הסיבה שחתכו את השורשים?
**נעמן כספי:** בסוף אחרי שהבנייה מסודרת, שאני בא לשמר עץ, אני מבקש גמל מים, כניסת ביוב, יציאת מים כדי שאני אוכל לראות איפה זה מתרחש, אבל שאנחנו הולכים להיתר אין לנו את הנתונים לבדוק איפה עובר גמל המים, איפה רחבת כיבוי אש.
**הלל הלמן:** בודאי שיש לך את כל הנתונים האלה.
**נעמן כספי:** האינסטלציה מתוכננת, אחרי שיש החלטת ועדה.

**הלל הלמן:** כל החומר המקצועי בנוגע לתשתיות נמצא בידי המתכננים של הפרויקט שמעסיקים אותך, ואם בסופו של דבר שאתה מגיע כאגרונום למסקנה שאתה צריך לשמר את העץ, ואתה יכול לעשות את זה לפני שאתה מקבל את ההיתר, במקרה הנדון זה מה שאתה רוצה להגיד שאי אפשר היה לשמר את העצים?
**נעמן כספי:** לא, לא, אני לא אמרתי למקרה הנדון.
**ראובן לדיאנסקי:** אני שאלתי אם השורשים נכרתו על מנת לאפשר אינסטלציה ותשתיות?
**נעמן כספי:** לא, לא אין שם אינסטלציה בחלק האחורי של העצים.
**ראובן לדיאנסקי:** אז מה שאתה אומר זה בעצם לא רלוונטי, במקרה הזה.
**נעמן כספי:** אין מה לעשות במקרה הנוכחי, העצים כבר הלכו.
**שרה בובליל:** סליחה, אם אפשר להוסיף משהו, מכון הרישוי בודק היתכנות לפני קבלת היתר, אם אנחנו מזהים מתקנים טכניים, התקרבות בעקבות דיפון, מים כל מיני מתקנים טכניים נוספים, אנחנו מתריעים ועוצרים את התהליך, ומבקשים תיקונים לתכנון, זה חלק מהעשייה שלנו לבדיקה הזו.
**נעמן כספי:** דבר נוסף שרציתי להגיד, ברשימות דרישות הפיקוח לדעתי צריך להיות סיכום פגישת אגרונום עם קבלן, היום אין בדרישות של הפיקוח פגישה של האגרונום עם הקבלן בשטח לפני שמתחילים. ברגע שאתם תעקפו שצריכה להיות פגישת התחלה, אגרונום, קבלן, מנהל פרויקט, אז אני יודע לאן אנחנו הולכים, אני יכול לבדוק מיקום מנוף, קלונסאות למנוף.
**אלון טל חנני:** רשום לך כתנאי בהיתר הבנייה.
**נעמן כספי:** לא, היום לא.
**אלון טל חנני:** ליווי כל שלב ושלב בטיפול העצים על ידי אגרונום.
**נעמן כספי:** אני אמרתי שזה רשום אבל אתם לא עוקפים את זה בנייר הפיקוח.
**אלון טל חנני:** אתה אומר שהיזם פשוט מצפצף על ההיתר שלנו.
**ראובן לדיאנסקי:** הוא אומר שאנחנו יותר מדי סומכים עליהם. זה מה שאני אומר, צריך לפקח בצורה יותר מהודקת הרבה יותר ולא לתת שמיים פתוחים ליזם.
**נעמן כספי:** אני מסכים.
**ליאור שפירא:** הוא מראה לכם תמונות לפני ואחרי.
**יגאל בן עמי:** (נותן הסבר על פי התמונות) אם זה הבניין שלנו, יש לנו 2 עצים לשימור בצד המזרחי שאותם גידרנו כפי שצריך לגדר, מקו הבניין, זה קו הקלונסאות הנוכחי שלנו עד לקו הראשון של העצים יש מעל 4.5 מ'. קו הדיפון עד לעץ הראשון אנחנו עברנו את ה-2 מ' שאנחנו מחויבים.
**ליאור שפירא:** מה זה הנייר הזה?
**יגאל בן עמי:** זה נייר שנרשם על ידי האגרונום שלנו, יחד עם פקיד היערות של העירייה. האדמה הזאת בתמונה, זה לא שלנו, זה של סבוראים 7.
**ליאור שפירא:** איך יכול להיות שמישהו כאן אין לו גדר בין העצים?
**אלון טל חנני:** העץ שהיה אמור להיות לשימור, היה אמור להיות מוקף בגדר של איזכורית, בעצם עשו גדר מדרך נמיר לאתר, ולא עשו הגנה לעץ.
**שרה בובליל:** בתוכנית אנחנו מסמנים את המרחק הנדרש של הדיפון, התוכנית היתר, אזור מוגן שורשים.
**הראלה אברהם אוזן:** שאלנו חברי הוועדה למה השורשים נחתכו?
**שרה בובליל:** המרחקים והגידור, השילוב של האלמנטים האלה יצר את הבעייה לפי הבדיקה שעשה האגרונום העירוני.
**ליאור שפירא:** רגע, אלון, יש כאן איזשהו מבט שהוא אומר שזה מחוץ לשטח שלו?
**אלון טל חנני:** זה לא מחוץ, זה מגרש ארוך, ואנחנו חלק מכל ההיתרים שיצאו פה, אנחנו בעצם רצינו שהשפ"פים של דרך נמיר, דרשנו בהיתרים יהיה בעצם הסכם תחזוקה והקמה.
**ליאור שפירא:** יש כאן את העצים שהם הבעייתיים, יש גדר מאחורי העצים, ומאחורי הגדר זה השטח שלו? לפי מה שהוא אומר, שהעצים הם בשטח של הסבוראים 7.
**שרה בובליל:** כל מגרש שמקבל היתר מחויב 4 מ' מקו המגרש החוצה, אז האחריות שלו ל-4 מ' היא במסגרת החוות דעת שלנו.
**אלון טל חנני:** לתשובתך אתה רואה גדר איזכורית לכיוון דרך נמיר, לא נעשתה כאן גדר בין המגרשים.
**הלל הלמן:** הוא אומר בעצם מי שאחראי להתייבשות של העצים זה השכן שלו, בית משפט אני לא יודע מה להגיד לך, מבחינתי העצים בסופו של דבר הם בתחום האחריות של הסבוראים 9 ו/או ההיפך, אין עוררין על זה.
**ליאור שפירא:** מה שאנחנו רואים שאין גדר בין סבוראים 7 לבין העץ.

**אלון טל חנני:** אין גדר בין 7 ל-9.
**יגאל בן עמי:** יש גדר.
**אלון טל חנני:** הצילום שמראים כאן הוא כנראה לא ממבט נכון.
**נעמן כספי:** 2 העצים שכאן הם בתוך הסבוראים 9.
**ליאור שפירא:** התמונה מראה ש2 העצים נמצאים בתוך השטח.
**נעמן כספי:** רוב הזמן העצים האלה מחוץ לגדר, גם כהיינו צריכים לסדר את ההשקייה היינו צריכים להכניס את האזכורית פנימה.
**ליאור שפירא:** באיזה שלב זה? כשהאגרונום העירוני החליט שהעץ מת, ככה הוא נראה?
**נעמן כספי:** כן.
**ראובן לדיאנסקי:** אמרו, אז מי שיפקח, אז כן נשים את האזכורית, זה מאחורי הגדר ההיקפית, אפשר לחפף, כדרכנו בקודש ואף אחד לא יתפוס, במקרה הזה, אנחנו כן מתעסקים וכן רוצים להעביר פה מסר מאוד ברור, הכי קל לשים 25,000 ש"ח, זה פרויקט של כמה עשרות מליונים, מה הבעייה ישלמו איזה קנס, בסוף אנחנו רוצים שהיזמים יבינו כשאנחנו כורתים פה מלא עצים, בהליכי תכנון מסודרים, לא לשביעות רצוני, יש מקרים ופרויקטים שמלא מגרשים עם המון המון כריתות, למרות ששיפרנו בשנים האחרונות.

**<u>דיון פנימי:</u>**
**רועי אלקבץ:** ההבנה שאנחנו צריכים להיות חדים, אין על זה חולק. זה שאין לנו אגרונום שלנו כאן שמגיע לדיון בסוגיה הזאת. אני ממליץ סוג של מנגנון לחשוב יחד עם גורמי המקצוע, דיווח מידי של הפיקוח העירוני על כל מיני אזורים. לגבי ענישה, אני מכבד מאוד ואני גם חושב שהנושא הירוק זה קריטי, יש כאן עניין של מידתיות, צריכים ליצור מנגנון מקצועי שלא נגיע למקומות האלה.
**ראובן לדיאנסקי:** אין מנוס מלייצר פיקוח רנדומלי. חייבים לייצר איזשהו גורם שאחת לכמה זמן, ילך לפי תוכנית עבודה במסגרת ההיתרים שקיימים שמוצעים באתרי בנייה שיש שם פיקוח על עצים משמעותיים, לגרום לזה שפקח יבוא ויסתכל, ולא לחכות עד לדקה ה-90.
**ליאור שפירא:** אני חושב אולי כרגיל נפיל עליך את התיק. נקים תת וועדה שתעמוד בראשה, הידע שלך הוא הגדול מבין כולנו כאן, יש לך ניסיון בזה, אם תסכים.
**ראובן לדיאנסקי:** במסגרת תת ועדה של הוועדה המקומית.
**ליאור שפירא:** גם חן תצטרף.
**ראובן לדיאנסקי:** בסופו של דבר, במקרים כאלה ונוספים, שיבואו לשם בדומה לצוות ההתנגדויות.
**הלל הלמן:** אני חושב שהפרויקטים האלה שילמו מחיר יקר. זה מקרה הכי קיצוני שנתקלנו בו. הדו"ח של פלג שהחליף את חיים גבריאל, שעושה עבודה מדהימה בנושא הזה, בהגנה על העצים. היה דו"ח מאוד חריף. חשבנו שהדיון פה הוא ממש משמעותי, אנחנו צריכים להשתפר בפיקוח ובבקרה וגם בגיבוש הנוהלים, וגם הצד השני, אני חושב בעקבות הדיון פה, היחס של האגרונום של הפרויקט מצד היזמים, אני מקווה מאוד שהוא ישתנה, וכתוצאה מזה יהיה פה שינוי.
**מלי פולישוק:** מברכת על כך שנלחמים פה על כל עץ. ביהודה המכבי, יש משהו מאוד חריג מבחינת העצים, אי אפשר להביא לכאן דברים שאין את הצד השני, גם אגרונום העירייה זה לא פלג, אורי שטיין היה צריך להיות כאן.
**הראלה אברהם אוזן:** ההמלצה היא לשמוע אותם ואחר כך לתת את ההחלטה.
**ליאור שפירא:** צריך להגיש בקשה לשינויים ולהביא את זה בפנינו.
**אלנה דוידזון:** בסבוראים 7 הגישו בקשה לכריתת עצים בלבד, בסבוראים 9 הגישו בקשה לשינויים בינואר 2025 בקשה לשינויים, ב25/01/25 נעשה צו הפסקת עבודה, התקיימה פגישה אצל הלל והם לא הכניסו בבקשה לשינויים כריתת 2 עצים. אני הבנתי אחרי שהתקיימה הפגישה אצל הלל, כדי לזרז את הנושא, אני ביקשתי תוכנית מתוקנת שגם תכלול את כריתת 2 עצים, 1 לסמן את המבקשים ו2 לאשר שינויים כלפי היתר.
**ליאור שפירא:** שיעשו שינויים ואז נקבל את ההחלטה.
**אלנה דוידזון:** אבל הם עשו כבר את השינויים.
**הראלה אברהם אוזן:** בשתי הבקשות הם סימנו. אנחנו יכולים להכתיב החלטה.
**ליאור שפירא:** אני רוצה שבדיון הבא תכניסו עם חוות הדעת כמו שאתם חושבים.
**מאיר אלואיל:** בין אם היינו מקבלים החלטה שהם יכולים להתקדם והיינו מכניסים החלטה רק בדיון הבא, המהות של הדיון היום היתה שהוועדה תהיה ערה לכל ההתנהלות הזאת. היינו יכולים לעשות אותה רק עם הגורמים המקצועיים בלבד. אחד היזמים אמר משפט שהוא משמעותי מבחינתי ועדיין צריך להתייחס אליו, הוא אמר "אין לי

אינטרס". לפעמים אנחנו נוטים לחשוב שיש אינטרס בכריתה כי משיגים מקומות חנייה כי זה מפריע לבנייה, כי זה מסתיר את הנוף, ואז יש פה מזיד. הוא אומר "אין לי אינטרס", הייתי שותל הרבה יותר עצים אם הייתי יכול, מצד שני יש אלמנט של חוסר מודעות או רשלנות, הדיון הזה הוא אם יש אינטרס, צריך אפילו ממש להיפגע מזה, והוא כבר נפגע על הזמן שנמשך, גם אם אין לו אינטרס, הם יזכרו את האירוע הזה להבא, הוא צריך לחזק את המעמד של האגרונום שלו, שיהיה שוטר בשטח, וגלגול האשמה ביניהם, הציגו פה מסך עשן שזה לא ברור איך זה קרה.
**ליאור שפירא:** בואו תכניסו את המבקשים של שתי הבקשות.
**ראובן לדיאנסקי:** שמענו בקשב רב את מה שהיה לכם לומר. אנחנו בשנים האחרונות שמים דגש יותר משמעותי על כל סוגיית העצים בעיר. זה בבסיס איכות החיים של התושבים שלנו, ועץ ותיק שנכרת כיום, גם לא יעזרו 20 עצים חדשים של רבע צול או של קוטר קטן שאתה תשתול היום ושיתנו גודל ומשמעות בעוד עשרות שנים. אנחנו מצפים שכל יזם שמקבל היתר ומופיע בו בצורה מפורשת איך עליו להתנהג עם עצים- שיעמוד על כך בצורה הכי ברורה שיש. אני שם את הידיים בצורה חד משמעית על חוות הדעת של אנשי המקצוע שלנו, האגרונומים כותבים בצורה ברורה שיש פגיעה בשורשים של העצים, זאת לא פגיעה מגורם בלתי ידוע, זאת לא פגיעה שנחתה משמיים. מי שעבד במקום, פגע בשורשים של העצים, ולכן אנחנו מאוד נחושים במקרים כאלה, בכל המשמעות של עצירת עבודות, זה רוח החלטת הוועדה. אנחנו מקימים תת וועדה של וועדת המשנה שתעסוק גם בכל מה שקשור להנחיות חדשות ולפיקוח העירוני ולראות מה קורה בשטח. נאמץ את ההצעה הזאת, וזה המסר מהוועדה בצורה חד משמעית וברורה לעניין החשיבות בהגנה על עצים. לגבי הדברים שנמצאים על פרק בכל מה שקשור לחידוש היתר ועל שינויים שאתם הגשתם, זה יהיה בדיון הבא ב-04/06/25 ואז נדון בעניין ההחלטה עצמה לגבי ההיתר.
**יגאל בן עמי:** מה לגבי צו הפסקת העבודה?
**ליאור שפירא:** 2 הבקשות הללו ידונו בוועדה הבאה.

**<u>הצעת החלטה</u>**:
הוועדה מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. הוועדה הקימה תת וועדה שחבריה: יו"ר ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק שתעסוק בסוגיית פיקוח על עצים שנקבעו לשימור באתרי הבנייה לאור התופעה המדאיגה של עצים שנקבעו לשימור ונפגעו, שהולכת וגוברת לאחרונה. הוועדה תמשיך ותדון בבקשה בתאריך 04/06/25.

**ההחלטה: החלטה מספר: 5**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025**

**הוועדה מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. הוועדה הקימה תת ועדה שחבריה: יו"ר ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק, שתעסוק בסוגיית פיקוח על עצים שנקבעו לשימור באתרי הבנייה לאור התופעה המדאיגה של עצים שנקבעו לשימור ונפגעו, שהולכת וגוברת לאחרונה. הוועדה תמשיך ותדון בבקשה בתאריך 04/06/25.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**
**הלל הלמן:** מה שהוועדה התייחסה, צריך להופיע בהחלטת הוועדה. יחד עם זאת שהבקשות ממתינות והיו בהפסקת עבודה 3 חודשים, לאור ההמתנה לאשר את השינויים.
**ליאור שפירא:** לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס'12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה. כמו כן, לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14

יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבנייה.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025**

**1. הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,**
**מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו .הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס'12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.**

**2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:**
**<u>במרתף העליון:</u> ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח צמוד לקיר המערבי של המרתף בתוך שפ"פ בחצר האחורית;**
**<u>בקומת קרקע</u>: ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;**
**<u>בכל הקומות</u>: שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);**
**<u>בקומה7</u>: הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;**
**<u>במגרש:</u> ביטול פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים המוצע לביטול, הסדרת פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני;**
**כולל כהקלה הבאה:**
**הגבהת קומת הגג עד 3.25 מ' לעומת 2.77 מ' המותר לפי הוראות תב"ע ג1 (בתנאי גובה ברוטו 5 מ');**

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

**תנאים למתן היתר**

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 | הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |

**תנאים בהיתר**

תנאים בהיתר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם |

| | |
|---|---|
| | להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

תנאים לתעודת גמר

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**
**ליאור שפירא:** מאשרים את התיקון של התנאים.

| |
|---|
| **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025** |

**לאור שינוי ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר , לתקן בהחלטת הועדה מיום 4.06.2025**
**תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר, כמפורט:**
**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 | הצגת פרט לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר הספורט (במקום חדר השאנאים) במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,233 ₪. |
| 3 | על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים. |
| 4 | יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף לשימוש כל דיירי הבניין. |
| 2 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |
| 4 | הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים |

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 25/03/2026:**

**ליאור שפירא:** שטח הדירה הוקטן על חשבון הסדרת חדר לבלוני הגז, בהתאם לדרישת מכון הרישוי לאחר החלטה, אנחנו נמליץ לאשר את ביטול חדר בלוני הגז בהתאם להחלטה מ12/08/20 ולא לבטל את ההחלטה שלנו מיום 04/05/25.

| |
|---|
| **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**לאחר שהובהר שהשטח אושר בהחלטת הוועדה המקומית המקורית מיום 12.8.2020 כחלק משטח הדירה הדירה ואין שינוי בנפח הבנייה או בהיקף השטחים שאושרו, אין מניעה לאשר את ביטול חדר הגז והגדלת שטח הדירה ו כפי שאושר בהחלטת הוועדה המקומית מיום 4.6.2025 ולכן מבוקש להותיר את ההחלטה על כנה.**

**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 בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,233 ₪. |
| 4 | על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 5 | יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים המסומנים בתכנית לשימור במגרש ובסביבתו |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש, בנוסף על העצים שנדרשו לנטיעה בהיתר המקורי |
| 3 | הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים |
| 4 | הצגת אישור אגף שפ"ע לחיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית |
| 5 | יש להטעין אישור רשות הכבאות למוצג 550 לבדיקת מהנדס רישוי |
| 6 | 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** | 24-1047 | **תאריך הגשה** | 29/07/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה, תוספות ושינויים** | **בניה חדשה תוספות בניה** | **בנייה חדשה תמ"א 38 בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים תוספת בניה לפי תמ"א 38 בריכת שחיה הריסה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **אלמגור 11** | **שכונה** | נוה שרת |
| **גוש/חלקה** | 7321/15 | **תיק בניין** | 2070-011 |
| **מס' תב"ע** | 2389, 3/01/1, 5000, 9054, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א, תמ"מ2/5 | **שטח המגרש** | 736.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | ענב יזום – אלמגור | כנרת 5ב, בני ברק 5126237 |
| בעל זכות בנכס | אילן גלזר | הנחושת 5ב, תל אביב - יפו 6971000 |
| עורך ראשי | שגיא מורשטיין | תובל 11, רמת גן 52522 |
| מתכנן שלד | שגיא אריה | גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | דניאל אבישר | מצדה 9, בני ברק 5120109 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | אפי כץ | סמבורסקי דניאל 9, תל אביב - יפו 6958409 |

## מהות הבקשה: (עירית צפתי)

- **הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.**
- **הקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 13(הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-0976 וטרם נדונה בוועדה), עבור 45 יחידות דיור סה"כ. הבניין מכיל:**
  - **בקומת מרתף (-6): 5 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, מקומות חנייה, וגרעין המכיל מבואה וחדר מדרגות;**
  - **בקומות מרתף (-5)-(-2): בכל קומה 5 מחסנים דירתיים, מקומות חנייה וגרעין חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;**
  - **בקומת מרתף (-1): חדר חשמל, חדר מונים 4 מחסנים דירתיים וגרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;**
  - **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר דיירים, חדר אשפה, גרעין המכיל חדר מדרגות מבואה ו-2 מעליות, חדר דואר משותף ו-2 דירות גן:**
    - **כל אחת מכילה ממ"ד ויציאה לחצר פרטית המקורה בחלקה על ידי מרפסת בקומה מעל;**
  - **בקומות 1-2: 5 יח"ד בקומה (סך הכל 10 יחידות דיור) המכילות בכל קומה:**
    - **4 יח"ד מכילות ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה**

- **יח"ד אחת מכילה ממ"ד ומסתור כביסה;**
- **<u>בקומות 3-10:</u> 4 יח"ד בקומה <u>(סך הכל 32 יחידות דיור)</u>המכילות בכל קומה:**
  - **כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
- **<u>בקומת גג חלקית (קומה 11):</u>יח"ד אחת המכילה:**
  - **ממ"ד, מדרגות פנימיות לחיבור לגג עליון דרך סקיילט ויציאה למרפסת גג לא מקורה ובריכת שחייה פרטית לא מקורה;**
- **<u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו, מאגר מים וחדר משאבות;**

**<u>על המגרש:</u> פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, רמפה דו סיטרית במרווח צידי צפוני בזיקת הנאה עם חלקה גובלת אלמגור מספר 15 ובאלמגור מספר 11, עמוד חשמל להעתקה, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;**

## מצב קיים:

**על המגרש קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית (המכילה 2 יח"ד), סה"כ 18 יחידות דיור, המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.**

**המגרש הנדון מגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב אלמגור. בחזית אחורית גובל המגרש בשצ"פ, בחזית צידית דרומית גובל בחלקה 16 ברחוב אלמגור 13 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-0976 עבור הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, כאשר מבוקש מרתף ורמפה בזיקת הנאה הדדית בין החלקות בהתאם לתיאום תכנון שנעשה לבקשות עם כניסות משותפות מרחוב אלמגור.**

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

**על המגרש חלה תב"ע 2389 ע"פ נספח הבינוי מדובר בבניין "ז" עבור 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יחידות דיור. <u>לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין בהתאם ל</u>כך שטח קומה טיפוסית בהתאם לנספח בינוי של התב"ע :**

- **שטח קומה טיפוסית : 216.68 מ"ר**
- **שטח קומת עמודים: 145.87 מ"ר**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 24-0976 | 2024 | | | מדובר בבקשה עבור חלקה גובלת מצפון לחלקה הנידונה, עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור 45 יחידות דיור סה"כ. בקשה טרם נדונה בוועדה. |

## בעלויות:

**הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 13 תתי חלקות המהווים 72.2% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב <u>והתקבלה התנגדות מחלקה גובלת מכוח תקנה 149 לחוק.</u>**

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות (כולל ג/1)** | לפי תב"ע (2389):<br>5 קומות<br><br>לפי מדיניות תמ"א ( אזור 32 במסמך המדיניות):<br>2 קומות (שכן מוגבל עד גובה מותר לפי 5000 של 8 קומות כולל קומת גג , כמו כן תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 5 קומות כנדון , לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות )<br><br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br><br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א:<br>7.65 קומות. | לפי תב"ע (2389):<br>7.5 קומות<br><br>לפי תמ"א :<br>3.5 קומות<br><br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br><br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א:<br>11.65 קומות. | -2.5 קומות, המבוקשות כהקלה מכוח תב"ע, לאור מיקום המגרש והמלצת צוות התכנון כמפורט בהמשך .<br><br>- 1.5 קומה ללא הקלה בסטייה ממסמך המדיניות המגביל את תוספת הקומות מכוח תמ"א 38 ל 2 קומות שכן המדיניות מגבילה את הבניה למותר ע"פ תוכנית 5000 , אשר מאפשרת בינוי עד 8 קומות כולל קומת גג , המבוקש בסטייה ממסמך המדיניות לגובה הקומות אך הומלץ על ידי צוות תכנון וניתן לאשר 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 ארצי בסטייה מהמדיניות.<br><br>- 4 קומות, מתוכם קומה וחצי בסטייה ממסמך המדיניות ו 2.5 קומות כהקלה עבור תוספת קומות מעבר לקומות המותרות ע"פ תב"ע והנ"ל הומלץ על ידי הצוות כמפורט בהמשך. |
| **צפיפות** | שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. 15% יהיו יחידות ששטחן לא יעלה | בקומת הקרקע:<br>2 דירת גן<br><br>בקומות 1-2 :<br>5 יח"ד בקומה ( סה"כ 10 | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | על 63 מ"ר .<br><br>78 מ"ר / 2639 מ"ר ( שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1 ) = 34 יח"ד , בכפוף ל 15% השווים ל 5 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר .<br><br>סה"כ יח"ד מותרות כולל יח"ד אחת מכוח ג/1 :<br>35 יח"ד מתוכם 5 יח"ד קטנות. | יחידות דיור)<br><br>בקומות 3-10 :<br>4 יח"ד בקומה ( סה"כ 32 יחידות דיור)<br><br>סה"כ מכוח תמ"א 38:<br>44 יחידות דיור ,כולן יחידות דיור המהוות קטנות עד 63 מ"ר עיקרי.<br><br>ג/1: 1 יח"ד.<br><br>סה"כ למגרש:<br>45 יח"ד מתוכן 44 יחידות דיור קטנות. | - 10 יחידות דיור מעבר למותר , הנ"ל מהווה סטייה מהמדיניות אך מומלץ על ידי צוות התכנון לאור מצבו התכנוני של המגרש כמפורט בהמשך. |
| **שטחים עיקריים** | לפי תב"ע (2389):<br><br>18 יח"ד * 86 מ"ר =<br>1548 מ"ר<br><br>לפי תמ"א:<br>שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר :<br>216.68 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית:<br>13 מ"ר * 4 יח"ד =<br>52 מ"ר<br><br>סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת:<br>216.68 מ"ר + 52 מ"ר =<br>268.7 מ"ר<br><br>מקדם עבור תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד): 3.5<br><br>זכויות לפי תוספת קומות:<br>3.5 * 268.7 מ"ר =<br>940.3. מ"ר | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר:<br>18 יח"ד *13 מ"ר = 234 מ"ר<br><br>מילוי קומת עמודים:<br>145.9 מ"ר - 268.7 מ"ר = 123.2 מ"ר<br><br>סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א:<br>123.2 מ"ר ( מילוי קומת עמודים) + 234 ( 13 מ"ר לדירה קיימת) + 940.3 מ"ר = 1297.5 מ"ר<br><br>סה"כ שטחים עיקריים למגרש :<br>1548 מ"ר (תב"ע) +<br>1297.5 מ"ר (תמ"א ) =<br>2845.5 מ"ר עיקרי | בפועל:<br>352.11 מ"ר ( שטחי שירות מעבר למותר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי) +<br>2413.68 מ"ר = 2765.8 מ"ר | |
| **שטחי שירות** | בקומת הקרקע ומעל:<br>30% משטח עיקרי מותר של 1548 מ"ר ע"פ תב"ע 2389 השווים ל 464.4 מ"ר.<br><br>בקומות מכוח תמ"א 38 ללא תוספת שטחי שירות.<br><br>סה"כ שירות:<br>464.4 מ"ר<br><br>ממ"ד:<br>45 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 540 מ"ר.<br><br>שטחי מרפסות:<br>45 יח"ד * 12 מ"ר = 540 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת | סה"כ שירות:<br>816.51 מ"ר<br><br>ממ"ד:<br>569.21 מ"ר עבור 45 ממדים<br><br>שטחי מרפסות:<br>467.11 מ"ר עבור 42 מרפסות | -352.11 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי שכן אין תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.<br><br>-29.21 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד) | בממוצע של 10.38 מ"ר ליח"ד | |
| **קווי בניין** | ע"פ מדיניות 9086 קווי בניין יהיו לפי תוכנית ראשית 757<br><br>קדמי מערבי לרחוב אלמגור: 2.00 מ' (תיאום תכנון) כולל מרפסות בולטות.<br><br>אחורי מזרחי(בגבול עם שצ"פ): 3.00 מ' (תיאום תכנון)<br><br>צידי צפוני: 2.00 מ'.<br><br>צידי דרומי (9086) : 4.00 מ'. | קווי הבניין בסטייה ממסמך המדיניות ולפי תיאום תכנון<br><br>קדמי מערבי לרחוב אלמגור: 2.00 מ' כולל מרפסות בולטות.<br><br>אחורי מזרחי(בגבול עם שצ"פ): 3.00 מ'<br><br>צידי צפוני : 2.00 מ'.<br><br>צידי דרומי : 5.08 מ'. | - קווי הבניין כולם בסטייה ממסמך המדיניות ולפי תיאום תכנון ובמסגרת המותר ע"פ תמ"א 38 ארצית. |
| **קו בניין למרפסות (תיאום תכנון)** | קדמי מערבי לאלמגור : ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין של 2.00 מ'<br><br>אחורי מזרחי : 1.20 מ' המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ' כהקלה | קדמי מערבי לאלמגור : מרפסות בתחום קו הבניין בהתאם לתיאום תכנון<br><br>אחורי מזרחי : הבלטה של 1.20 | -1.20 מ' המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ' מבוקשים כהקלה |
| **גובה** | קומת עמודים : 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת 2.50 מ' לצורך מגורים לפי תקנות החוק.<br><br>קומה טיפוסית: 3.50 מ' | קומת עמודים : 3.40 מ'<br><br>קומה טיפוסית: 3.15 מ' | - 1.10 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה ומומלץ לאישור . |
| **קומת כניסה (9086 ותיאום תכנון )** | ללא חצרות פרטיות לחזית קדמית.<br><br>קומת הקרקע תכלול כ 35% שטחים משותפים לרווחת הדיירים | מוצעת 2 דירות גן עם חצר מוצמדת במרווח צידי צפוני ואחורי מזרחי ללא חצרות לחזיתות בהתאם למותר.<br><br>קומת הקרקע מכילה חדר אשפה , לובי ראשי . | - חדר גז וחדר אופניים חסרים , חדר ללא ייעוד. |
| **תנועה וחניה - 9086 ' ,תיאום** | החנה תהיה תת קרקעית בלבד.<br><br>כניסה ויציאה מהחניון התת | מבוקשת חניה תת קרקעית<br><br>מבוקש מרתף בזיקת הנאה | -ראה הקלה עבור הקמת |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכנון.** | קרקעי : רמפה דו סיטרית ( עבור כניסה ויציאה למרתף) במרוח צידי צפוני בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מספר 16 בבקשה מקבילה ( רמפה בחלקה במגרש הנדון ובחלקה בחלקה גובלת ) לצורך צמצום רמפות ברחוב. | הדדית בין חלק הנידונה וחלקה גובלת מספר 16 בבקשה מקבילה ( 24-1047) כהקלה ומומלץ לאשר בהתאם למדיניות העירונית לאיחוד רמפות ושיפור חווית הולך הרגל ברחוב . | מרתף בזיקת הנאה לרבות רמפות משותפות. |

**בניה בו זמנית מכוח ג/1.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1** | 65% * 380 מ"ר = 247 מ"ר ומינימום של 80 מ"ר ליח"ד. | 241 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר . | |
| **נסיגות** | קדמי מערבי לאלמגור : 2.00 מ'.<br>אחורי מזרחי : 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.<br>צידי צפוני: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.<br>צידי דרומי: 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. | קדמי מערבי לאלמגור : 1.70 מ<br>אחורי מזרחי : 2.40 מ'<br>צידי צפוני: 1.20 מ' ובחלקו ללא נסיגה לאור מגדל ממדים.<br>צידי דרומי: 1.58 מ' ובחלקו ללא נסיגה לאור גרעין חדר מדרגות. | - 1.20 מ' וניתן לאשר לאור מגדל ממדים.<br>- 1.20 מ' וניתן לאשר לאור גרעין חדר מדרגות. |
| **גובה**<br>**ברוטו**<br>**נטו** | 5.00 מ'<br>2.80 מ' כגובה קומה טיפוסית | 6.50 מ'<br>2.76 מ' | - 1.50 מ' שהמבוקשת כהקלה שניתן לאשר. |
| **בינוי** | גישה לשטח משותף . | גישה דרך חדר מדרגות | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | | המקורה בחלקו . | |
| **בריכה** | ניתן בתנאי לפרסום הקלה | מבוקשת בריכת שחיה פרטית במרפסת גג לחזית אחורית | - ניתן לאשר הקלה להקמת בריכה. |

**מרתפים מכוח ע/1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | 4 קומות וניתן עד 6 קומות. | 6 קומות מרתף . | הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור 2 חלקות ( חלקה הנדונה וגובלתצמצד הדרומי ) עם זיקת הנאה למעבר הדדי (ככל שנדרש יהיה זיקת הדדית ) מבוקשת כהקלה .החלקה הגובלת מדרום אלמגון 13 (בקשה מקבילה 24-0976) , לצורך צמצום כניסות למרתפים ויצירת סביבה נוחה להולכי הרגל בהתאם למדיניות העיריה ותיאום תכנון. |
| **גובה קומה** | 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.<br><br>שאר הקומות : 3.50 מ' | מרתף (1-): 3.92 מ' '<br>מרתף (2-): 2.85 מ'<br><br>שאר הקומות: 2.85 מ' | |
| **תכסית** | 85% השווים ל 626 מ"ר | 80.3% השווים ל 592 מ"ר | 0 |
| **חילחול** | 15% השווים ל 111 מ"ר | 19.6% השווים ל 145 מ"ר | |
| **שימושים מותרים** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | בקומת מרתף (1-): ,חדר טראפו , חדר מונים , חדר חשמל וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;<br><br>בקומת מרתף (2-): 2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;<br><br>בקומת מרתף (3-): 2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ; | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | | בקומת מרתף (-4):<br>2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;<br>בקומת מרתף (-5):<br>2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;<br><br>בקומת מרתף (-6):<br>2 מחסנים דירתיים , 6 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ; | |
| **מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר** | מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין ( 45 יח"ד ) | 10 מחסנים דירתיים. | |

**הערות נוספות:**

**<u>להלן חוות דעת ע"י תמיר קהילה - מנהל מחלקת התחדשות עירונית :</u>**
לאור מורכבות תכנון תכנית התחדשות עירונית המוגבלת ע"י תממ/2/5 , הוחלט בשיתוף הועדה המחוזית ת"א, לפצל מבנים אלו מתכנית התחדשות ולקדמם במתווה תמ"א 38 הריסה ובניה, בכך לאפשר התחדשותם.
מספר הקומות המבוקש הינו 11.65 המהווה חריגה ממדיניות הועדה. הצוות תומך בחריגה זו בהינתן תכנון כמפורט כאן:

1. רמפה דו סטרית בין הבניינים.
2. תכנון חצר משותפת שאינה מוצמדת לדירות, בשטח המשותף במרווחים הצידיים של הבניין ומעל לרמפה.
3. דירות גג בהתאם להוראות תכנית ג'1.
4. מילוי אדמה מעל מרתפים - 150 ס"מ נטו, לא ע"י אדניות.
5. קו בניין צפוני 2 מטרים, מרחק בין מבנים (אלמגור 13-11) 8 מטרים, שמירה על קו בניין דרומי 4 מטר לכיוון אלמגור 15.
6. קו בניין קדמי 2 מטרים - הכולל בתוכו גם את המרפסות.
7. עצים לשימור בהתאם לתיאום מול מחלקת גנים ונוף במכון רישוי (עצים שהומלצו לשימור 7,6,3,4).
8. שטחים משותפים בקומת הקרקע בהתאם למסמך מדיניות העירוני לתמ"א38.
9. תקן אופניים 1:1 בחדרי אופניים ובהתאם להנחיות המרחביות.
10. קומות מרתף ע"פ תכנית ע'1 ניתן לאשר עד 6 קומות מרתף (2 קומות + 4 קומות באם יש הצדקה תכנונית ומומלץ במקרה זה) בתכסית עד 85% , מעבר לכך לא ניתן לאשר ויש להתאים תכנון.

**בתאריך 03/02/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית <u>מתוקנת גרסא 7</u> וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.**

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 9 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 12 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 2 | סטייה ממדיניות הועדה ואישור קו בניין צידי של 2.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים |
| 3 | הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה הדדית עבור 2 החלקות (15-16) |
| 4 | הגבהת קומת קרקע עד לגובה 6 מט לפי המותר בהנחיות המרחביות |
| 5 | עפ"י תבעות תקפות והוראות תמ"א 38 ניתן להגיע ל40 יח"ד בכל בנין. אנו מבקשים, בהמלצת תאום התכנון מול הצוות להגיע ל45 יח"ד לחלקה. |
| 6 | בניית בריכת שחיה על הגג |
| 7 | הפחתת תקן חניה מ 1.3 על כל 1 יח"ד לתקן 1:1 השווה ל 90 מקומות חניה תת קרקעיים |
| 8 | הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר |
| 9 | הגבהת בניה על הגג לגובה של 6.5 מ' במקום 5 מ' המותר |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע ,וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי ללא הקלה , בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות במקום 7.65 קומות המותרות שכן מדובר בחלקה אשר לאור כך שהוראות תממ/5/2 מגבילות אפשרות להתחדשות עירונית , הוחלט בשיתוף הועדה המחוזית ת"א, לפצל מבנים אלו מתכנית התחדשות ולקדמם במתווה תמ"א 38 הריסה ובניה תוך כדי תיאום תכנון והמלצה על תוספת הקומות המבוקשת כהקלה. |
| 2 | לא מדובר בהקלה - מומלץ לאשר סטייה ממדיניות לנושא קו בניין צידי צפוני, שכן זה מותר על פי תמ"א 38. |
| 3 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתפים עם מעברים משותפים בחלקות הצמודות בחלקה הנדונה מספר 15 באלמגור 11 וחלקה הגובלת מצד הדרומי מספר 16 ברחוב אלמגור 13 כזיקת הנאה הדדית. |
| 4 | ניתן להמליץ לאשר הקלה - עבור הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ' המבוקשים. |
| 5 | הקלה לא רלוונטית - פרסום לא מדויק- שכן בתאם למדיניות הועדה ניתן להגיע ל 34 יח"ד במגרש ללא ג/1 , בהתאם לתכנון קומת הגג ניתן לאשר במגרש 35 יחידות דיור . אין הגבלת צפיפות לפי תמ"א 38 וניתן להגדיל את הצפיפות בסטיה ממדיניות הועדה ובהתאם לתיאום תכנון.. |
| 6 | מומלץ לאשר הקלה - להקמת בריכה במרפסת הגג. |
| 7 | מומלץ לאשר הקלה - עבור תקן חניה מופחת של 1:1 בהתאם לחו"ד מכון הרישוי. |
| 8 | ניתן להמליץ על הקלה לבנית מרפסות בולטות מעבר לקו הבנין אחורי בשיעור של 1.20 מ' מ-3 מ' המותרים. . |
| 9 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים ל 6.50 מ' לאור צורך במאגר מים וחדר משאבות; |

תאריך הודעה אחרונה: 03/02/2025 והתקבלו התנגדויות

**התנגדויות**

**עיקרי ההתנגדויות:**

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | אליס שוורץ - אלמגור 9, תל אביב - | אני בעלת 100% נכות וגם אמא לילדה עם צרכים מיוחדים גם |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | יפו 6918713 | היא 100% נכה. ילדה על ספקטרום שרגישה לרעשים, אבק וזיהום אויר. מוטרדת מכל השיפוצים ומכל אתרי הבנייה מסביב. הבניין המדובר סמוך אלינו מאוד וזה יכול לפגוע קשות בילדה עם צרכים מיוחדים. לא מדובר על שיפוץ מהיר וזריז אלא בבניה רצינית ארוכת טווח. בנוסף לילדה יש הסעות מבית הספר - הבנייה וכל מה שקשור לבנייה הזאת יכולים לחסום דרך (מאלה צרה) ולמנוע גישה להסעות לילדה הלוך וחזור מבית הספר ולא רק. מדובר על דברים בסיסיים והכרחיים שילדה שלי חייבת לקבל וזכאית. חוץ מזה היא מפחדת מאנשים זרים ובנייה הזאת עלולה לפגוע בה כי יסתובבו אנשים זרים רבים . ילדים האלה צריכים שיגרה ושקט. כל הבנייה הזאת יכולה לפגוע בנו קשות, פיזית ורגשית וגם נפשית, עלולה לגרום לנסיגה במצבה של ילדה שלי ויכולה לפגוע בהתפתחות שלה.<br>כמו כן, בשל הבנייה במבנה סמוך עלות שכירות של הדירה שלי תרד משמעותי - זה ימנע ממני להשכיר את הדירה שלי במחיר הוגן כדי לעבור עם הילדה שלי לדירה חלופית (זהה לדירה שלי ובאיזור המגורים שלי)<br>לאור כל הנימוקים הנ"ל אני מתנגדת בתוקף לתוכנית הבנייה בבניין בכתובת אלמגור 11 |

**התייחסות להתנגדויות:**

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | לא ניתן לקבל את ההתנגדות ולמנוע התחדשות עירונית לאור רעש ואבק. בנוסף מדובר על טענות קנייניות שאין מסמכותה של הועדה.<br>לכן מומלץ לדחות את ההתנגדות. | מומלץ לא לקבל |

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.02.2026**
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-27/01/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-27/01/2026

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 45 יחידות דיור (44 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר)
מעל חניון תת קרקעי משותף למגרש נשוא הבקשה ולמגרש הצמוד בכתובת "אלמגור 13" בקשת רישוי 24-0976

**<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:</u>**
60.52 מקומות חניה לרכב פרטי (2X1+1.33X44)
3 מקומות חניה לרכב נכים עבור שני המגרשים אשר חולקים חניון משותף
9 מקומות חניה לאופנועים
45 מקומות חניה לאופניים

**<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ב'</u>**
45 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים עבור שני המגרשים אשר חולקים חניון משותף

9 מקומות חניה לאופנועים
45 מקומות חניה לאופניים

**מתוכנן:**
45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות המרתף המתוכננות
3 מקומות חניה לרכב נכים בשטח החניון עבור 2 המגרשים (אלמגור 11 ואלמגור 13)
9 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
45 מקומות חניה לאופניים (10 בשטח הפיתוח ו-35 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע במכפילי חניה לאופניים)
מתכנן תנועה: דגש הנדסה

**נתונים:**
בהתאם להמלצת צוות תכנון צפון במסגרת הליך תיאום תכנון, מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ-תב"ע ח' ומדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב, אל תקן החניה הקבוע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

**חוות דעת:**
ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-60.52 מקומות חניה לרכב פרטי ל-45 מקומות חניה לרכב פרטי בשל הסיבות הבאות:
א. המגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה ב'
ב. תקן החניה המתקבל לאחר ההקלה הוא 1:1 לכל יחידת דיור

**המלצה:**
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה לחישוב תקן חניה מופחת מ-60.52 מקומות חניה ל-45 מקומות חניה לרכב פרטי

**אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 09.02.2026**
מתוכנן חדר עם 7 עגלות,
החדר ושביל הפינוי הורחבו לבקשתנו.

**גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 09.02.2026**
חוות דעת משותפת לבקשות בכתובת אלמגור 11,13:

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 29,235 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 27,135 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים 2,3,4,6,7, עצי מכנף משמעותיים לרחוב, שונו לבקשתנו לשימור וחפירת המרתף התרחקה מהם ב-2 מ' מקצה הגזע, לדרישתנו. העצים ישומרו בליווי צמוד של האגרונום בהתאם למפרט השימור מיום 3.8.25
עץ מס' 5 מומלץ לכריתה מכיון שהוא ממוקם בכניסה לרמפה.
עצים 27,28 אינם משמעותיים ולכן מומלצים לכריתה.
מבוקשת העתקת עץ זית בתוך המגרש.
סכמת חלחול: תקינה.

**אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 17.12.2025**

המלצה לתת היתר

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 19.06.2023**

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

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 2 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 3 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 4 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 5 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | כריתה | 6,107.00 |
| 6 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 7 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 14 | הדר אשכולית Citrus paradisi | 7.00 | 30.00 | 4.00 | כריתה | 2,036.00 |
| 19 | זית ארופאי Olea europaea | 6.00 | 25.00 | 3.00 | העתקה | 1,960.00 |
| 20 | סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia | 12.00 | 60.00 | 7.00 | שימור | 21,715.00 |
| 21 | סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia | 12.00 | 60.00 | 7.00 | שימור | 21,715.00 |
| 22 | הדר קלמנטינה Citrus reticulata | 5.00 | 10.00 | 2.00 | כריתה | 339.00 |
| 23 | ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי | 15.00 | 30.00 | 2.00 | כריתה | 7,238.00 |
| 24 | ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי | 15.00 | 30.00 | 2.00 | כריתה | 7,238.00 |
| 25 | סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia | 13.00 | 65.00 | 9.00 | שימור | 25,485.00 |
| 26 | תות לבן Morus alba | 8.00 | 40.00 | 6.00 | כריתה | 5,429.00 |
| 27 | ברוש גדול פירות' לימוני ' Cupressus macrocarpa 'g | 6.00 | 15.00 | 2.00 | כריתה | 424.00 |
| 28 | ברוש גדול פירות' לימוני ' Cupressus macrocarpa 'g | 6.00 | 15.00 | 2.00 | כריתה | 424.00 |

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 05.03.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 20.02.2024)**
המלצה לתת היתר

חלקה 15 בגוש 7321 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.

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ.

תנאי לגמר:
אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 31.03.2024)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)**

**1. מומלץ לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור <u>45 יחידות דיור</u> סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא צפיפות מותרת וגובה קומות**
**כולל ההקלות הבאות:**

- **תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי 0 ללא הקלה) בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות**
- **הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה הנדונה מספר 15 באלמגור 11 וחלקה הגובלת מספר 16 ברחוב אלמגור 13 לרבות זיקת הנאה למעבר הדדי בין המרתפים.**
- **הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ'**
- **הקמת בריכה במרפסת הגג.**
- **תקן חנייה מופחת של 1:1**
- **הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ'מ-3 מ' המותרים ;**
- **הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים ל 6.50 מ';**

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

**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית לאור רעש ואבק, בנוסף מדובר על טענות קנייניות שאין מסמכותה של הועדה המקומית.**

**תנאים למתן היתר**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג |

| # | התנאי |
|---|---|
| | 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 | עמוד חשמל: ======== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מפרט שימור עצים בוגרים 3.8.25מ של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | 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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | 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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. זיקת הנאה הדדית במרתפים. |
| 3 | כל מחסן דירתי יוצמד לדירה ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. |

| # | התנאי |
|---|---|
| 4 | העתקת עמוד חשמל לפני כניסה לרפמה משותפת . |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,235 ₪. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו. |
| 8 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 9 | אישור אגף הנכסים. |
| 10 | 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**

**ההחלטה: החלטה מספר: 3**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. מומלץ לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה), מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד, סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 11 קומות וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור <u>45 יחידות דיור</u> סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא צפיפות מותרת וגובה קומות**
**כולל ההקלות הבאות:**

- **תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי 0 ללא הקלה) בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות**
- **הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה הנדונה מספר 15 באלמגור 11 וחלקה הגובלת מספר 16 ברחוב אלמגור 13 לרבות זיקת הנאה למעבר הדדי בין המרתפים.**
- **הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ'**
- **הקמת בריכה במרפסת הגג.**
- **תקן חנייה מופחת של 1:1**
- **הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ'מ-3 מ' המותרים ;**
- **הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים ל 6.50 מ';**

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

**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית לאור רעש ואבק, בנוסף מדובר על טענות קנייניות שאין מסמכותה של הועדה המקומית.**

**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 | עמוד חשמל: ======== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מפרט שימור עצים בוגרים מ3.8.25 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | 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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת 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. זיקת הנאה הדדית במרתפים. |
| 3 | כל מחסן דירתי יוצמד לדירה ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. |
| 4 | העתקת עמוד חשמל לפני כניסה לרפמה משותפת . |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,235 ₪. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו. |
| 8 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 9 | אישור אגף הנכסים. |
| 10 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0976 | **תאריך הגשה** | 14/07/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה, תוספות ושינויים** | **בניה חדשה תוספות בניה** | **בנייה חדשה תמ"א 38 בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים תוספת בניה לפי תמ"א 38 בריכת שחיה הריסה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **אלמגור 13** | **שכונה** | נוה שרת |
| **גוש/חלקה** | 7321/16 | **תיק בניין** | 2070-013 |
| **מס' תב"ע** | 2389, 3/01/1, 5000, 9054, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א, תמ"מ2/5 | **שטח המגרש** | 737.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | ענב יזום – אלמגור | כנרת 5ב, בני ברק 5126237 |
| בעל זכות בנכס | אילן גלזר | הנחושת 3ב, תל אביב - יפו 6971068 |
| עורך ראשי | שגיא מורשטיין | תובל 11, רמת גן 52522 |
| מתכנן שלד | שגיא אריה | גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | דניאל אבישר | מצדה 9, בני ברק 5120109 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | אפי כץ | סמבורסקי דניאל 9, תל אביב - יפו 6958409 |

## מהות הבקשה: (עירית צפתי)

- **הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד , סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.**
- **הקמת בניין חדש עבור מגורים , בן 11 קומות וקומת גג חלקית , מעל 6 קומות מרתף העם מעברים משותפים בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) ,עבור 45 יחידות דיור סה"כ. הבניין מכיל:**
  - **בקומות מרתף - (2-) - (6-) בכל קומה: 2 מחסנים דירתיים ,חניה, חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;**
  - **בקומת מרתף (1-): ,חדר טראפו ,חדר חשמל וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;**
  - **בקומת הקרקע: לובי כניסה , קומת עמודים מפולשת , חדר גז , חדר אופניים , חדר אשפה, גרעין חדר מדרגות לחיבור לקומת המרתף , 2 מעליות וחדר מדרגות מוגן ו 2 דירות גן המכילות:**
    - **ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית לחזית עורף וצד;**
  - **בקומות 1-2: 5 יח"ד בקומה ( סך הכל 10 יחידות דיור)המכילות הכל קומה:**
    - **4 יח"ד מכילות ממ"ד , מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה**
    - **יח"ד אחת מכילה ממ"ד ומסתור כביסה;**
  - **בקומות 3-10: 4 יח"ד בקומה ( סך הכל 32 יחידות דיור) המכילות בכל קומה:**

- **כל יח"ד מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ויציאה למרפסת בולטת פתוחה ומקורה ;**
  - **<u>בקומת גג חלקית ( קומה 11):</u> יח"ד אחת המכילה :**
    - **ממ"ד ,מדרגות פנימיות לחיבור לגג עליון דרך סקיילט ויציאה למרפסת גג לא מקורה ובריכת שחיה פרטית לא מקורה;**
  - **<u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו , מאגר מים וחדר משאבות**

**<u>על המגרש:</u> פיתוח שטח , עקירות ונטיעות , חצר משותפת וחצר פרטית , רמפה דו סיטרית במרווח צידי צפוני בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מספר 15 בכתובת רח' אלמגור 11, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש;**

## מצב קיים:

**על המגרש קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ( המכילה 2 יח"ד ) , סה"כ 18 יחידות דיור , המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.**

**המגרש הנדון מגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב אלמגור. בחזית אחורית גובל המגרש בשצ"פ , בחזית צידית צפונית גובל בחלקה 15 ברחוב אלמגור 11 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-1047 עבור הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 , כאשר מבוקש מרתף ורמפה בזיקת הנאה הדדית בין החלקות בהתאם לתיאום תכנון שנעשה לבקשות עם כניסות משותפות מרחוב אלמגור.**

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

**על המגרש חלה תב"ע 2389 ע"פ נספח הבינוי מדובר בבניין "ז" עבור 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יחידות דיור . <u>לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין ב</u>התאם לכך שטח קומה טיפוסית בהתאם לנספח בינוי של התב"ע :**

- **שטח קומה טיפוסית : 216.68 מ"ר**
- **שטח בנוי בקומת קרקע ע"פ היתר 17-0817 משנת 2018 : 178 מ"ר.**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 15-1906 | 2015 | 17-0817 | 2018 | הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע באגף עורפי של בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יחידות דיור. |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 14 מבעלי הזכויות המהווים 77.7% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ו**<u>לא התקבלו התנגדויות לבקשה.</u>**

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 20.02.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 16 בגוש 7321 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.

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ.

<u>תנאי לגמר:</u>
אישור אגף הנכסים.
<u>לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.</u>

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות (כולל ג/1)** | לפי תב"ע (2389):<br>5 קומות<br><br>לפי מדיניות תמ"א ( אזור 32 במסמך המדיניות):<br>2 קומות (שכן מוגבל עד גובה מותר לפי 5000 של 8 קומות כולל קומת גג , כמו כן תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 5 קומות כנדון , לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות )<br><br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br><br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א:<br>7.65 קומות. | לפי תב"ע (2389):<br>7.5 קומות<br><br>לפי תמ"א :<br>3.5 קומות<br><br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br><br>קומת גג טכני<br><br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א:<br>12.65 קומות. | -2.5 קומות , המבוקשות כהקלה מכוח תב"ע , לאור מיקום המגרש והמלצת צוות התכנון כמפורט בהמשך .<br><br>- 1.5 קומה בסטייה ממסמך המדיניות המגביל את תוספת הקומות מכוח תמ"א 38 ל 2 קומות שכן המדיניות מגבילה את הבניה למותר ע"פ תוכנית 5000 , אשר מאפשרת בינוי עד 8 קומות כולל קומת גג , המבוקש בסטייה ממסמך המדיניות לגובה הקומות אך הומלץ על ידי צוות תכנון וניתן לאשר 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 ארצי בסטייה מהמדיניות.<br><br>- 5 קומות, מתוכם קומה וחצי בסטייה ממסמך המדיניות ו 2.5 קומות כהקלה עבור תוספת קומות מעבר לקומות המותרות ע"פ תב"ע והנ"ל הומלץ על ידי הצוות כמפורט בהמשך , אך לאחר הנ"ל |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | | | קיימת חריגה בקומה שלא ניתן להמליץ לאשר.. |
| **צפיפות** | שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי<br>ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. 15% יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר .<br><br>78 מ"ר / 2639 מ"ר ( שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1 ) = 34 יח"ד , בכפוף ל 15% השווים ל 5 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר .<br><br>סה"כ יח"ד מותרות כולל יח"ד אחת מכוח ג/1 :<br>35 יח"ד מתוכם 5 יח"ד קטנות | בקומת הקרקע:<br>2 דירת גן<br><br>בקומות 1-2 :<br>5 יח"ד בקומה ( סה"כ 10 יחידות דיור)<br><br>בקומות 3-10 :<br>4 יח"ד בקומה ( סה"כ 32 יחידות דיור)<br><br>סה"כ מכוח תמ"א 38:<br>44 יחידות דיור ,כולן יחידות דיור המהוות קטנות עד 63 מ"ר עיקרי.<br><br>ג/1: 1 יח"ד.<br><br>סה"כ למגרש:<br>45 יח"ד מתוכן 44 יחידות דיור קטנות. | - 10 יחידות דיור מעבר למותר , הנ"ל מהווה סטייה מהמדיניות אך מומלץ על ידי צוות התכנון לאור מצבו התכנוני של המגרש כמפורט בהמשך. |
| **שטחים עיקריים** | לפי תב"ע (2389):<br><br>18 יח"ד * 86 מ"ר =<br>1548 מ"ר<br><br>לפי תמ"א:<br>שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר :<br>216.68 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית:<br>13 מ"ר * 4 יח"ד =<br>52 מ"ר<br><br>סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת:<br>216.68 מ"ר + 52 מ"ר =<br>268.7 מ"ר | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מקדם עבור תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד): 3.5<br><br>זכויות לפי תוספת קומות:<br>3.5 * 268.7 מ"ר =<br>940.3. מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר:<br>18 יח"ד *13 מ"ר =<br>234 מ"ר<br><br>מילוי קומת עמודים:<br>178 מ"ר - 268.7 מ"ר =<br>90.7 מ"ר<br><br>סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א:<br>90.7 מ"ר ( מילוי קומת עמודים) + 234 ( 13 מ"ר לדירה קיימת) + 940.3 מ"ר =<br>1265 מ"ר<br><br>סה"כ שטחים עיקריים למגרש :<br>1548 מ"ר (תב"ע) +<br>1265 מ"ר (תמ"א ) =<br>2813 מ"ר עיקרי | בפועל:<br>487.4 מ"ר ( שטחי שירות מעבר למותר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי) + 2302.5 מ"ר = 2789.89 מ"ר | |
| **שטחי שירות** | בקומת הקרקע ומעל:<br>30% משטח עיקרי מותר של 1376 מ"ר ע"פ תב"ע 2389 השווים ל 417.6 מ"ר.<br><br>בקומות מכוח תמ"א 38 ללא תוספת שטחי שירות.<br><br>סה"כ שירות ( ללא ממ"ד ומרפסות ) : 417.6 מ"ר | בקומת הקרקע ומעל:<br>417.6 מ"ר.<br><br>בקומות מכוח תמ"א 38<br>487.4 מ"ר<br><br>סה"כ שירות ( ללא ממ"ד ומרפסות ) : 905 מ"ר | -487.4 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי שכן אין תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ממ"ד:<br>45 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 540 מ"ר.<br><br>שטחי מרפסות:<br>45 יח"ד * 12 מ"ר = 540 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד) | ממ"ד:<br>561 מ"ר עבור 45 ממדים<br><br>שטחי מרפסות:<br>488 מ"ר עבור 40 מרפסות בממוצע של 9.95 מ"ר ליח"ד | - 21 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר. |
| **קווי בניין** | ע"פ מדיניות 9086 קווי בניין יהיו לפי תוכנית ראשית 757<br><br>קדמי מערבי לרחוב אלמגור:<br>2.00 מ' (תיאום תכנון) כולל מרפסות בולטות.<br><br>אחורי מזרחי(בגבול עם שצ"פ):<br>3.00 מ' (תיאום תכנון)<br><br>צידי דרומי:<br>4.00 מ'.<br><br>צידי צפוני (9086) :<br>4.00 מ'. | קווי הבניין בסטייה ממסמך המדיניות ולפי תיאום תכנון<br><br>קדמי מערבי לרחוב אלמגור:<br>2.00 מ' כולל מרפסות בולטות<br><br>אחורי מזרחי(בגבול עם שצ"פ):<br>3.00 מ'<br><br>צידי צפוני :<br>4.00 מ'.<br><br>צידי דרומי :<br>3.00 מ'. | - קווי הבניין בסטייה ממסמך המדיניות אך בהתאם לתיאום תכנון ובמסגרת המותר ע"פ תמ"א 38 ארצית.<br><br>- 1.00 מ' , הנ"ל בסטייה ממסמך המדיניות אך ניתן לאישור בהתאם לתיאום תכנון שכן בפועל נשמר מרחק של 8.00 מ' בין הבניין הנדון לחלקה הגובלת מצפון המוגשת בבקשה מקבילה ברחוב אלמגור 11. |
| **קו בניין למרפסות (תיאום תכנון)** | קדמי מערבי לאלמגור :<br>ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין של 2.00 מ'<br><br>אחורי מזרחי :<br>1.20 מ' המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ' כהקלה | קדמי מערבי לאלמגור :<br>מרפסות בתחום קו הבניין בהתאם לתיאום תכנון<br><br>אחורי מזרחי :<br>הבלטה של 1.20 | -1.20 מ' המהווים 40% מקו בניין של 3.00 מ' מבוקשים כהקלה |
| **גובה** | קומת עמודים :<br>2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת 2.50 מ' לצורך | קומת עמודים :<br>3.40 מ' | - 1.10 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה ומומלץ לאישור . |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מגורים לפי תקנות החוק.<br><br>קומה טיפוסית:<br>3.50 מ' | <br><br>קומה טיפוסית:<br>3.15 מ' | |
| **קומת כניסה (9086 ותיאום תכנון )** | ללא חצרות פרטיות לחזית קדמית.<br><br>קומת הקרקע תכלול כ 35% שטחים משותפים לרווחת הדיירים | מוצעת דירות גן עם חצר מוצמדת במרווח צידי צפוני ודרומי ללא חצרות לחזיתות בהתאם למותר.<br><br>קומת הקרקע מכילה חדר אשפה , לובי ראשי , חדר גז, חדר אופניים וקומת עמודים מפולשת ומגוננת לשימוש כל בעלי הדירות . | 0 |
| **תנועה וחניה - 9086 ' ,תיאום תכנון.** | החנה תהיה תת קרקעית בלבד.<br><br>כניסה ויציאה מהחניון התת קרקעי :<br>רמפה דו סיטרית ( עבור כניסה ויציאה למרתף) במרוח צידי צפוני בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מספר 16 בבקשה מקבילה ( רמפה בחלקה במגרש הנדון ובחלקה בחלקה גובלת ) לצורך צמצום רמפות ברחוב. | מבוקשת חניה תת קרקעית<br><br>מבוקש מרתף בזיקת הנאה הדדית בין חלק הנידונה וחלקה גובלת מספר 16 בבקשה מקבילה ( 24-1047) כהקלה ומומלץ לאשר בהתאם למדיניות העירונית לאיחוד רמפות ושיפור חווית הולך הרגל ברחוב . | -ראה הקלה עבור הקמת מרתף בזיקת הנאה לרבות רמפות משותפות. |

**בניה בו זמנית מכוח ג/1.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1** | 65% * 371 מ"ר =<br>241 מ"ר ומינימום של 80 מ"ר ליח"ד. | 241 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר | |
| **נסיגות** | קדמי מערבי לאלמגור :<br>2.00 מ'<br><br>אחורי מזרחי :<br>או 1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. | קדמי מערבי לאלמגור :<br>1.70 מ<br><br>אחורי מזרחי :<br>2.40 מ' | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | צידי צפוני:<br>1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.<br><br>צידי דרומי:<br>1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. | צידי צפוני:<br>1.20 מ' ובחלקו ללא נסיגה לאור מגדל ממדים.<br><br>צידי דרומי:<br>1.58 מ' ובחלקו ללא נסיגה לאור גרעין חדר מדרגות. | - 1.20 מ' וניתן לאשר לאור מגדל ממדים.<br><br>- 1.20 מ' וניתן לאשר לאור גרעין חדר מדרגות. |
| **גובה**<br><br>**ברוטו**<br><br>**נטו** | 5.00 מ'<br><br>2.80 מ' כגובה קומה טיפוסית<br>. | 6.50 מ'<br><br>2.76 מ' | - 1.50 מ' שהמבוקשת כהקלה שניתן לאשר. |
| **בינוי** | גישה לשטח משותף . | גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו . | - |
| **בריכה** | ניתן בתנאי לפרסום הקלה | מבוקשת בריכת שחיה פרטית במרפסת גג לחזית אחורית. | - ניתן לאשר הקלה להקמת בריכה. |

**מרתפים מכוח ע/1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | 4 קומות וניתן עד 6 קומות. | 6 קומות מרתף . | מוצעים מרתפים עם מעברים משותפים עבור 2 חלקות הסמוכות אלמגור 13 ואלמגור 11 כהקלה בזיקת הנאה למעבר הדדי ( ככל שנדרש שיהיו זיקות הדדיות ). במרתף עם מעברים משותפים בין החלקה הנדונה וחלקה הגובלת צמצפון אלמגור 11 (בקשה מקבילה 24-1047) , לצורך צמצום כניסות למרתפים ויצירת סביבה נוחה להולכי הרגל בהתאם למדיניות העיריה ותיאום תכנון. |
| **גובה קומה** | 2 הקומות הראשונות:<br>4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.<br><br>שאר הקומות : | מרתף (-1):<br>3.92 מ' '<br>מרתף (-2):<br>2.85 מ'<br><br>שאר הקומות: | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 3.50 מ' | 2.85 מ' | |
| **תכסית** | 85% השווים ל 626 מ"ר | 80.3% השווים ל 592 מ"ר | 0 |
| **חילחול** | 15% השווים ל 111 מ"ר | 19.6% השווים ל 145 מ"ר | |
| **שימושים מותרים** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | בקומת מרתף (1-):<br>,חדר טראפו , חדר מונים , חדר חשמל וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;<br><br>בקומת מרתף (2-):<br>2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;<br><br>בקומת מרתף (3-):<br>2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;<br><br>בקומת מרתף (4-):<br>2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות;<br>בקומת מרתף (5-):<br>2 מחסנים דירתיים , 7 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ;<br><br>בקומת מרתף (6-):<br>2 מחסנים דירתיים , 6 מקומות חניה וגרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ומבואה נוספת המכילה 2 מעליות ; | 0 |
| **מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר** | מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין ( 45 יח"ד ) | 10 מחסנים דירתיים. | |

**הערות נוספות:**

**<u>להלן חוות דעת ע"י תמיר קהילה - מנהל מחלקת התחדשות עירונית :</u>**
לאור מורכבות תכנון תכנית התחדשות עירונית המוגבלת ע"י תממ/2/5 , הוחלט בשיתוף הועדה המחוזית ת"א, לפצל מבנים אלו מתכנית התחדשות ולקדמם במתווה תמ"א 38 הריסה ובניה, בכך לאפשר

התחדשותם.
מספר הקומות המבוקש הינו 11.65 המהווה חריגה ממדיניות הועדה. הצוות תומך בחריגה זו בהינתן תכנון כמפורט כאן:

1. רמפה דו סטרית בין הבניינים.
2. תכנון חצר משותפת שאינה מוצמדת לדירות, בשטח המשותף במרווחים הצידיים של הבניין ומעל לרמפה.
3. דירות גג בהתאם להוראות תכנית ג'1.
4. מילוי אדמה מעל מרתפים - 150 ס"מ נטו, לא ע"י אדניות.
5. קו בניין צפוני 2 מטרים, מרחק בין מבנים (אלמגור 11-13) 8 מטרים, שמירה על קו בניין דרומי 4 מטר לכיוון אלמגור 15.
6. קו בניין קדמי 2 מטרים - הכולל בתוכו גם את המרפסות.
7. עצים לשימור בהתאם לתיאום מול מחלקת גנים ונוף במכון רישוי (עצים שהומלצו לשימור 7,6,3,4).
8. שטחים משותפים בקומת הקרקע בהתאם למסמך מדיניות העירוני לתמ"א38.
9. תקן אופניים 1:1 בחדרי אופניים ובהתאם להנחיות המרחביות.
10. קומות מרתף ע"פ תכנית ע'1 ניתן לאשר עד 6 קומות מרתף (2 קומות + 4 קומות באם יש הצדקה תכנונית ומומלץ במקרה זה) בתכסית עד 85% , מעבר לכך לא ניתן לאשר ויש להתאים תכנון.

**בתאריך 04/02/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת גירסא 22 וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.**

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 9 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 12 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 2 | סטייה ממדיניות הועדה ואישור קו בניין צידי של 2.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים |
| 3 | הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה הדדית עבור 2 החלקות (15-16) |
| 4 | הגבהת קומת קרקע עד לגובה 6 מט לפי המותר בהנחיות המרחביות |
| 5 | עפ"י תבעות תקפות והוראות תמ"א 38 ניתן להגיע ל40 יח"ד בכל בנין. אנו מבקשים, בהמלצת תאום התכנון מול הצוות להגיע ל45 יח"ד לחלקה. |
| 6 | בניית בריכה על הגג |
| 7 | הפחתת תקן חניה מ 1.3 על כל 1 יח"ד לתקן 1:1 השווה ל 90 מקומות חניה תת קרקעיים |
| 8 | הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר |
| 9 | הגבהת בניה על הגג לגובה של 6.5 מ' במקום 5 מ' המותר |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי מכוח ללא הקלה , בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות במקום 7.65 קומות המותרות שכן מדובר בחלקה אשר לאור כך שהוראות תממ/5/2 מגבילות אפשרות להתחדשות עירונית , הוחלט בשיתוף הועדה המחוזית ת"א, לפצל מבנים אלו מתכנית התחדשות ולקדמם במתווה תמ"א 38 הריסה ובניה תוך כדי תיאום תכנון והמלצה על תוספת הקומות המבוקשת כהקלה. |
| 2 | לא מדובר בהקלה - מומלץ לאשר סטייה ממדיניות לנושא קו בניין צידי , שכן זה מותר על פי תמ"א 38. |
| 3 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה נידונה מספר 16 |

| # | התייחסות |
|---|---|
| | באלמגור 13 וחלקה גובלת מצפון מספר 15 ברחוב אלמגור 11 (בקשה מקבילה 24-1047) כזיקת הנאה הדדית. |
| 4 | ניתן להמליץ לאשר הקלה - עבור הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ' המבוקשים |
| 5 | הקלה לא רלוונטית - פרסום לא מדויק- שכן בתאם למדיניות הועדה ניתן להגיע ל 34 יח"ד במגרש ללא ג/1 , בהתאם לתכנון קומת הגג ניתן לאשר במגרש 35 יחידות דיור . יש לציין שאין הגבלת צפיפות לפי תמ"א 38 וניתן להגדיל את הצפיפות בסטיה ממדיניות הועדה ובהתאם לתיאום תכנון. |
| 6 | מומלץ לאשר הקלה - להקמת בריכה במרפסת הגג. |
| 7 | מומלץ לאשר הקלה - עבור תקן חניה מופחת של 1:1 בהתאם לחו"ד מכון הרישוי. |
| 8 | ניתן להמליץ על הקלה - להקמת מרפסות בולטות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ 'מ-3 מ' המותרים. |
| 9 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים ל 6.50 מ' לאור צורך במאגר מים וחדר משאבות; |

תאריך הודעה אחרונה: 03/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.02.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-03/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-04/02/2026

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 45 יחידות דיור (44 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר)
מעל חניון תת קרקעי משותף למגרש נשוא הבקשה ולמגרש הצמוד בכתובת "אלמגור 11" בקשת רישוי 24-1047

**<u>דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:</u>**
60.52 מקומות חניה לרכב פרטי (2X1+1.33X44)
3 מקומות חניה לרכב נכים עבור שני המגרשים אשר חולקים חניון משותף
9 מקומות חניה לאופנועים
45 מקומות חניה לאופניים

**<u>דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ב'</u>**
45 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים עבור שני המגרשים אשר חולקים חניון משותף
9 מקומות חניה לאופנועים
45 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות המרתף המתוכננות
3 מקומות חניה נגישים בשטח החניון עבור 2 המגרשים (אלמגור 11 ואלמגור 13)
9 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

מידע: 22-02694 רישוי: 24-0976 ת.בניין: 2070-013
45 מקומות חניה לאופניים (10 בשטח הפיתוח ו-35 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע במכפילי חניה לאופניים)
מתכנן תנועה: דגש הנדסה

**נתונים:**
בהתאם להמלצת צוות תכנון צפון במסגרת הליך תיאום תכנון, מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ-תב"ע ח' ומדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב, אל תקן החניה הקבוע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

**חוות דעת:**
ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת למגורים מ-60.52 מקומות חניה לרכב פרטי ל-45 מקומות חניה לרכב פרטי בשל הסיבות הבאות:
א. המגרש ממוקם במרחק של כ-200 מטר מתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה ב'
ב. תקן החניה המתקבל לאחר ההקלה הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור

**טכני:**
יש להציג את שרטוט חניות האופניים על גבי התכנית האדריכלית (הן בשטח הפיתוח והן בחדרי אופניים) כפי שהן מוצגות על גבי נספח התנועה שנטען בתאריך 03/02/2026 למגירה 1500.

**המלצה:**
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה לחישוב תקן חניה מופחת מ-60.52 מקומות חניה ל-45 מקומות חניה לרכב פרטי

**אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 26.02.2026**

-

מתוכנן חדר עם 7 עגלות.
מחדר האשפה מפנים דרך שלוש דלתות, יש להרחיב את פתחי שתי הדלתות הנוספות בשביל הפינוי ואת השביל עצמו למינימום 1.60 מ'. (תנאי טכני)

כלי אצירה נדרשים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

**גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 09.02.2026**

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובת אלמגור 11,13:

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 29,235 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

מידע: 22-02694 רישוי: 24-0976 ת.בניין: 2070-013
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 27,135 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים 2,3,4,6,7, עצי מכנף משמעותיים לרחוב, שונו לבקשתנו לשימור וחפירת המרתף התרחקה מהם ב-2 מ' מקצה הגזע, לדרישתנו. העצים ישומרו בליווי צמוד של האגרונום בהתאם למפרט השימור מיום 3.8.25
עץ מס' 5 מומלץ לכריתה מכיון שהוא ממוקם בכניסה לרמפה.
עצים 27,28 אינם משמעותיים ולכן מומלצים לכריתה.
מבוקשת העתקת עץ זית בתוך המגרש.
סכמת חלחול: תקינה.

**אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 04.01.2026**

מאושר

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

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

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 2 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 3 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 4 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 5 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | כריתה | 6,107.00 |
| 6 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 7 | מכנף נאה Tipuana tipu | 8.00 | 45.00 | 5.00 | שימור | 6,107.00 |
| 14 | הדר אשכולית Citrus paradisi | 7.00 | 30.00 | 4.00 | כריתה | 2,036.00 |
| 19 | זית ארופאי Olea europaea | 6.00 | 25.00 | 3.00 | העתקה | 1,960.00 |
| 20 | סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia | 12.00 | 60.00 | 7.00 | שימור | 21,715.00 |
| 21 | סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia | 12.00 | 60.00 | 7.00 | שימור | 21,715.00 |
| 22 | הדר קלמנטינה Citrus reticulata | 5.00 | 10.00 | 2.00 | כריתה | 339.00 |
| 23 | ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי | 15.00 | 30.00 | 2.00 | כריתה | 7,238.00 |
| 24 | ברוש מצוי Cupressus sempervirens - צריפי | 15.00 | 30.00 | 2.00 | כריתה | 7,238.00 |
| 25 | סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia | 13.00 | 65.00 | 9.00 | שימור | 25,485.00 |
| 26 | תות לבן Morus alba | 8.00 | 40.00 | 6.00 | כריתה | 5,429.00 |
| 27 | ברוש גדול פירות' לימוני ' Cupressus macrocarpa 'g | 6.00 | 15.00 | 2.00 | כריתה | 424.00 |
| 28 | ברוש גדול פירות' לימוני ' Cupressus macrocarpa 'g | 6.00 | 15.00 | 2.00 | כריתה | 424.00 |

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**(ע"י אהרון מיכאלי 27.12.2023)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס וטרם החלו בבנייה

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אור גולן 05.03.2024)**
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: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" נפתחה קריאת שירות להעתקת קו ביוב למחלקת תכנון 294354 מכון בקרה - תקין

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 20.02.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 16 בגוש 7321 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.

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ.

תנאי לגמר:
אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 31.03.2024)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)**

**מומלץ לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד , סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים , בן 11 קומות וקומת גג חלקית , מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור <u>45 יחידות דיור</u> סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא צפיפות מותרת וגובה קומות**
**כולל ההקלות הבאות:**

- **תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע, וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי ללא הקלה בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות**
- **הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה הנדונה מספר 16 באלמגור 13 וחלקה הגובלת מספר 15 ברחוב אלמגור 11 כזיקת הנאה הדדית.**

- **הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ';**
- **הקמת בריכה במרפסת הגג.**
- **תקן חניה מופחת של 1:1**
- **הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ'מ-3 מ' המותרים.**
- **הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים לפי ג/1 ל 6.50 מ' ;**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | עמוד חשמל: ======== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.<br>בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 3 | מפרט שימור עצים בוגרים מ3.8.25 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 4 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>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 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |
| 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 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי |

| # | התנאי |
|---|---|
| | על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 5 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. זיקת הנאה הדדית במרתפים. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,235 ₪. |
| 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 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 8 | עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. |
| 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**

**ההחלטה: החלטה מספר: 4**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**מומלץ לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות (4 יחידות דיור בקומה) , מעל קומת עמודים חלקית המכילה 2 יח"ד , סה"כ 18 יחידות דיור, אשר נדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש עבור מגורים , בן 11 קומות וקומת גג חלקית , מעל 6 קומות מרתף המבוקש בזיקת הנאה עם חלקה מספר 15 גובלת מצפון ברחוב אלמגור 11 (הוגשה בקשה מקבילה 24-1047 וטרם נדונה בוועדה) עבור <u>45 יחידות דיור</u> סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות לנושא צפיפות מותרת וגובה קומות**
**כולל ההקלות הבאות:**

- **תוספת של 2.5 קומות מעבר ל 5 קומות מותרות מכוח תב"ע, וכמו כן תוספת עוד קומה וחצי ללא הקלה בסטייה ממסמך המדיניות של הועדה לנושא תמ"א 38 ולאשר הקמת בניין בן 11.65 קומות**
- **הקמת מרתפים עם מעברים משותפים עבור חלקה הנדונה מספר 16 באלמגור 13 וחלקה הגובלת מספר 15 ברחוב אלמגור 11 כזיקת הנאה הדדית.**

- **הגבהת קומת העמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.40 מ';**
- **הקמת בריכה במרפסת הגג.**
- **תקן חניה מופחת של 1:1**
- **הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשיעור של 1.20 מ'מ-3 מ' המותרים.**
- **הגבהת קומת הגג מ 5.00 מ' מותרים לפי ג/1 ל 6.50 מ' ;**

**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 | עמוד חשמל: יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | 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 | מפרט שימור עצים בוגרים מ3.8.25 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 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 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |
| 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 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 3 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים |

| # | תנאי |
|---|---|
| | מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 5 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 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. זיקת הנאה הדדית במרתפים. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,235 ₪. |
| 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 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 8 | עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. |
| 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** | 23-0609 | **תאריך הגשה** | 25/04/2023 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 בניין רב קומות (מעל 29 מ') מרתפים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **בית צורי אליהו 22, בוקשפן דוד 1** | **שכונה** | 'רמת אביב ג |
| **גוש/חלקה** | 6631/166, 6631/235 | **תיק בניין** | 2191-022 |
| **מס' תב"ע** | 1722, 3/02/16, 3897, 9086, ג1, ל1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 | **שטח המגרש** | 3,199.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אבן דרך יזום (א.ו.צ.י) בע"מ | האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730 |
| מבקש | שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ | האמוראים 12, תל אביב - יפו 6920730 |
| בעל זכות בנכס | רועי שובל | פתחיה מרגנשבורג 9, תל אביב - יפו 6954909 |
| עורך ראשי | רחל פללר | בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149 |
| מתכנן שלד | משה סיטון | זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | אהוד צדוקיה | הגבעה 21, כפר האורנים 7313400 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | אמיר פינצי | קריית שדה התעופה 9, קריית שדה התעופה 7019900 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | ארז מארק | קריית שדה התעופה* 9, קריית שדה התעופה* 7019900 |

## מהות הדיון הנוסף:

**הבקשה מובאת לדיון נוסף בועדה לצורך הוספת תנאי לנוסף בהחלטת הועדה מיום 15.05.2024:אישור מתכנן המחוז שכן החלקה הנדונה נמצאת בתחום טבעת הראשונה ע"פ הוראות תמ"א 70 וכמו כן עבור תיקון טעות סופר באופן חישוב השטחים לצורך חישוב נכון של אגרות הבניה.**

## נימוקי הדיון הנוסף:

**בהתאם להוראות תמ"א 70 מדובר במגרש אשר ממוקם בטבעת הראשונה ובהתאם לכך הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הוספת הוספת תנאי לאישור לאחר ועדה , אישור מתכנן המחוז .כמו כן בבקשה המשקורית נפלה טעות סופר בחישוב שטחי השירות וכעת הבקשה מובאת לתיקון הנ"ל לצורך חישוב נכון של אגרות הבניה**

**<u>ממצאים:</u>**

| | מותר | מבוקש | סטייה |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שטח זכויות בנייה מכוח תב"ע ותמ"א לא כולל ממ"ד** | | | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 6400 מ"ר ( זכויות מכוח תב"ע 815א) + 5231.5 מ"ר ( זכויות מכוח תמ"א) = 11631.5 מ"ר | 11617.52 מ"ר סך הכל. | |
| **שטחי שירות מותרים** | קומת הקרקע:<br>עבור שטחים לתפקוד הבניין:<br>510 מ"ר<br><br>גרעינים:<br>עבור בנין מרקמי בן 3 קומות:<br>66.6 מ"ר * 3 קומות = 200 מ"ר<br><br>עבור 2 בניינים ( עבור קומות מכוח תב"ע) :<br>91.25 מ"ר * 12 קומות = 1095 מ"ר * 2 בניינים = 2190 מ"ר<br><br>* ללא תוספת שטחי שירות בקומות חדשות מכוח תמ"א 38.<br><br>סה"כ שירות לא כולל ממ"ד ומרפסות:<br>2190 מ"ר + 200 מ"ר + 510 מ"ר = 2900מ"ר.<br><br>ממ"דים:<br>9 מ"ר + קירות ממ"ד = 12 מ"ר : 116 יח"ד * 12 מ"ר = 1392 מ"ר<br><br>מרפסות בולטות ( גזוסטרא):<br>עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור:<br>116 יח"ד * 12 מ"ר = 1392 מ"ר | * ללא תוספת שטחי שירות בקומות חדשות מכוח תמ"א 38.<br><br>סה"כ שירות לא כולל ממ"ד ומרפסות:<br>2836 מ"ר<br><br>ממ"דים:<br>1500.87 מ"ר<br><br>מרפסות בולטות ( גזוסטרא):<br>1282 מ"ר ובממוצע של 11 מ"ר בהתאם למותר. | -108.87 מ"ר כתוצעה מעובי קירות וניתן לאשר. |
| | | | |

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

**להוסף תנאי נוסף בהחלטת הועדה מיום 15.05.2024 - אישור מתכנן המחוז שכן החלקה הנדונה נמצאת בתחום טבעת הראשונה ע"פ הוראות תמ"א 70.**

**דרפט קודם**

**מהות הדיון הנוסף**
**הבקשה מובאת לדיון בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22.11.23 לפיה יש לשוב ולדון לכשיתאפשר.**

**נימוקי הדיון הנוסף**

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)**
**1.** לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין (סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38:
2 בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות, בניין נוסף שלישי מרקמי בן 3 קומות שלושתם מעל 4 קומות מרתף משותף. סה"כ 116 יחידות דיור .מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית;
**כולל ההקלות הבאות:**

1. **הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
2. **עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בנייה על הגג לפי ג/1 והקמת בניין בן 16.65 קומות לעומת 13.15 קומות מותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע;**
3. **הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40%.**
4. **הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;**
5. **ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובנייה ללא נסיגה;**
6. **תקן חנייה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדיניות העירייה;**

**2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הנדונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון, הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה. התאום נעשה תוך מתן דגש להרחבת מדרכות, תנועה היקפית, הפניית דירות, מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובבית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש. לפיכך, לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 4 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית. |
| 5 | הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 "ר במרווח קדמי מערבי). |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם |

| # | תנאי |
|---|---|
| | 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 76,259 ₪. |
| 3 | מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 4 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ. |
| 2 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 7 | הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה |
| 8 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 9 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 10 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית , על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**מהות הבקשה:**

**הריסת שני בניינים קיימים בקיר משותף. כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה. סך הכל 32 יחידות דיור לבניין ו-64 יחידות דיור במגרש המבוקשים כעת להריסה.**

1. **הקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38 בניין מספר 1 נפרד ובניינים מספר 2 ו 3 מחוברים בקיר משותף, מעל 4 קומות מרתף משותפים, המכילים :**

2. **<u>בניין מספר 1 :</u> בניין למגורים, הצפון מזרחי במגרש, בן 15 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע <u>עבור 56 יחידות דיור</u> המכיל :**
   - **<u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר אופניים, שטחים משותפים לשימוש הדיירים, רמפה דו סיטרית בחלקה בתכסית הקומה, פירים ומערכות טכניות, שוט אשפה;**
   - <u>בקומות 1-11 :</u> 4 יחידות דיור בקומה (44 יח"ד סה"כ), כל יחידה מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
   - **<u>בקומות 12-14 :</u> 3 יחידות דיור בקומה, (18 יח"ד סה"כ), כל יחידה מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
   - **<u>בקומה 15:</u> 2 יחידות דיור, כל יחידה מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
   - **<u>בקומת גג חלקית (קומה 16) :</u> יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג עם בריכת שחיה המקורה בחלקה על ידי פרגולה מפלדה;**
   - <u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות טכניות כגון מאגרי מים, חדר משאבות, מעבים וקולטי שמש
   - <u>בניין מספר 2 :</u> בניין פינתי למגורים הגובל בחזית מערבית ברחוב צורי אליהו ובחלקו בחזית דרומית ברחוב לדוד בוקשפן, בן 15 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע <u>עבור 55 יחידות דיור</u> המכיל :
     - **<u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר אופניים, שטחים משותפים לשימוש הדיירים, פירים ומערכות טכניות ושוט אשפה;**
     - <u>בקומות 1-11 :</u> 4 יחידות דיור בקומה (44 יח"ד סה"כ). כל יחידה מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
     - **<u>בקומות 12-13 :</u> 3 יחידות דיור בקומה , (6 יח"ד סה"כ) , כל יחידה מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
     - **<u>בקומות 14-15:</u> 2 יחידות דיור, (4 יח"ד סה"כ). כל יחידה מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
     - **<u>בקומת גג חלקית (קומה 16) :</u> יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג עם בריכת שחיה המקורה בחלקה על ידי פרגולה מפלדה;**
     - <u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות טכניות כגון מאגרי מים חדר משאבות מעבים וקולטי שמש;
   - **<u>בניין מספר 3</u> : בניין מגורים מרקמי הגובל בחזית דרומית ברחוב לדוד בוקשפן, בן 2 קומות וגג שטוח מעל קומת קרקע <u>עבור 5 יחידות דיור</u> המכיל :**
     - **<u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה וחדר אצירה לאשפה עבור כל המגרש <u>ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מרפסת מוגבהת כלפי הפיתוח ומסתור כביסה מאחורי מעקה בנוי;</u>**
     - <u>בקומות 1-2 :</u> 2 יחידות דיור ( 4 יחידות דיור סך הכל) , כל יחידה מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה;
     - <u>על הגג:</u> גג משותף , ירוק ומגונן
   - סך הכל מדובר ב 2 בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות ובניין מרקמי בן 3 קומות עבור 116 יחידות דיור סך הכל .

3. **חפירה ודיפון עם עוגנים בהיקף כל המגרש.**

4. **על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מטר לאורך גבול המגרש הקדמי המערבי והדרומי לצורך הרחבת המדרכות, רמפה דו סיטרית לירידה למרתף בתוך קווי הבניין ובחלקה בתכסית בניין מספר 1 המזרחי במגרש, חניית אופניים משותפת בפיתוח, פיתוח שטח, עקירות, שימור עצים ונטיעות חדשות וחצר שותפת לשימוש כל הדיירים במגרש;**

**מצב קיים:**
**על המגרש קיימים 2 בניינים בקיר משותף , כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת , 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין , ו 64 יחידות דיור במגרש המבוקשים כעת להריסה.**

**מדובר במגרש פינתי הממוקם על 2 חלקות , חלקה 166 וחלקה 235 . המגרש גובל בחזית מערבית קדמית ברחוב בית צורי אליהו , לחזית קדמית דרומית גובל ברחוב בוקשפן דוד . בחזית קדמית צפונית גובל המגרש בדרך המשמשת בפועל כשביל עבור הולכי רגל לצורך חיבור לשצ"פ הממוקם בחלקו בחזית צידית מזרחית , ברוח החזית המזרחית גובל המגרש במגרש חום אשר עליו קיים גן ילדים.**

**מעבר לרחוב בחזית קדמית דרומית ברחוב בית צורי 20, קיים מגרש חום עבור בית ספר בית צורי.**

**בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 גודל המגרש 3.199 דונם דורש תיאום תכנון מול צוות התכנון וצוות הרישוי ובהתאם לכך נערך תיאום תכנון לבקשה הכולל מתן זיקות הנאה ברוחב של 2.00 מ' עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים לצורך הרחבת המדרכות בחזיתות קדמיות לרחוב בית מורי ממערב ולרחוב דויד בוקשפן מדרום ואזור לאתנחתא בחזית קדמית מערבית ( בזיקת הנאה) . ראה חוות דעת צוות תכנון בהמשך.**

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1/377 | 1981 | שינויים ותוספות בנייה ב 2 בניינים קיימים למגורים (בקיר משותף ) כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף , עבור 32 יחידות דיור בבניין , סך הכל 64 יחידות דיור. |

**בעלויות:**
הנכס רשום כבית משותף בן 64 תתי חלקות , הממוקם על 2 חלקות 235 ו 166 בגוש 6631 והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח של 53 תתי חלקות המהוות 82.3% . לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב והתקבלו התנגדויות מבעלי תת חלקה 17 במגרש הנדון ומחלקות גובלות;

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 25.01.2023)**
המלצה לתת היתר
התצ"ר טרם נחתמה ע"י יו,ר הוועדה מפני שלא התקבלו כלל ייפויי הכוח הנדרשים.

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.01.2023)**
המלצה לתת היתר
חלקות 166,235 בגוש 6631 בבעלות פרטית.
הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה ומקור נמסר לאגף הנכסים.

תנאי להתחלת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
הוטען אישור איכות הסביבה ביחס לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.
תוכננה גדר רציפה בגבול עם המגרש החום והשצ"פ בגובה 1 מ'. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכנית 1722, 815א , 3897 , 9086 , תמ"א 38 אזור רמת אביב ג')**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח** | במגרשים מעל 2 דונם או | הבקשה עברה הליך תיאום | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מגרש** | במקרים בהם קיים יותר מבניין אחד במגרש , נדרש ערוך הבקשה לתיאום תכנון מול צוות הרישוי וצוות התכנון. המגרש הנדון בשטח של 3.199 דונם ומכיל 2 מבנים בהתאם לכך נדרש תיאום לבקשה.<br>(ע"פ 9086) | תכנון ,ראה חוות צוות תכנון ורישוי בהמשך. | |
| **מספר מבנים במגרש** | 2 מבנים בקיר משותף (ע"פ 1722)<br><br>ע"פ תיאום תכנון 2 מבנים מהם מבנה אחד נפרד ובניין שני בחלקו מגדל ובחלקו בבניה מרקמית . | בהתאם לתיאום תכנון :<br>בניין מספר 1 צפון מזרחי<br><br>ובניין מספר 2 מגדל עם קיר משותף לבניין מספר 3 בבניה מרקמית . | 0 |
| **שטחים למטרות עיקריות** | לפי תב"ע ( 815א):<br><br>64 יחידות דיור * 100 מ"ר = 6400 מ"ר<br><br>לפי תמ"א 38 ( סה"כ עבור 2 בניינים)<br><br>שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת (ע"פ היתר 1/377 משנת 1981) :<br><br>901 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית:<br><br>13 מ"ר * 8 יח"ד = 104 מ"ר<br><br>סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת:<br><br>901 מ"ר + 104 מ"ר = 1005 מ"ר<br><br>תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד)<br>3.5 קומות<br><br>זכויות לפי תוספת קומות | | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 3.5 * 1005 מ"ר = 3517.5 מ"ר<br><br>שטח קומת עמודים קיימת ע"פ היתר<br><br>123.92 מ"ר<br><br>מילוי קומת עמודים:<br><br>1005 מ"ר - 123.92 מ"ר = 882 מ"ר.<br><br>תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר<br><br>64 יח"ד * 13 מ"ר = 832 מ"ר<br><br>סה"כ זכויות ע"פ תמ"א:<br><br>3517.5 מ"ר + 882 מ"ר + 832 מ"ר =5231.5 מ"ר | | |
| **סה"כ שטח זכויות בנייה מכוח תב"ע ותמ"א לא כולל ממ"ד** | 6400 מ"ר ( זכויות מכוח תב"ע 815א) + 5231.5 מ"ר ( זכויות מכוח תמ"א) = 11631.5 מ"ר | ע"י עורך הבקשה:<br>10678.4 מ"ר<br><br>בפועל:<br>10678.4 מ"ר ( ע"פ עורך הבקשה) + 570 מ"ר (שירות מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי ) +103 מ"ר ( ממ"דים מעל 9 מ"ר) =<br>11351.4 מ"ר | 0<br><br>- ניתן תנאי טכני לתיקון חישוב השטחים. |
| **שטחי שירות** | בקומת הקרקע:<br>35% מתכסית קומה א עבור שטחים משותפים בנויים לתפקוד הבניין:<br>1422 מ"ר * 35% =<br>497 מ"ר<br><br>עבור גרעינים לקומות מכוח תב"ע ( 9 קומות) :<br>60 מ"ר * 9 קומות = 540 מ"ר * 2 בניינים + 60 מ"ר * 3 קומות = 1260 מ"ר | בקומת הקרקע:<br>1067 מ"ר עבור מבואות חדרי אופניים , חדרי עגלות , חדרי אשפה וחדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין ומחסנים דירתיים.<br><br>.<br><br>1260 מ"ר | 570 מ"ר יש לחשב על חשבון שטח עיקרי. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | * ללא תוספת שטחי שירות בקומות חדשות מכוח תמ"א 38.<br><br>ממ"דים:<br>9 מ"ר + קירות ממ"ד = 12 מ"ר : 116 יח"ד * 12 מ"ר = 1392 מ"ר<br><br>מרפסות בולטות ( גזוסטרא):<br>עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור:<br>116 יח"ד * 12 מ"ר = 1392 מ"ר | * ללא תוספת שטחי שירות בקומות חדשות מכוח תמ"א 38 חושב על סל שטחים עיקריים וסל שטחי שירות מותרים.<br><br>ממ"דים:<br>1494.5 מ"ר<br><br>מרפסות בולטות ( גזוסטרא):<br>1350.17 מ"ר ובממוצע של 11.63 מ"ר למרפסת.<br>עד 14 מ"ר למרפסת מעבר לכך חושב השטח ע"ח שטח עיקרי בהתאם למותר. | - 103 מ"ר כתוצאה ממדים מעל 9 מ"ר ויש לחשב כשטח עיקרי.<br><br>- יש לתקן טבלת שטחי מיגון ומרפסות ולשייך כל דירה ומרפסת וממ"ד ביחד. |
| **צפיפות:** | שטח דירה ממוצע לא יפחת מ 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יח' דיור יהיה מגוון ככל שניתן, לפחות 15% יחידות דיור קטנות.<br>תוספת יחידות דיור 50 יח"ד למגרש תדרוש הכנת תוכנית לצורך מתן שטחי ציבור.<br><br>78 / 11631.5 מ"ר = 149 יח"ד ( לא כולל ג/1) , אך מכיוון שניתן לאשר עד תוספת של 50 יח"ד ללא צורך בהכנת תוכנית :<br>64 יח"ד קיימות + 50 יח"ד חדשות מכוח תמ"א :<br>114 יח"ד סך הכל בכפוף ל 17 יח"ד קטנות (15%).<br><br>סה"כ למגרש כולל יחידות דיור מכוח ג/1 :<br>114 יח"ד (מכוח תמ"א 38 ) + 2 יחידות דיור מכוח ג/1 = 116 יח"ד סך הכל בכפוף לכך שהוצגו 17 יחידות דיור קטנות. | בבניין מספר 1:<br>בקומות 11-1: 4 יח"ד בקומה ( סה"כ 44 יח"ד)<br>בקומות 14-12 : 3 יח"ד בקומה (סה"כ 9 יח"ד)<br>בקומת גג (ג/1) : 1 יח"ד.<br>סה"כ : 56 יח"ד<br>בבניין מספר 2:<br>בקומות 11-1: 4 יח"ד בקומה ( סה"כ 44 יח"ד)<br>בקומות 13-12 : 3 יח"ד בקומה (סה"כ 6 יח"ד)<br>בקומות 15-14: 2 יח"ד בקומה (סה"כ 4 יח"ד)<br>בקומת גג (ג/1) : 1 יח"ד.<br>סה"כ : 55 יח"ד<br>בבניין מספר 3 :<br>בקומת קרקע: 1 יח"ד<br>בקומה 2-1: 2 יח"ד בקומה ( סה"כ 4יח"ד)<br>סה"כ : 5 יח"ד<br><br>סה"כ למגרש כולל יחידות דיור מכוח ג/1 :<br>114 יח"ד (מכוח תמ"א 38 ) + 2 יחידות דיור מכוח ג/1 = 116 יח"ד ו 17 יחידות דיור קטנות בהתאם למותר (15%) | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | | . | |
| **מס' קומות כולל ג1:**<br><br>**לפי תב"ע**<br><br>**לפי תמ"א**<br><br>**ג/1**<br><br>**סה"כ** | <br><br>קומת עמודים מפולשת 8 קומות<br><br>3.5 קומות<br><br>0.65<br><br>13.15 קומות | עבור 2 בניינים מספר 1 ו 2:<br><br>קומת קרקע ( סגירת קומת עמודים מכוח תמ"א 38 )<br><br>15 קומות<br><br>0.65<br><br>16.65 קומות<br><br>עבור בניין 3:<br><br>קומת קרקע ( סגירת קומת עמודים מכוח תמ"א 38 )<br><br>2 קומות<br>סה"כ : 3 קומות וגג שטוח ( ללא בניה מכוח ג/1) | 0<br><br>- 3.5. קומות מעבר למותר ע"פ מסמך המדיניות של תמ"א 38 , הנ"ל מבוקש כהקלה עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בניה על הגג לפי ג/1 , המבוקש מומלץ על ידי הצוות וניתן להמליץ לאשר. |
| **קווי בניין: ( 1722 , תיאום תכנון ו 9086 )** | קדמי מערבי לרחוב בית צורי (רוזטה): 5.00 מ' מתוכך 2.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הציבור.<br><br>קדמי דרומי לרחוב דוד בוקשפן (רוזטה): 5.00 מ' מתוכך 2.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הציבור.<br><br>צידי צפוני , (בגבול עם שביל הולכי רגל קיים ברוחב 6.00 מ') : 4.00 מ' (1722) ע"פ תיאום תכנון: 2.00 מ'<br><br>צידי מזרחי, (בחלקו בגבול עם שצ"פ ובחלקו גובל במגרש חום המכיל גן ילדים) : 4.00 מ' (9086) ע"פ תיאום תכנון: 4.00 מ ' ובחלקו 3.00 מ' לצורך הבלטת מרפסות לכיוון השצ"פ בלבד. | קדמי מערבי לרחוב בית צורי (רוזטה): 5.00 מ' מתוכך 2.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הציבור.<br><br>קדמי דרומי לרחוב דוד בוקשפן (רוזטה): 5.00 מ' מתוכך 2.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הציבור.<br><br>צידי צפוני , (בגבול עם שביל הולכי רגל קיים ברוחב 6.00 מ') : 2.00 מ'<br><br>צידי מזרחי, (בחלקו בגבול עם שצ"פ ובחלקו גובל במגרש חום המכיל גן ילדים) ע"פ תיאום תכנון: 4.00 מ ' ובחלקו 3.00 מ' ( לאורך 8.30 מ') לצורך הבלטת מרפסות לכיוון השצ"פ בלבד. | - תנאי להיתר , חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה , ניתן תנאי לתעודת גמר , רישום הנ"ל בספר המקרקעין.<br><br>- 2.00 מ' , כלפי התב"ע אך המבוקש תואם תיאום תכנון והוראות תמ"א 38 ארציות וניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מרחק בין מבנים: (9086)<br>8.00 מ' | מרחק בין מבנים: (9086)<br>9.21 מ' בין בניין 1 ממזרח לבניין 2 במערב<br>8.35 מ' בין בניין 1 לבניין 3 מדרום. | |
| **קו בניין למרפסות** | לחזיתות קדמיות:<br>1.20 מ' ללא הקלה או 40% מקו בניין של 5.00 מ' ולא יעלה על 2.00 מ' כהקלה ( כלומר 2.00 מ'). | קדמית מערבית לרחוב בית צורי : 1.90 מ' | - 1.90 מ' , המבוקש כהקלה וניתן להמליץ לאשר. |
| **תכסית קרקע מותרת : (9086)** | עד 65% משטח המגרש השווה ל 2079.35 מ"ר | 1557 מ"ר השווים ל 48.6% ( כולל רמפה דו סיטרית למרתף ) | 0 |
| **גובה קומה** | קומה טיפוסית:<br>3.80 מ'<br><br>קומת עמודים:<br>2.30 מ' | קומה טיפוסית:<br>3.20 מ'<br><br>קומת קרקע:<br>6.00 מ' | -3.70 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה ותואם הנחיות מרחביות וניתן לאשר.<br>- סגירת קומת עמודים והפיכתה לקומה רגילה בהתאם למדיניות תמ"א 38. |
| **בניה על הגג** | בנייה בו זמנית על הגג: דירות גג מכוח ג/1 | | 0 |
| **שטח בניה על הגג** | 65% בבנייה בו זמנית:<br><br>עבור כל מגדל:<br>509 מ"ר * 65% = 330.85 מ"ר | 330 מ"ר לכל מגדל. | |
| **גובה**<br><br>**ברוטו**<br><br>**נטו** | 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br><br>כגובה קומה טיפוסית ( 2.75 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' | בכל מגדל:<br>6.22 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br><br>3.73 מ' | - 1.20 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה לצורך הקמת מערכות טכניות הנדרשות לתפקוד הבניין וניתן להמליץ. |
| **נסיגות** | 2.00 מטר לחזית קדמית או אחורית<br><br>1.20 מ' לשאר החזיתות | עבור בניין מספר 1:<br>2.66 מ' לחזית קדמית מערבית , 2.40 מ' לחזית צידית מזרחית. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ובתנאים מסוימים ללא נסיגה. | ללא נסיגות לשאר החזיתות.<br><br>עבור בניין מספר 2:<br>2.06 מ' לחזית קדמית מערבית , 2.40 מ' לחזית צידית מזרחית.<br>ללא נסיגות לשאר החזיתות. | - 1.20 מ' , הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר לצורך עיצוב הבניין.<br><br>- 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית , הנ"ל מבוקש כהקלה וניתן להמליץ לצורך עיצוב אחיד לבניין.<br><br>- 1.20 מ' לחזית צידית, הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר לצורך עיצוב הבניין. |
| **בינוי** | גישה לשטח משותף .<br><br>הצגת מערכות סולריים לכל יחידות הדיור. הוצגו מערכות סולריות משותפות. | גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו. | |
| **פרגולה** | 1/3 משטח מרפסת הגג או 10 מ"ר בגדול מבניהם ( 45 מ"ר לכל בניין לכל מרפסת)<br><br>נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג | 22 מ"ר לכל בנין עבור פרגולה מבטון.<br><br>נסיגה בהתאם למותר | |
| **בריכת שחיה** | תותר הקמת בריכה כהקלה .<br><br>ישמר מרחק של לפחות 1.00 מ ממעקה הגג .<br><br>מעקה הבריכה לא יבלוט ממעקה הגג. | עבור כל מגדל: מבוקשת הקמת בריכת שחיה לא מקורה כהקלה .<br><br>1.30 מ ממעקה הגג<br><br>בהתאם , לא בולט . | - ניתן לאשר כהקלה הקמת בריכה פרטית לא מקורה בקומה הגג עבור 2 דירות גג במגרש. יש |
| **בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):** | | | 0 |
| **מספר קומות** | עד 4 קומות מרתף עבור חניה ושטחי שירות כלליים | 4 קומות מרתף ( קומת מרתף (-1) חלקית עבור . | 0 |
| **תכסית** | 85% אחוז משטח המגרש: 3199 מ"ר * 85% = | 2563 מ"ר השווים ל כ81% | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 2718 מ"ר | | |
| **חלחול** | 15% משטח המגרש:<br>3199 מ"ר * 15% =<br>480 מ"ר | 625 מ"ר השווים ל 19% | 0 |
| **גובה קומות:** | 2 קומות עליונות הגובה לא יהיה גדול מ - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות עד 3.50 מ' נטו. ניתן לאשר גובה מעבר לכך לצורך תפקוד הבניין בסמכות מהנדס העיר. | מרתף (1-) (חלקי): 2.25 מ' עבור אחסנה וחללים טכניים.<br>מרתף (2-): בחלקו 2.25 מ' ובחלקו 4.95 מ' לצורך רמפה וניתן לאשר.<br>מרתף (3-): 2.70 מ'<br>מרתף (4-): 2.70 מ' | 0 |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | מרתף חלקי (1-):<br>גישה מחדר מדרגות משותף ומעליות .<br>27 מחסנים דירתיים , פלנום חדר טראפו וחללים טכניים;<br>מרתף (2-) :<br>2 חדרי עצירת אשפה , 2 חדר קרטונים , 2 חדר מחזור , מעלית פנימית לאשפה , חדר טראפו , חדר גנרטור | 0 |
| **מדיניות הועדה** | | | 0 |
| **חומרי גמר:** | בגמר בגוון בהיר אחיד. | בהתאם למותר | 0 |
| **מסתורי כביסה** | כל דירה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית. | בהתאם למותר | 0 |
| **מזגנים** | לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. | בהתאם למותר מעבים במסתורים. | 0 |
| **אופניים** | בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ובפיתוח. לא במרווח קדמי ולא במחסנים דירתיים במרתף.<br><br>תקן 1:1 כלומר 116 אופניים. | בהתאם למותר , חדרי אופניים בקרקע , ובפיתוח. | 0 |
| **זיקת הנאה מכוח תיאום תכנון** | 2.00 מ' לאורך גבולות המגרש הקדמיים למערב ודרום ירשמו כזיקת הנאה ויפותחו במפלס הרחוב.<br>ו 256 מ' במרווח קדמי מערבי , עבור אתנחתא בזיקת הנאה. | בהתאם לתיאום תכנון , סומנו זיקות הנאה. | - תנאי לתעודת גמר - רישום זיקות הנאה לטובת עריית תל אביב. |
| **גדרות** | ללא גדרות בזיקת הנאה | ללא גדרות בזיקת הנאה | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול עם שפ"פ.<br><br>עד 1.50 מ' בשאר המגרש. | גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול דרומי ומזרחי ( בגבול עם שפ"פ).<br><br>ללא גדרות לחזיתות קדמיות. | |
| **חניה תמ''א 38** | פתרון החניה יהיה תת-קרקעי | בהתאם למותר , מבוקשים 3 מרתפי חניה. | 0 |

**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 | |
| פיתוח שטח /גדרות | כן | |
| בריכות שחיה | כן | |
| מפלס כניסה קובעת | כן | |
| חלחול | כן | |

**הערות נוספות:**

**בתאריך 22/10/2023 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.**

**להלן חוות דעת צוות תכנון צפון ע"י הילה ירושלמי :**

- **הצוות ממליץ על אישור ההקלות המבוקשות למס' קומות ולתקן חניה מופחת, בכפוף לתיאום התכנון שנערך:**
- **זיקות הנאה ברוחב 2 מ' לטובת הרחבת המדרכות ברחובות בית צורי ובוקשפן.**
- **זיקת הנאה בפינה הצפון- מערבית של המגרש לכיוון רחוב בית צורי, בשטח של 250 מ"ר.**
- **מרחק מינימלי בין המבנים במגרש 9 מ'.**
- **קוי בניין קדמיים לרחובות בית צורי ובוקשפן- 5 מ', לפי תכניות תקפות.**
- **קו בניין צידי לשביל הולכי רגל- 2 מ', ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.**
- **קו בניין צידי למגרש למבנ"צ- 4 מ' למעט הבלטת מרפסת (1 מ) במיקום נקודתי בצפון המגרש.**
- **רמפה לחניון תת קרקעי בתוך תחום המבנה**
- **ההקלה לתוספת 3.5 ק' והקמת בניין בן 16.65 קומות חורגת בקומה וחצי מנספח העיצוב העירוני של תא/5000 (באזור זה מוגדרת מדרגת גובה של 15 ק') אך תואמת את רוח עדכון תכנית המתאר תא/5500 (באזור זה מוגדרת מדרגת גובה של 20 ק'), וכן תואמת גובה מבנים קיימים ומאושרים בסביבה, מתוקף תב"עות חדשות שאושרו בסמכות ועדה מקומית.**
- **ההקלה לתקן חניה מופחת 1:1 תואמת את המדיניות העירונית.**

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | פרסומים מכח תמ"א 38 |
| 2 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 17 קומות במקום 10 המותרות על פי תכנית , כולל קומת קרקע וקומת גג. |
| 3 | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס, סה"כ תוספת של 1,600 מ"ר עבור 64 יחד'. |
| 4 | חריגה בקו בניה צדדי עבור הקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 ובניה במרחק של 2 מ' במקום 4 מ' |

| # | הקלה |
|---|---|
| 5 | תוספת 50 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-66 יחידות דיור המותרות על פי תכניות, ובנית שני בניינים בני 17 קומות+מבנה מרקמיי בן 3 קומות. סה"כן 116 יחידות דיור. |
| 6 | תוספת 3 קומות מעבר ל- 10 הקומות המותרות לצורך ניצול זכויות הבניה לפי סעיף 2(8) לתקנות סטיה ניכרת. סה"כ מספר הקומות המבוקש 13 כולל קומת קרקע וגג . לא כולל 4 קומות מכח תמ"א 38. |
| 7 | הבלטת גזוזטרות לחזית צדדית מזרחית בשיעור של 1 מ' מעבר לקו הבנין המותר, מכח תמ"א 38. |
| 8 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית מערבית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר. |
| 9 | החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים בגוש 6631. חלקות עיריה: 167,176,180,239, 236, 238 חלקות פרטיות: 165. |
| 10 | הגדלת תכסית החניון במגרש ל-83% במקום 80% המותרים על פי תכנית ע-1. |
| 11 | ניוד שטחי שרות ושטחים עיקריים בין הקומות |
| 12 | פטור ממסתורי כביסה בקומות גג. |
| 13 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' לצד/למרווח חזית קדמית במקום 1.2 המותר עפ"י תכנית. |
| 14 | הקמת בריכת שחיה במפלס הגג. |
| 15 | הגדלת הגובה הכולל של כל הבניה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור ל- 7.5 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י ג1. |
| 16 | הגדלת שטח הפרגולה במרפסת הגג ב-13 מ"ר לשטח של 79 מ"ר. |
| 17 | תקן חניה: מספר מקומות החניה יעמוד על 144 חניות הכוללות 30 חניות כפולות. |
| 18 | הגדלת אחוז שטח המחסנים במרתף 3- מ-5% המותרים לפי תכנית ע-1, ל-10%. |

תאריך הודעה אחרונה: 27/03/2023 והתקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ על הקלה - מדובר על הקלה עבור הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ' המבוקשים וניתן להמליץ שכן המבוקש תואם הנחיות מרחביות ומדיניות תמ"א 38 המאפשרת סגירת הקומה לצורך הפיכתה לקומה רגילה. |
| 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 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה. |
| 4 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה. |
| 5 | 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. |
| 6 | ניתן להמליץ על הקלה - וכמו כן על סטייה ממסמך המדיניות הקלה עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בניה על הגג לפי ג/1 , שכן המבוקש תואם את הבנייה הקיימת בשכונה והנ"ל מומלץ על ידי צוות התכנון. |
| 7 | הקלה לא רלוונטית - שכן בהתאם לתיאום תכנון קו בניין צידי מזרחי בחלקו 3.00 מ' עבור הבלטת מרפסות בחזית צידית מזרחית בתחום קו הבניין המותר ולא נדרשת הקלה , מדובר בסטייה ממסמך המדיניות. |
| 8 | ניתן להמליץ על הקלה - להבלטת מרפסות בולטות פתוחות ומקורות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי מותר של 5.00 מ' המהווים 40% לצורך עיצוב הבניין. |
| 9 | לא מדובר בהקלה - מדובר בפרסום לצורך יידוע חלקות גובלות בהתאם להוראות תוכנית ע/1. |

| # | התייחסות |
|---|---|
| 10 | הקלה לא רלוונטית – נ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות ג/1 ללא צורך בהקלה. |
| 11 | הקלה לא רלוונטית – שכן לא נדרשת הקלה לניוד שטחים , מדובר בסל שטחים שניתן לחלקו בין הקומות בהתאם לתכנון ללא צורך בהקלה. |
| 12 | הקלה לא רלוונטית - מסתור כביסה תוכנן והוצג בהתאם להנחיות מרחביות ולא נדרשת הקלה בנושא. |
| 13 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובניה ללא נסיגה בהמשך לקו החזית לצורך עיצוב הבניין. |
| 14 | ניתן להמליץ על הקלה – עבור הקמת 2 בריכות שחיה נפרדות , לא מקורות במרפסת הגג. |
| 15 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת גובה קומת הגג מ 5.00 מ' ברוטו ל 6.22 מ' לצורך הקמת מערכות טכניות; |
| 16 | הקלה לא רלוונטית - שכן שטחי פרגולה בהתאם לתקנות החוק. |
| 17 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור תקן חניה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדניות העריה. |
| 18 | הקלה לא רלוונטית - שכן שטחי אחסנה במרתף בהתאם למותר ע"פ ע/1. |

**התנגדויות**

| # | מתנגדים | נימוק | התייחסות | סטטוס | לועדה |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | טל ברנשטיין - בית צורי אליהו 13, תל אביב - יפו 6912213 | חשש מהחמרת מצב בריאותי קיים (אסתמה) | מומלץ לדחות את ההתנגדות. לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לאסתמה. | | כן |
| 2 | מאיר שרעבי - בית צורי אליהו 24, תל אביב - יפו 6912224, רחל שרעבי - בית צורי אליהו 24, תל אביב - יפו 6912224 | אנו רחל ומאיר שרעבי גרים בבניין 24 , לא חתמנו על ההסכם עם היזם , מכיוון שהנציגות של הבתים 22 ו-24 בעניין תמ"א 38 ,התנגדו לקחת עו"ד שייצג את דיירי הבניין , ציינתי בפני הנציגות שיש לקחת עו"ד שאינו קשור ליזם וייצג את הדיירים . כדי שהדיירים יקבלו ליווי מקצועי וצמוד שיבטיח את זכויותינו (רישום בטאבו, בטחונות ערבויות הסכם עם היזם) לצערי זה לא קרה. כמו כן הנציגות החליטה לא לידע אותנו בשינויים שחלו בטענה מי שלא חתם לא זכאי לקבל מידע . ב-21 2 23 קיבלתי את ההודעה הנ"ל ונודע לי על התוכנית בפעם הראשונה . לאור הנסיבות הנ"ל אנו פוחדים להיפגע מהריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש עקב אי ייצוג ראוי. | לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בטענות קניינות ולא תכנוניות. הוועדה אינה דנה בטענות קניינות. | | כן |
| 3 | יהושע רודריג - בית צורי אליהו 26, תל אביב - יפו 6912226 | המתנגד מתגורר בסמוך להיתר המבוקש. התכנון הינו נקודתי ולא תכנון מתחמי לפרויקט אחיד לכל הבניינים שנבנו יחידיו תכנון נקודתי אינו יעיל ואינו תואם את אופי השכונה. תוספת הקומות והמסחר נוגדת את התוכניות המאושרות | מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה הוגשה עם ההסכמות הנדרשות בחוק. הבקשה היתה בהליך ארוך של תיאום תכנון מול צוות הרישוי והתכנון בראייה כוללת לכל הרחובות. הבקשה מציגה | | כן |

| # | מתנגדים | נימוק | התייחסות | סטטוס | לועדה |
|---|---|---|---|---|---|
| | | וסוטה מאופי השכונה. קיים מסחר בסמוך לבניינים ואין כל הגיון בתוספת שטחי מסחר. הבנייה תפגע משמעותית באיכות החיים, תסתיר אור שמש ותשנה את אופי האזור כמו שהוא. אין פתרונות ביוב וחניה הולמים ומדובר בעומס תשתית ניכר ללא פתרון. התוכנית לא אושרה ברוב הדרוש בבניין ולא נחתמה כראוי. אין פתרונות לתשתית מבני ציבור לרבות חניה ותחבורה. המבנה פוגע בפרטיות ומשנה את אופי השכונה ללא כל הצדק שכן הבניין עמיד בפני רעידות אדמה. הבניין אינו מסוכן וזו כסות לעסקת נדלן בלבד. הבנייה הינה מטרד ופגיעה בפרטיות ללא הגיון תוך חריגה מגבולות בניין, ואישור קווי בניין היוצרות מטרד חיסול הפרטיות. העומס על התשתיות בלתי סביר לרבות שטחי מסחר, בשים לב לשינוי אופי אדריכלי והפיכה לשכונת מגדלין רבי קומות | זיקות הנאה להרחבת מדרכות ותואמת את אופי הקיים והעתידי של השכונה. | | |
| 4 | גיא תומר מונדרר - אופנהיימר 14, תל אביב - יפו 6939514, שירלי תומר - אופנהיימר 14, תל אביב - יפו 6939514 | כמפורט במכתב המצ"ב | מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן הקלה בגובה הקומות נבחנה על ידי צוותי התכנון ונמצא שאין פגיעה במגרשים גובלים וקיימת העדפה לאשר הקלה בגובה ולקבל בקומת הקרקע תכסית קטנה עבור שטחים ירוקים ומשותפים. | | כן |
| 5 | זהר רביד - בית צורי אליהו 13, תל אביב - יפו 6912213, רון אמיר - בית צורי אליהו 13, תל אביב - יפו 6912213, רונית לוי - בית צורי אליהו 13, תל אביב - יפו 6912213 | 1. רחוב בית צורי הוא רחוב צר יחסית, ומאוכלס בכל חלקו הפנימי בבניינים של 8-6 קומות. בנייה בגובה 17 קומות תהווה תקדים ותגרום לכל הבניינים הדומים (בית צורי 8,10,12,14,16,18 וכן 32-24) ללכת בעקבותיהם, מה שיגדיל את אוכלוסיית הרחוב בצורה קיצונית ולא פרופורציונלית לרוחבו ולאפיו, וללא תשתית תנועה שמתאימה לגודל האוכלוסייה ולעובדה שברחוב ממוקם בית ספר יסודי גדול וכן גני ילדים. 2. בקרוב יאוכלסו שלושת המגדלים החדשים שנבנו ברחוב רקנאטי, דבר שלכשעצמו | 1. מומלץ לדחות את ההתנגדות לנושא הקלה בגובה הקומות נבחנה על ידי צוותי התכנון ונמצא שאין פגיעה במגרשים גובלים וקיימת העדפה לאשר הקלה בגובה ולקבל בקומת הקרקע תכסית קטנה עבור שטחים ירוקים ומשותפים. 2. צפיפות מבוקשת בהתאם למדיניות תמ"א 38 ולא ניתן למנוע מעורך הבקשה לממש את הצפיפות. 3. הבקשה מציגה מרתפי חניה והרחבת מדרכות לצורך שיפור התנועתיות | מומלץ לא לקבל | כן |

| # | מתנגדים | נימוק | התייחסות | סטטוס | לועדה |
|---|---|---|---|---|---|
| | | יגרום להחרפת מצב התנועה דרך רחובות בית צורי ובוקשפן שממנו כניסה לחניון של המגדלים החדשים. 3. בשעות הבוקר האזור של בית הספר (בבית צורי 20), המרכז המסחרי בבית צורי 15, והכניסה לכיוון מגרש החניה והגנים החדשים ברחוב בוקשפן יוצרים יחד צוואר בקבוק בלתי נסבל, והמצב רק יוחרף עם אכלוס הבנינים ברקנאטי. לא ברור איך צומת הרחובות הקטנטן הזה (בית צורי ובוקשפן) יעמוד בעומס של בית ספר יסודי, גנים, מרכז מסחרי, כניסה לחניון של המגדלים ברקנאטי, ואם תתממש היוזמה החדשה גם לאחר ההגדלה המשמעותית של כמות יחידות הדיור בבית צורי 22 שממוקם בדיוק בצומת המדובר. 4. היציאה היחידה מהחניון התת קרקעי של בניינים בית צורי 9, 11, 13 היא לתוך הצומת המדובר (בית צורי ובוקשפן). כבר היום הכניסה נחסמת בצורה תכופה על ידי תושבי האזור שמורידים ילדים בבתי הספר ובגנים או מגיעים למרכז המסחרי. ההגדלה המשמעותית של הבניין ממול (בית צורי 22) תפגע עוד יותר ביכולת השימוש בחניון של שלושת הבניינים. 5. למען הסר ספק, איננו מתנגדים לעצם הבנייה, אלא להגדלה החריגה של מספר יחידות הדיור. אולם מכיוון שתקופת הבנייה של הבניין החדש תשפיע קשות על התנועה בקטע הרחוב (המוביל גם לבית הספר ולגנים), אנו דורשים שבכל מקרה הייזמים והעירייה יציגו תכנית וסימולציות המראות כיצד לאפשר תפקוד סביר ברחוב בית צורי באזור הבניה שהוא החלק הצר של הרחוב. התנגדות זו מייצגת את מרבית הדיירים ברחוב בית צורי 13 | ברחוב ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות. 4. לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן כניסה לחניה נבחנה רבות על ידי מחלקת תנועה ומיקום הרמפה מיטבי לתכנון התנועה ברחוב. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות. | | |
| 6 | נועם קולודני - רקנאטי ליאון 5, | כמפורט בקובץ מצ"ב | מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן הקלה | | כן |

| # | מתנגדים | נימוק | התייחסות | סטטוס | לועדה |
|---|---|---|---|---|---|
| | תל אביב - יפו 6949405 | | בגובה הקומות נבחנה על ידי צוותי התכנון ונמצא שאין פגיעה במגרשים גובלים וקיימת העדפה לאשר הקלה בגובה ולקבל בקומת הקרקע תכסית קטנה עבור שטחים ירוקים ומשותפים. | | |

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 24.10.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.09.2023**

**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 31.8.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 3.9.23</u>**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 116 יחידות דיור ( 81 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 35 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**דרישת התקן לפי תא/מק/9072 - תקנות חניה 2016 בתחום העיר**:
177.73 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לרכב נכים
24 מקומות חניה לאופנועים
116 מקומות חניה לאופניים

**דרישות התקן שנערכו לפי תקנות חניה 2016 לחוק תכנון ובניה:**
141 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים
24 מקומות חניה לאופנועים
116 מקומות חניה לאופניים

**מתוכנן:**
141 מקומות חניה לרכב פרטי ב - 3 קומות מרתפי חניה
3 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
24 מקומות חניה לאופנועים במרתף
116 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה משרד אנדריה

**חוות דעת:**
חישוב דרישת התקן נערך לפי תקנות חניה 2016 לחוק תכנון ובניה בכפוף לפרסום הקלה בנושא.
מספר מקומות חניה מתוכנן בהתאם לדרישה.

**המלצה**: להעביר לוועדה לאישור

**אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 03.09.2023**

נטען אישורו של מאיר ראובן לתכנון האשפה.
מתוכננים 5 חדרים משניים במפלס -1 וחדר אצירה מרכזי עם מעלית משא בקומת הקרקע.
האשפה מובלת בשוטים מכל בניין אל מפלס -1
מקטיני נפח למיכלי 1100 ליטר
12 עגלות 1100 מותאמות למקטיני הנפח
6 עגלות כחולות למחזור
מכבש קרטונים ועגלת קרטונים

מיזוג אויר בכל חדר עם 30 החלפות אויר בשעה
אגף התברואה יפנה את המיכלים מקומת הקרקע בלבד והשינוע אליהם יעשה עלידי חברת הניהול

**גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 14.08.2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
במגרש עצים רבים בעלי ערך רב, בשקילת ערכי העצים השונים אנו ממליצים לאשר כריתת העצים המבוקשים כדי לאפשר שימורם של אלה בעלי הערך הרב יותר. (עץ מס' 8 בתחום קווי הבניין, עצים 29,30 בתחום המרתף)
יש לשמר את כל העצים במגרש בליווי אגרונום, כפוף למפרט השימור שהוגש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 76,259 ₪.
יש לנטוע במגרש 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 61,559 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
לא מתוכננות גדרות חדשות בהיקף המגרש.

**אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 03.09.2023**

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.08.2022**

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

**חו"ד נוספות**

**מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 25.12.2022)**

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: "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: 19%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 25.01.2023)**

המלצה לתת היתר
התצ"ר טרם נחתמה ע"י יו,ר הוועדה מפני שלא התקבלו כלל יפויי הכוח הנדרשים.

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.01.2023)**
המלצה לתת היתר
חלקות 166,235 בגוש 6631 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה ומקור נמסר לאגף הנכסים.

תנאי להתחלת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הוטען אישור איכות הסביבה ביחס לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.

תוכננה גדר רציפה בגבול עם המגרש החום והשצ"פ בגובה 1 מ'.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.12.2022)**
המלצה לתת היתר
**בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 17.08.2022)**
המלצה לתת היתר
בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:
1.חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
2.דו"ח אל הרס
3.דו"ח קרקע
4.תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,
נדב
לכבוד
אדריכל נדב בר
בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – בית צורי אליהו 22
גוש: 6631, חלקה: 166+235 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בשלבים, עד תאריך 01/08/2022.

המבקשות הן חברת חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וחברת אבן דרך יזום (א.ו.צ.י.) בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס סיטון משה.

מדובר בבנין קיים בן 9 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת MSI, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד עמוס בלנק – עדי לירר – סשה בר.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:
1.בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2.מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3.הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4.אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

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

**1. לאשר את הבקשה עבור הריסת שתי בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת , 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין ,(סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38 בניין מספר 1 נפרד ובניינים מספר 2 ו 3 מחוברים בקיר משותף , מעל 4 קומות מרתף משותפים, עבור 116 יחידות דיור סך הכל עם זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית;**
**כולל ההקלות הבאות:**
**1. הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
**2. עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בניה על הגג לפי ג/1;**
**3. הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40% .**
**4. הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;**
**5. ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובניה ללא נסיגה;**
**6. תקן חניה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדניות הערייה;**

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרו בהמשך;**

**2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו , שכן הבקשה הנידונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון ,הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה , תוך מתן דגש להרחבת מדרכות , תנועה היקפית , הפניית דירות , מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובבית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 4 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 5 | הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 "ר במרווח קדמי מערבי). |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪. |
| 3 | מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 4 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ. |
| 2 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 7 | הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה |
| 8 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 9 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית , על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין. |
| 3 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**

**דורון ספיר:** יוצא מסדר היום.

**מאיר אלואיל:** אני רוצה להסביר. מדובר ב-3 בקשות. עשינו ישיבה אצל מהנדס העיר ובהמשך לחוות הדעת של היועצת המשפטית, שלאור התקופה הנוכחית של תקופת הבחירות, חוות הדעת היא שאנחנו לא נביא לוועדה

בקשות שסותרות מדיניות. בשלושת הבקשות, שבזמנים רגילים אנחנו ממליצים על ההקלות, על הבקשה, היא מתואמת עם צוות התכנון ואנחנו יכולים להמליץ לאשר, וכך גם כתוב בחוות הדעת. עם זאת מכיוון שהמדיניות הרשמית של השכונה היא פחות קומה, ופה אנחנו ממליצים על עוד קומה כיוון שאנחנו בתקופה של הבחירות, ויש את חוות דעת של היועצת המשפטית שאנחנו לא נביא לוועדה בקשות שהן סותרות מדיניות, אז אנחנו נבקש לקבוע דיון נוסף לכשנוכל, אחרי הבחירות.
**הראלה אברהם אוזן:** ב-2 בנובמבר קיבלנו הנחייה ממינהל התכנון, מהיועצת המשפטית עו"ד תדמור עציון, שבה יש פירוט איך לנהוג בתקופת הבחירות בכל הקשור לבקשות עם הקלות. המבחן המרכזי הוא מבחן המדיניות. כשמדובר בבקשות שתואמות מדיניות, אז אין בעייה לדון בהן, אלא אם כן יש חריגים קיצוניים, אבל מדובר בבקשות שחורגות מהמדיניות והוועדה צריכה להפעיל שיקול דעת האם לחרוג ממדיניות כן או לא. יש חשש שבתקופת בחירות, שיקול הדעת לא יופעל בצורה נקייה ולכן הבקשות האלה- לא ניתן לדון בהן.
**מלי פולישוק:** אני לא מבינה את זה, אין בחירות והבחירות נדחו.
**דורון ספיר:** אנחנו מתייחסים למועד שנקבע בחוק 30.01.24. אנחנו לא דנים בנושא עכשיו ומצטרפים לחוות הדעת של היועצת המשפטית.
**אלנה דוידזון:** התיק הבא זה שימוש חורג ואמרת שכן ניתן.
**הראלה אברהם אוזן:** בדיוק בגלל זה ההנחיות האלה ניתנו, כי יש ועדות מקומיות שכנראה כבר מאמצע 2023 לא דנות בבקשות שכוללות הקלות ושימושים חורגים. ההנחיות ניתנו כדי להסביר שהעובדה שיש שימוש חורג בבקשה או הקלה, לא גורמת לכך שזו בקשה שאי אפשר לדון בה. בגלל זה ניתנה ההנחיה, היא לקחה את נושא הרישוי וחילקה אותו לרכיבים. אנחנו כרגע, 3 הבקשות שנמצאות בפניכם הן בקשות שסוטות ממדיניות הוועדה המקומית לנושא תמ"א 38 ולכן אומרת ההנחיה בסיטואציה כזאת לא רוצים להביא את זה לדיון לוועדה המקומית כי הדיון שיתפתח כאן עשוי להיות לא דיון ענייני. זה לא אומר שאי אפשר לדון בבקשות שכוללות הקלות או שימושים חורגים. הבקשה הבאה היא שימוש חורג בהתאם לתוכנית גני הילדים שלנו, אז זה שימוש חורג מהיתר זה תואם תוכנית שאנחנו אישרנו. אני לא רואה בעייה לדון בבקשה הזאת.
**מאיר אלואיל:** לגבי ההתנהלות בהמשך עם בקשות באופי הזה שהן סותרות מדיניות, אנחנו נבקש מהוועדה שאנחנו כן נשבץ את הבקשות לסדר היום, וכל פעם נזכיר למה אנחנו לא נדון בהן.
**דורון ספיר:** אתה חייב לשבץ אותן.
**הראלה אברהם אוזן:** לפי ההנחיה צריכה להיות חוות דעת מהנדס בכתב שזה סוטה מהמדיניות, ההחלטה פה תהיה לשוב ולדון.

**ההחלטה: החלטה מספר: 3**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0020 מתאריך 22/11/2023**

**לשוב ולדון לכשיתאפשר.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**
**ליאור שפירא : חוו"ד מהנדס הועדה**
**התקבלה החלטה המאשרת את הבקשה ע"י ליאור שפירא , חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי**

**בהמשך יום הדיונים בועדה התקיים דיון בסוגיה של חריגה ממדיניות תמ"א 38 , כאשר הבקשה של בית צורי הובאה כדוגמא.**

**רועי אלקבץ:** אני רוצה לשאול שאלות. בית צורי מייצג משהו עקרוני, איך השיקולים, המניעים, רמת אביב ג' התב"ע היא עד 15 קומות, לוקחים 3 בניינים, 2 בניינים 8 קומות הופכים בסוף ל-17 קומות מכוח תמ"א 38 ומכוח ג1. למה ליצור מצב כזה, אנחנו יודעים לפי חוק תיקון 134 ההקלות הולכות לרדת, כאילו אנחנו על האדים האחרונים, על כוונת המחוקק ידועה לנו, אז אני שואל האם זה לא נראה לכם חריג, למה להגיע למצב, להגיע לבניין חורג, ברמת אביב ג'.

**ליאור שפירא:** למה אנחנו נותנים זכויות יתר שחורגת מהתב"ע?
**רועי אלקבץ:** מעניין אותי לדעת מה הם השיקולים של החריגה הזאת.
**אודי כרמלי:** אני חוזר ואומר. בתור זה שכתב את תוכנית המתאר, שעשתה את מפת הגבהים שוב, לא את הזכויות היא לקחה בחשבון את האפשרות לבקש הקלות, כשאנחנו עשינו 15 קומות אנחנו התכוונו ל-19 קומות. ולראייה, בתוכנית 5500 שהמלצתם עליה כאן, אנחנו ביקשנו שב-5500 לא יהיה יותר את הסיפור של ככה כתוב במתאר ועל זה תעשה חשבון של עוד 4 קומות כהקלה ניתנת, כל התב"עות שקודמו היום, לא תראה בתב"עות שקודמו בתוכנית המתאר תחת המגבלה של 15 קומות - אתה תראה 19 קומות באופן סיסטמתי לאורך שנים. מה שאנחנו ביקשנו ב-5500 אנחנו מכילים את נושא ביטול ההקלות, מה שאתה רואה זה מה שתקבל, זה יהיה נכון לכלל השכונה שהן לא מרכז תל אביב. אני שוב חוזר ואומר כשאנחנו מדברים על התחדשות עירונית וכן מחפשים לראות איך אפשר לייצר כדאיות כלכלית וכן חשוב לנו הנושא של המיגון, וכן אני חושב שהוועדה המקומית יכולה להתגאות במספר שקורים בפועל, לא בדיבורים לא בסיפורים לא במתארים, לא בכנסים, בפועל - בדרום תל אביב, במרכז תל אביב.
**רועי אלקבץ:** אבל 3 בניינים?
**אודי כרמלי:** הרעיון בהצמדת מבנה מרקמי למבנה גבוה, זה קו המבט של הולך הרגל, אתה משתדל להגיע למצב שהולך רגל.
**רועי אלקבץ:** אבל למה 3?
**אודי כרמלי:** שאתה אומר אתה טועה, חלק לא קטן מהחלטות הוועדה שאתם באים ואומרים להם, אתם מקבלים ביטוי בדרפטים שאתם רואים כאן, אנחנו עושים דברים על בסיס החלטות הוועדה. אם נעשה מחקר נראה למה התפיסה של בנייה מרקמית צמודה לבנייה גבוהה, אלא תפיסה אנושית אורבנית שבאה ומנסה לייצר בתוך מרקם שכונתי, העין האנושית אתה לא רואה רק בניינים גבוהי קומה, העין שלך נעצרת בגובה שהוא יותר אנושי, נותן הרגשה יותר אינטימית. אנחנו מאוד מנסים להימנע מזה, אבל שכונות המגדלים שקמות כפטריות אחר הגשם ברחבי הארץ אתה הולך וקו המבט שלך הוא של תחתית הבניין ונקודת הבאה שאתה רואה זה גובה של 20 קומות או 30 קומות זה מייצר ניקור, זה מייצר אוירה אנטי אורבנית וכל הפעילות שאנחנו מנסים לייצר שכמו שאנחנו אומרים שגם בדרום העיר אנחנו רוצים לראות עיר בסוף יש לזה ביטוי הנדסי אדריכלי.
**רועי אלקבץ:** אני מציע מחשבה שאפשר בין 17 ל-3 אפשר לעשות 15, 15 ו-5 ו-6, ההקפאה הזאת חורגת בסוף מהקו הכולל של השכונה.
**ליאור שפירא:** למה לא לעלות יותר לגובה, במקום הבניין הנמוך יותר לעשות פארק?
**אודי כרמלי:** א' אין לך זכויות כאלה, אתה מגיע ל-16.65.
**ליאור שפירא:** המגדל הוא 3 קומות.
**אודי כרמלי:** פארק שבנוי ליד מגדל לא מתפקד כמו שבמרחב מרקמי.
**ליאור שפירא:** פארק לא מתפקד בגלל שיש מגדל, זה שטח שבניין שם היה עומד עליו.
**אודי כרמלי:** זאת גינונת.
**מיטל להבי:** מאחר ואנחנו מדברים על שיקול תכנוני, אני מבקשת לראות את התוכנית כדי שנראה את השיקולים ונוכל להסכים איתם. מה שאני מבינה שהבניין נבנה ב-1981, הם לא אלה שנבנו בשנות ה-40, 50, 60 או 70 קרוב לוודאי שהוא נבנה עם מקלוט, אני לא מבינה מאיזה תוקף יש לו תמ"א.
**אלון טל חנני:** מה שאמרנו שלבניין לא נמצא היתר מקורי, אבל ב-1981 יש היתרי שינויים, זאת אומרת שזה נעשה על בניין כבר קיים.
**מיטל להבי:** גם ברמת אביב יש בניינים שלא נמצאים ההיתרים המקוריים?
**אלון טל חנני:** כן. יש הוכחות ותצ"אות.
**מיטל להבי:** תצ"אות יש בטח גם בפין.
**אודי כרמלי:** הוויכוח לא היה על מתי נבנה המבנה בפין.
**מיטל להבי:** הוא אמר שאין היתר, אבל אם אין היתר ל-8 קומות ברמת אביב.
**אודי כרמלי:** אבל את העלית את הנושא של זכאות של תמ"א 38, ומה שאלון אומר שיש לנו הוכחות בתצ"אות שהמבנה המקורי נבנה לפני 1981 וההיתר מ1981 הוא היתר שינויים.
**ליאור שפירא:** אני במשך 10 שנים ניהלתי את הבניין ברחוב פין.
**מיטל להבי:** איך ניהלת בניין שלא היה לו היתר.
**ליאור שפירא:** חלק מהעסקים שאני ניהלתי, הייתי צריך לשלם ארנונה.

**מיטל להבי**: אני באה ואומרת שהתוכנית הזאת של חברת שיכון ובינוי, מה שנקרא חורגת מכל הסביבה ומייצגת איזשהו תקדים. כשאני ניסיתי להבין את המענה להתנגדויות, כתוב לדחות את ההתנגדויות שהוגשו, שכן הבקשה הנדונה עברה תהליך של צוות התכנון ואחרי זה אני מנסה להבין את ההתנגדויות, אני רוצה להעיר את תשומת לבכם, חלק מההתנגדויות ממש נכתב מן משפט כזה מכתב לוטה, אני חוזרת על הבקשה שאנחנו מבקשים לראות את כל קובץ ההתנגדויות המלא. 90 עמודים, לא הספקתי לקרוא, כי קיבלתי את הקובץ בלילה. אני אקריא רק מהתמצית שלו, אז קודם כל אני רוצה להבין את ההצדקה עם התכסית עולה ל-83% למה אתה נותן תכסית של 83%, במיוחד שפה אומרים לי שכל הצדקה היא מה שנקרא שיפור התכסית, אני רוצה להבין איך מ-10 קומות אנחנו עוברים ל-16.5 קומות, אני רוצה להבין למה פה מאשרים תוספת לתושבים של 25 מ"ר ליחידת דיור מדיניות התמורה של עיריית תל אביב אני יעמוד על זה שבדרום העיר אתה מוזמן ולהביא מהפיכה תהיה כמו בצפון העיר, וגם בדרום העיר יתנו 25 מ"ר ולא יתווכחו עם תושבים, תסביר לי למה נותנים בצפון העיר, כדי שאני אביא זאת לדרום העיר.

**אלון טל חנני:** יצא לי לטפל בלא מעט בקשות בדרום העיר ובמזרח העיר. בכל העיר אני נוהג אותו הדבר. כולם מקבלים את אותם זכויות שוות . זה מאוד תלוי במגרש, בעורך הבקשה, ביזם, באדריכל וכמובן בדיירים. בדרום קצת יותר קשה לדעתי לארגן את הדיירים.

**אודי כרמלי:** הנושא של מדיניות התמורות היא לתב"ע. אנחנו בהיתר. מדיניות התמורות נקבעה על ידי הוועדה, אנחנו כוועדה מכירים מבחינה כלכלית כתוספת ראויה לבניין, תחשיב תוספת זכויות. פה אנחנו לא בסרט הזה, פה אנחנו בהיתר בנייה ואת צודקת בשאלה שלך, כי הוא מבקש כאן הקלות, את צריכה לשאול אם הוא מבקש הקלות אני רוצה לדעת למה הוא נותן יותר או נותן פחות. אבל חשוב לי שתביני שזה לא קשור למדיניות התמורות של הוועדה, המדיניות היא רק לתב"עות, כאשר אנחנו מייצרים זכויות חדשות, כשאנחנו מייצרים זכויות חדשות אנחנו רוצים לראות שיש מענה ציבורי, אנחנו רוצים לראות שעודף הזכויות לא בא על חשבון הציבור, היתר הבנייה יוצא מתוקף תמ"א 38.

**מיטל להבי:** אני עוד פעם רוצה להבין איך מתוקף היתר בנייה מגיעים לגובה של תוכנית מתאר? אם אני הבנתי נכון כי מתוקף המתאר כדי להגיע לתקרה של המתאר צריך לעשות תב"ע.

**אודי כרמלי:** אני רוצה להסביר את הרציונל למה אנחנו עושים את זה, בגלל שהתחדשות עירונית חשובה לנו, אנחנו חשבנו איפה ניתן לפתור מתבעות ולייצר התחדשות עירונית בהיתר במקומות שאנחנו יכולים לעשות את זה, כל התרגילים שיזמים עושים ומצליחים לעשות פרויקט גם בתמ"א ואנחנו רואים כאן גם מתועלות ציבוריות, אנחנו בודקים את הדברים האלה לעומק ולא כופים על המקום רק תב"ע. לא מאפשרים היתר מתמ"א 38, אז האינטרס שגם את מאמינה בו הוא כן לעכל על היזמים ולעכל על התושבים, להגיע לפרויקטים דרך מסלול של היתר ולא דרך מסלול של תב"ע כל עוד שאנחנו רואים את העקרונות, אתם גם רואים זאת בדרפט של צוות התכנון ויש נימוקים למה אנחנו חושבים שנכון לעשות את החריגות האלה, כדי להגיע למצב שאנחנו לא שולחים אותם עכשיו למסלול תב"עי שייתן לנו פחות או יותר את אותה תוצרת, לגבי המתמטיקה אלון, תסביר איך מגיעים ל-16.75.

**אלון טל חנני:** הבניין שקיים זה בניין 8 קומות מעל קומת עמודים - זה 9 קומות.

**מיטל להבי:** אפשר בתב"ע 10.

**אלון טל חנני:** יש לנו בניין 9 קומות, מעל הבניין הזה מותר לנו מכוח תמ"א 38 להוסיף 3.5 קומות.

**מיטל להבי:** אבל בסטייה מהמדיניות.

**אלון טל חנני:** פה יש סטייה מהמדיניות.

**מיטל להבי:** בצפון תל אביב, אני רוצה לראות את זה בדרום העיר.

**אלון טל חנני:** פה יש סטייה מהמדיניות של נושא חצי קומה בתמ"א ואנחנו נותנים לעלות ב-3.5 מכוח תמ"א 38 ארצית. בנוסף אנחנו יכולים לתת 3.5 כהקלה מכוח תב"ע אם יש שיקול תכנוני ואני יכול להסביר לכם את השיקול התכנוני, מה נעשה במגרשים האל הספציפית, מדובר במגרשים שהגיעו לפני 4 שנים, הם רצו להתקדם בתב"ע והיה להם פה בעיה כי בעצם יש פה מגרש פינתי ושני מגרשים שגובלים שלא הצליחו להסכמות ולא הצלחנו לקדם תבע עבור שלושת המגרשים האלה, בזמן שבהיקף של הרחוב הזה אושרו כבר בתב"עות בניינים של 18 קומות וניסינו לצרף אותם לתוך התב"ע הזאת.

מיטל להבי: בבית צורי אושרו בניינים?

אלון טל חנני: לא, ברקאנטי.

**מיטל להבי:** מה דין של היקף לדין סמטה?

**אלון טל חנני:** זה בית צורי, פה יש 18 קומות בפינה של הרחוב, אנחנו חשבנו שיש הצדקה להעמיס על המגרש הזה את מספר הקומות, לצמצם את התכסית בינוי כי אנחנו רצינו לקבל פה הרחבה של המדרכות, קיים בית ספר ממול, יש בעיה תנועתית, פה יש 16.65. בדקנו את הנושא התנועתי שנוצר פה מול בית צור, וניסינו לראות איך אנחנו פותרים את זה, גם את התנועתיות ברחוב, הבנו גם במסגרת הבקשה של תמ"א 38 נוכל לקבל משהו, בתכנון שהוא טוב לשכונה, מאשר להגיד להם לא, ואז אנחנו לא נקבל פה בעצם כלום, כי תבע למגרש אחד יהיה קשה מאוד לקדם. כן דרשנו זיקות הנאה להרחיב את המדרכות מול בית הספר, שוב דרשנו רמפה אחת, אנחנו חשבנו שמול בית הספר מבחינה תכנונית כל מי שצועד פה, להוריד את הקומות ולקבל בניין נמוך יותר באזור הזה, יש גם שיקול אדריכלי שהוא גם כן חלק מהדבר הזה, אנחנו מסתכלים ככל שזה תואם לרחוב ולמצב אנחנו חושבים שזה נכון ופה קיים גן ילדים.
**רועי אלקבץ:** מדובר בגן נטוש ולא חשבו על משהו אחר, 13 קומות, 6 או 7 כזה.
**מאיר אלואיל:** כשהייתי בצוות צפון נבחנו חלופות רבות, ומה שאתם רואים עכשיו זה החלופה המנצחת.
**מיטל להבי:** אני חושבת שהיה צריך לאפשר ל-10 עוד 3.5 קומות ולסגור עם זה.
**אודי כרמלי:** למה להקטין?
**מיטל להבי:** אתה נותן הקלה גם על התב"ע, וסטייה ממדיניות עירונית וגם הרחוב הוא רחוב קטן.
**אודי כרמלי:** הסטייה ממדיניות עירונית זה לעניין התרגום של החצי קומה מ-ג', זה מקרה התנגשות של חצי קומה. ואז אתם אומרים שאנחנו לא מאשרים פרויקטים.

| |
|---|
| **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024** |

**1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בניינים קיימים בקיר משותף כל בניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יחידות דיור בקומה סך הכל 32 יחידות דיור לבניין (סה"כ 64 יחידות דיור במגרש) והקמת 3 בניינים חדשים מכוח תמ"א 38:**
**2 בניינים למגורים כל אחד בן 16.65 קומות, בניין נוסף שלישי מרקמי בן 3 קומות. שלושתם מעל 4 קומות מרתף משותף. סה"כ 116 יחידות דיור. מתן זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב 2.00 מ' לחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית;**
**כולל ההקלות הבאות:**

1. **הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 6.00 מ';**
2. **עבור תוספת של 3 קומות מלאות וחצי קומה נוספת לצורך השלמת בנייה על הגג לפי ג/1 והקמת בניין בן 16.65 קומות לעומת 13.15 קומות מותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע;**
3. **הבלטת מרפסות בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין קדמי מערבי של 5.00 מ' המהווים 40%.**
4. **הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במרפסות הגג;**
5. **ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית דרומית ובנייה ללא נסיגה;**
6. **תקן חנייה מופחת של 1:1 בהתאם לתיאום תכנון ומדיניות העירייה;**

**2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הנדונה עברה הליך של תיאום תכנון מול צוות התכנון, הרישוי והתנועה לפני הגשת הבקשה. התאום נעשה תוך מתן דגש להרחבת מדרכות, תנועה היקפית, הפניית דירות, מספר קומות וצפיפות בייחס לקיים ולמתוכנן בשכונה תוך התחשבות בגן הילדים הגובל בחלקה ובבית הספר הקיים ברחוב ובהתאם לתכנון שהוגש. לפיכך, לא נמצא שיש הצדקה בטענות המתנגדים.**

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

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |

| # | תנאי |
|---|---|
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 4 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית. |
| 5 | הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 "ר במרווח קדמי מערבי). |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪. |
| 3 | מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 4 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ. |
| 2 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 7 | הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה |
| 8 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 9 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 10 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית , על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך |

| # | תנאי |
|---|---|
| | 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 ע"י ליאור שפירא, חן אריאלי , אלחנן זבולון , מאיה נורי.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**להוסף תנאי נוסף בהחלטת הועדה מיום 15.05.2024 - אישור מתכנן המחוז שכן החלקה הנדונה נמצאת בתחום טבעת הראשונה ע"פ הוראות תמ"א 70.**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן |
| 2 | דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה) |
| 4 | חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזיתות קדמיות ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית. |
| 5 | הגשת תקנה 27 לנושא שטחים משותפים וזיקות הנאה (כולל אתנחתא בשטח 256 "ר במרווח קדמי מערבי). |
| 6 | אישור מתכנן המחוז שכן בהקשה בטבעת השניה ע"פ הוראות תמ"א 70. |
| 7 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 2 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 76,259 ₪. |
| 3 | מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 7.8.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 4 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכ. |
| 2 | הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף |
| 6 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 7 | הגשת התצ"ר ואישורו ע"י יו"ר הוועדה |

| # | תנאי |
|---|---|
| 8 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 9 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 10 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | אישור על רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' לאורך חזית קדמית לרחוב בית צורי וחזית קדמית לאורך דוד בוקשפן ואתנחתא בשטח של 256 מ"ר בחזית מערבית , על שם עריית תל אבי בספר המקרקעין. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 19 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 6 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0363 | **תאריך הגשה** | 07/03/2024 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה, תוספות ושינויים** | **בניה חדשה תוספות בניה** | **מרתפים תוספת בניה לפי תכנית הרחבה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **נח מרדכי עמנואל 3** | **שכונה** | רמת-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6770/16 | **תיק בניין** | 0997-003 |
| **מס' תב"ע** | 2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116, ג1, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 1,338.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | מיכאל בורובסקי | רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907 |
| בעל זכות בנכס | מיכאל בורובסקי | רוממה 7, תל אביב - יפו 6941907 |
| עורך ראשי | עדי וינברג | מאנה 17ב, תל אביב - יפו 6436305 |
| מתכנן שלד | אורלי אראמא | הירמוך 25, תל מונד 4062525 |

## מהות הבקשה: (עירית צפתי)

**הריסת הדירה קיצונית מערבית הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי הכולל 6 יח"ד צמודות הקרקע.**
**על המגרש: חצרות אנגליות במרווח אחורי וצידי, גדר קלה בגבולות תת החלקה, כולל פילרים בגבול המגרש הקדמי צפוני.**
**בין קומת המרתף לעליית הגג, מוצעת מעלית.**

## מצב קיים:

על מגרש הפונה בחזית המערבית אל רחוב נח מרדכי, ובחזית הצפונית לשבילים מרוצפים עם כניסות לחצרות, קיים בניין טורי בן קומה אחת עם גג רעפים, עבור 6 יח"ד צמודות קרקע, מדובר ביח"ד קיצונית מערבית.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 18-1516 | 16/10/2018 | 19-0577 | 07/07/2019 | הריסת דירה קיימת באגף מערבי אמצעי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (חד קומתית) עם ניצול חלל הגג מעל קומת מרתף בבניין טורי בן קומה אחת, עבור 6 יח"ד דיור, צמודות קרקע. עבור הבקשה ניתן היתר שמספרו: 19-057 |
| 23-0432 | 15/03/2023 | 24-0723 | 22/07/2024 | הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע (מס' 3) באגף אמצעי מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת מעל קומת |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי עם 6 יח"ד צמודות<br>הקרקע. עבור הבקשה ניתן היתר שמספרו: 24-0723 |
| 23-0841 | 08/06/2023 | 24-0724 | 30/04/2024 | הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, באגף אמצעי, כולל<br>מחסן במרווח אחורי (דירה מס' 2) ובנייתה מחדש בצורה<br>מורחבת, בת קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף<br>מוצמד לדירה, בבניין טורי קיים הכולל 6 יח"ד צמודות הקרקע.<br>עבור הבקשה ניתן היתר שמספרו: 24-072 |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 6 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקש הרשום בנסח טאבו כבעל תת חלקה מס' 1. נשלחו הודעה לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות אחת מאת השכן בקיר משותף.

**התקבלה חו"ד אגף נכסים (ע"י טל נחשון 17.10.2023)**
המלצה לתת היתר. לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח קומה** | שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע= 107 מ"ר בתוספת ממ"ד בשטח מינימלי הנדרש = 119 מ"ר | מבוקש מרתף בשטח של 115.86 מ"ר כולל מדרגות, פיר מעלית וממ"ד. | 0 |
| **מספר קומות** | 1 קומה: מרתף | קומה אחת | 0 |
| **גובה קומה** | 4 מטר קומה: מרתף | 2.77 מ' | 0 |
| **תכליות מותרות** | משרד עבור מקצוע חופשי, חדר כושר, אחסון, חדרים טכניים, מרחסב מוגן | ממ"ד, שירותים ומקלחת נגיישים, משרד עבור מקצוע חופשי בשטח של 14 מ"ר, חדר משחקים, חדר כושר. | |
| **כניסה נפרדת אל מרתף** | משמש כמשרד עבור מקצוע חופשי | מבוקשת כניסה נפרדת אל מרתף מתוך החצר ממרווח צידי, עבור משרד, בשטח של כ-14 מ"ר | הנ"ל מבוקש כהקלה |

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **הרחבות דיור** | 107 מ"ר | 112.33 מ"ר | 5.33 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6%(ראי.ה פרק הקלות) |
| **קו בניין** | לרח' נח עמנואל (מערב): 5 מ' | 5 מ' | 0 |
| **קו בניין** | לצד מזרח: קיר משותף | קיר משותף | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **צדדי 1** | | | |
| **קו בניין צדדי 2** | הרחבה לצד צפון (חזית קדמית):<br>לפי תכ' 2310 ולפי הרחבות קיימות | 2 מ' בהתאם להרחבות קיימות | 0 |
| **קו בניין אחורי** | הרחבה לצד דרום (חזית אחורית): 7מ' | 7 מ' | 0 |
| **מספר קומות** | 1 בהתאם להרחבות קיימות | 1 + עליית גג | 0 |

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **עליית גג** | ניתן להוסיף עליית גג רעפים ע"פ הוראות תכנית ג1, כאשר:<br><br>1. רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.<br>2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.<br>3. עלית הגג תמוקם בשטח הגג צמוד לדירה ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. | מבוקש ניצול חלל הגג בשטח של 82.54 מ"ר מעל קומת הקרקע, בשטח של 105.91 מ"ר.<br>1. רום הגג נמצא במפלס 7.00 כלפי קומת הקרקע.<br><br>2. שיפוע הגג 40%<br><br>3. בהתאם | |
| **מרפסות** | מרפסת גג בשטח של עד 1/3 משטח הגג: 35.30 מ"ר<br>מיקום: חזית אחורית<br><br>מתקני ם טכניים ישולבו בחלל גג רעפים | מוצעת מרפסת גג לא מקורה, בחזית אחורית ובשטח של 28.42 מ"ר<br><br>בהתאם | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | מוצעת מרפסת גג בשטח המותר (ראי/ה בניה על הגג) |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | גדר קדמית, אחורית, גדר הפרדה במרווח קדמי וגדר בגבול המגרש עם רח' נח עמנואל הוצגה גדר קלה בגובה 1.50 מ' ומעליה גדר חיה, בהתאם למדיניות רמת אביב. |
| מפלס כניסה קובעת | X | | 11.54+ בהתאם למפלס הקיים. |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| חלחול | X | | |
| גודל חדרים | X | | |

## הערות נוספות:

בתאריך 03/03/2026 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 107 מר' מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 2 | מדרגות חיצוניות לירידה למרתף דרך חצר אנגלית |
| 3 | הנמכת תחתית חצר אנגלית לגובה מפלס המרתף. |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ על הקלה יחסית עבור 5.33 מ"ר המהווים 2.39% מהשטח היחסי על המגרש. |
| 2 | ניתן להמליץ על ההקלה עבור כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כמשרד עבור מקצוע חופשי, מתוך מרווח קדמי לרח' נח עמנואל (חזית צידית) |
| 3 | הקלה לא רלוונטית, עבור חצר אנגלית ברוחב 1.20 מ' ובשטח 10 מ"ר ובמפלס המרתף ובהתאם למותר. |

תאריך הודעה אחרונה: 14/02/2024 והתקבלו התנגדויות

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 27.09.2023)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י טל נחשון 17.10.2023)**
המלצה לתת היתר
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

## מהות הדיון הנוסף:

**הבקשה מובאת לדיון בהתאם לפסק הדין וכפי שסוכם בין הצדדים, המבקשים יכולים להגיש בקשה מתוקנת באופן חריג והיא תיבחן בהתאם לדין.**
**לאור פסק הדין שניתן בתאריך 25.01.2026, הוגשה תכ' מתוקנת הכוללת הריסת דירה קיימת באגף קיצוני מערבי והקמת דירה מורחבת חד-קומתית עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף.**

## נימוקי הדיון הנוסף:

**בתאריך 04/09/2024 ועדה מקומית החליטה:**
**לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:**
**.1 המבוקש בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)**

**.2 הבקשה כוללת הרחבה ב2- קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו2- הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)**
**.3 מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.**
**.4 אין הצדקה תיכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.**
**.5 לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של ,6% מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.**
**.6 לא הוצג שטח חילחול על המגרש.**
**.7 לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.**
**.8 לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'.1**
**.9 גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.**

**על החלטת הועדה הוגש ערר ע"י הבקשים ובתאריך27/03/2025 ועדת ערר החליטה לא לאשר את הבקשה, על הסירוב הוגשה עתירה מינהלית.**
**הבקשה מובאת לדיון בהתאם לפסק הדין וכפי שסוכם בין הצדדים, המבקשים יכולים להגיש בקשה מתוקנת באופן חריג והיא תיבחן בהתאם לדין.**
**לאור פסק הדין, בתאריך 25/01/2026 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת ועדה מקומית, הכוללת קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, ובהתאם לבניין הקיים.**

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

**לאור הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לפסק הדין וההסכם בין הצדדים, לתקן החלטת ועדה מיום 04/09/2024 ולאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיצונית מערבית, והקמתה מחדש בצורה מורחבת, בבניין קיים בן קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, כולל ההקלה הבאה:**
**- כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כמשרד עבור מקצוע חופשי, מתוך מרווח קדמי לרח' נח עמנואל (חזית צידית).**
**- הקלה יחסית של 2.39% מהשטח היחסי על המגרש (5.33 מ"ר ) לצורך תכנון מיטבי.**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

### תנאים למתן היתר

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

### תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. |

| # | התנאי |
|---|---|
| | בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,006 ₪. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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 |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>הדירה בקומת הקרקע, עליית הגג והמרתף תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

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

## דרפט קודם

**מהות הבקשה: (עירית צפתי)**

הריסת הדירה קיצונית מערבית הקיימת בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת 2 קומות מעל קומת מרתף וניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי הכולל 6 יח"ד צמודות הקרקע.
על המגרש: חצרות אנגליות במרווח קדמי ואחורי, גדרות קלות בגבולות תת החלקה, כולל פילרים בגבול המגרש הקדמי צפוני, פרגולה קלה מברזל ועץ במרווח אחורי (דרומי).
בין קומת המרתף לקומה א', מוצעת מעלית, ללא תחנת עצירה בקומת הגג.

**מצב קיים:**

על מגרש הפונה בחזית המערבית אל רחוב נח מרדכי, ובחזית הצפונית שבילים מרוצפים עם כניסות לחצרות, קיים בניין טורי בן קומה אחת עם גג רעפים, עבור 6 יח"ד צמודות קרקע, מדובר ביח"ד קיצונית מערבית.

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| 18-1516 | 16/10/2018 | 19-0577 | 07/07/2019 | הריסת דירה קיימת באגף מערבי אמצעי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (חד קומתית) עם ניצול חלל הגג מעל קומת מרתף בבניין טורי בן קומה אחת, עבור 6 יח"ד דיור, צמודות קרקע. עבור הבקשה ניתן היתר שמספרו: 19-0577 |
| 23-0432 | 15/03/2023 | | | הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע (מס' 3) באגף אמצעי מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין טורי עם 6 יח"ד צמודות הקרקע. עבור הבקשה ניתן היתר שמספרו: 24-0723 |
| 23-0841 | 08/06/2023 | | | הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, באגף אמצעי, כולל מחסן במרווח אחורי (דירה מס' 2) ובנייתה מחדש בצורה |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | מורחבת, בת קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף מוצמד לדירה, בבניין טורי קיים הכולל 6 יח"ד צמודות הקרקע. עבור הבקשה ניתן היתר שמספרו: 24-0724 |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 6 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקש הרשום בנסח טאבו כבעל תת חלקה מס' 1. נשלחו הודעה לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות אחת מאת השכן בקיר משותף.

**התקבלה חו"ד אגף נכסים (ע"י טל נחשון 17.10.2023)**

המלצה לתת היתר. לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח קומה** | שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע: בבניה בקומה אחת: 107 מ"ר בבניה ב-2 קומות : 78.86 מ"ר | בניה ב-2 קומות, בקומת המרתף מבוקש 98.08 מ"ר כולל ממ"ד בשטח של 12.06 מ"ר כולל עובי קירות ומעלית | 19.22 מ"ר אשר לא ניתן לאשר. הנובעים מכך שבין קומת הקרקע לקומת המרתף, מוצעים חללים בשטח של כ-20 מ"ר, אשר אינם מחושבים בקומת הקרקע אך מחושבים בשטח קומת המרתף ומכאן החריגה. |
| **מספר קומות** | 1 קומה: מרתף | 1 קומה | 0 |
| **גובה קומה** | 4 מטר קומה: מרתף | 2.70 מ' | 0 |
| **תכליות מותרות** | משרד, אחסנה, חדר כושר, חדר משחקים | חדר משחקים, אחסון, ממ"ד, חלל כושר, מקלחת, מעלית | |
| **כניסה נפרדת אל מרתף** | עבור משרד למקצוע חופשי | מבוקשת כניסה אל מרתף המשמש כחדר משחקים מתוך מרווח קדמי לרח' נח עמנואל | הנ"ל מבוקש כהקלה, אשר לא ניתן להמליץ לאשר, מאחר וקיימת אופציה למיקום הכניסה למרתף מתוך מרווח צידי (דרומי) |

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **הרחבות דיור** | אופציה א': להרחבת דירה ב-2 קומות לפי נספח הבינוי טיפוס 71/א, בשטח של 107 מ"ר אופציה ב': להרחבת דירה בקומת הקרקע בלבד בשטח 50% משטח המגרש היחסי ב-2 חזיתות, אך אופציה ב' לא רלוונטית מאחר ובבניין קיימות 4 דירות שהורחבו (2 מהן, יצא היתר בתקופה האחרונה) הכוללות קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, הוגשו תכניות עתידיות הכוללות בניה בקומה אחת | לפי אופציה ב': בקומת הקרקע: 78.86 בקומה א': 37.59 מ"ר סה"כ:116.45 לא ניתן לאשר בניה לפי אופציה ב' מאחר ומדובר בשילוב של 2 האופציות בבניין. | 9.45 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה של 6% אשר לא ניתן להמליץ, מאחר ו-4 דירות בבניין הורחבו וכוללות בניה בקומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, הבינוי המוצע אינו תואם את ההרחבות על המגרש, לכן לא ניתן להמליץ על הקלה יחסית. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | עם ניצול חלל גג רעפים. התב"ע קובעת כי הראשון שבונה יגיש תכנית עתידית עבור הרחבות בבניין. | | |
| **שטחי שירות** | ממ"ד: 9 מ"ר + עובי קירות:<br><br>בליטות: תב"ע לא קובעת | ממ"ד מוצע בקומת המרתף<br><br>חלונות בולטים מעבר לקונטור הבניין, גובה הבליטה כ-2 מ', אורך הבליטה 0.30 מ' | |
| **קו בניין** | לרח' נח עמנואל (מערב): 5 מ' | 5.78 מ' | |
| **קו בניין צדדי 1** | לצד מזרח: קיר משותף | קיר משותף | 0 |
| **קו בניין צדדי 2** | לצד צפון (חזית קדמית): לפי תכ. 2310 ולפי הרחבות קיימות | 2.96 מ' | 0 |
| **קו בניין אחורי** | לצד דרום (חזית אחורי): 7 מ' | 7.93 מ' | 0 |
| **מספר קומות** | 1 | 2 | לא ניתן לאשר בניה ב-2 קומות ובניגוד לבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים)<br>יש לציין כי בין קומת הקרקע לקומה א', קיים חלל בשטח של 55.06 מ"ר |

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 9003**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **הערה** | 1. גדר בגבול חצר של בית צמוד-קרקע לאורך רחוב: גדר חיה מצמחיה. עם או בלי מסד בנוי בגובה עד 70 ס"מ ביחס למפלס המדרכה.<br><br>2. גדר בין שטח פרטי לבין שצ"פ/שפ"פ/שביל ציבורי בבעלות העירייה: גדר קלה בגובה 70 ס"מ - עמודי תמיכה בלבד מעוגנים לקרקע.<br><br>3. גדר צידית/אחורית בין שטחים פרטיים צמודי קרקע גדר חיה על בסיס גדר קלה עד גובה 1.05 מ'. | גדר מערבית לרח' נח עמנואל - מוצע מסד בנוי ומעליו גדר חיה.<br><br>גדר צפונית (קדמית) וגדר דרומית (אחורית) הגובלות בשבילים, מוצעת גדר חיה מעל מסד בנוי 15 ס"מ<br><br>לא הוצגה גדר הפרדה (מזרחית) | לא ניתן לבנות גדר על גבי מסד, בניגוד למדיניות רמת אביב |

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **עליית גג** | ניתן להוסיף עליית גג רעפים ע"פ הוראות תכנית ג1, אשר | מבוקש ניצול חלל גג רעפים, בשטח של 82.98 מ"ר מעל | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | בין הוראותיה התנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.<br>שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.<br>עליית גג בבניין טורי תחול על הבניין כולו. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים. חריגה בהוראה זו תהווה סטייה ניכרת."<br><br>מרפסת גג בשטח עד 40% משטח הגג בחזית אחורית<br><br>המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע | קומה א' בשטח של 37.59 מ"ר.<br>רום הגג בגובה 7 מ' ממפלס קומה א'.<br><br>שיפוע הגג 40%<br><br>הרחבות קיימות בבניין כוללות קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, עבור הדירה הנדונה מבוקש ניצול חלל גג רעפים מעל 2 קומות<br><br>מבוקשת מרפסת גג לא מקורה בחזית אחורית בשטח של 20 מ"ר המהווה 16% משטח הגג<br><br>מרפסת טכנית מוצעת בחזית קדמית, לא הוצג המשך שיפוע הגג מעל מרפסת טכנית (רפפות) | הפיתרון המוצע עבור היחידה הנדונה, (2 קומות + ניצול חלל גג רעפים) הינו בניגוד לבינוי הקיים על המגרש (1 קומה+ ניצול חלל גג רעפים) |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| גודל חדרים | כן | |
| רוחב מסדרון/פודסט | כן | |
| רוחב חדר מדרגות | כן | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | כן | מוצע אוורור מאולץ מחדרים רטובים בקומת המרתף. |
| פיתוח שטח /גדרות | לא | גדר קדמית ואחורית הוצג מסד בגובה 15 סמ' ומעליו גדר חיה, בניגוד למדיניות גדרות רמת אביב. גדר מערבית מוצע מסד בנוי ומעליו גדר חיה, בהתאם למדיניות גדרות. לא הוצגה גדר הפרדה. |
| מפלס כניסה קובעת | כן | מפלס הכניסה המוצע: 11.53+ ובהתאם לקיים. |
| חלחול | לא | לא הוצג |

**הערות נוספות:**

| |
|---|
| 1. **במקביל הוגשו 2 בקשות להרחבת הדירות הקיצונית מערבית (דירה מס' 1 בקשה מס' 28379) והדירה בקיר משותף (דירה מס' 3 בקשה מס' 23-0432) ונמצאות כעת בתנאי סף ובבדיקה מרחבית לאחר ועדה. הדירות המורחבות והדירות המוצעות בבניין בנות קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים. (סה"כ 4 דירות מורחבות בבניין הכוללות קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים)**<br>2. כתוצאה מחלל עובר בין קומת הקרקע והמרתף, קיימת חריגה מהתכסית המותרת בקומת המרתף ובהגדלת נפח הבניין באופן יחסי לדירות הקיימות, ההרחבה מוצעת ב-2 קומות, דבר שלא ניתן לאשר מאחר והמבוקש בניגוד לתכ' 2310 החלה על המקום אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים). |

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 107 מר' מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 2 | מדרגות חיצוניות לירידה למרתף דרך חצר אנגלית |
| 3 | הנמכת תחתית חצר אנגלית לגובה מפלס המרתף. |

תאריך הודעה אחרונה: 14/02/2024 והתקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לא ניתן להמליץ על ההקלה, מאחר והבינוי המוצע אינו תואם את ההרחבות הקיימות על המגרש, ומדובר בתכנון לא מיטבי, הכולל חללים בנפח משמעותי, המשפיע על הגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית. המבוקש בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים) ולכן לא ניתן לאשר על הקלה. |
| 2 | לא ניתן להמליץ על ההקלה עבור כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך מרווח קדמי לרח' נח עמנואל, כאשר יש אופציה למיקום הכניסה למרתף מתוך מרווח צידי (דרומי). |
| 3 | הקלה לא רלוונטית, תב"ע לא קובעת מפלס חצר אנגלית. |

**התנגדויות**

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | מאיר לפלר - נח מרדכי עמנואל 3, תל אביב - יפו 6905013 | 1. הבקשה כוללת הרחבה לכיוון רח' נח עמנואל ואינה תואמת את קווי הבניין הקיימים והרחבות קיימות על המגרש וכן סיפוח שטחים משותפים מבלי שנתקבלה הסכמת השכנים. 2. בשנת 2018 הגיש המבקש, בעל הנכס בתת חלקה מס' 1, התנגדות למתנגד, בעל תת חלקה מס' 2) עבור סיפוח שטחים משותפים לבקשת המתנגד. 3. על הועדה לדרוש מהמבקש את כל הבטחונות והאישורים לתחילת עבודות, כפי שדרש הוא בהתנגדותו להרחבת דירת שכנו. כדוגמת הפרדת הבניה המוצעת מדירת שכנו בקיר משותף, ביטוח נזקין וכד'. |

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | ההרחבה המוצעת לא תואמת את ההרחבות הקיימות, ו-2 הרחבות אשר אושרו בבניין לאחרונה, לעניין מס' הקומות המבוקשות (2 קומות) לעומת ההרחבות הקיימות הכוללות קומה אחת עם ניצול חלל הגג. 2. גדרות פנימיות קיימות ואין שינוי בהן. 3. כל הבטחונות והאישורים נדרשים לשלב ביצוע עבודות. | מומלץ לקבל חלקית |

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד פיקוח**

**(ע"י אהרון מיכאלי 09.10.2023)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבנה טרם נהרס וטרם החלו לבנות.

**חו"ד נוספות**

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 27.09.2023)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י טל נחשון 17.10.2023)**
המלצה לתת היתר
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)**

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:

1. **המבוקש הינו בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)**
2. הבקשה כוללת הרחבה ב-2 קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו-2 הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)
3. מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.
4. אין הצדקה תכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.
5. לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של 6%, מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.
6. לא הוצג שטח חלחול על המגרש.
7. לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.
8. לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'1.
9. גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**

**ליאור שפירא:** אנחנו מקבלים את ההתנגדויות, לא מאשרים את הבקשה?
**אלנה דוידזון:** לא מאשרים. חודש ביקשתי מעורך הבקשה לתקן, כי בבניין טורי יש 6 יחידות דיור צמודי קרקע ויש 2 בנו ו-2 אישרנו, רק חד קומתי עם ניצול חלל הגג והוא מבקש 2 קומות, התכנון לא משתלם לשכנים. הוא צריך לבטל קומה, כי תב"ע 2310 שחלה ברמת אביב, מי שביקש ראשון 2 קומות פלוס ניצול.
**רועי אלקבץ:** זה בניין רכבת?
**אלנה דוידזון:** כן, בניין רכבת.
**מיטל להבי:** הם יכלו לבקש 2 פלוס ניצול, זה ש-2 קודמים.
**אלנה דוידזון:** לא, 2, 4 קודמים.
**מיטל להבי:** אתה מבין, כאילו 4 אנשים וביקשו קומה פלוס ניצול, בא בן אדם ומבקש מה שמותר לו.
**אלנה דוידזון:** לא מדויק, מה זה מותר לו, מי שראשון הוא בעצם קובע ומציג תוכנית עתידית עבור שאר הדירות בבניין טורי.
**מיטל להבי:** רק קומה שלמה מהזכויות של הבן אדם.
**אודי כרמלי:** לא כופה, זה נעשה בהסכמה.
**אלנה דוידזון:** כל הזכויות בקומת הקרקע מותר לו 107 ואותן זכויות מותר לחלק ב-2 קומות. אין פגיעה בזכויות.

**מיטל להבי:** תודה, הבנתי.
**ליאור שפירא:** בהמשך להערה שלך, אומר מהנדס העיר, למעשה הוא הפסיד מהזכויות שלו.
**אודי כרמלי:** הוא לא קופח בקומה, הוא קופח בפריסה של אותן זכויות.
**ליאור שפירא:** יש לי שאלה שקשורה לא קשורה, האם זה נכון שאנחנו רוצים לשמור על אחידות, לו יש 5 יחידות והיו בוחרים לא לנצל את כל הזכויות והיו בונים בפחות, האם זה מחייב את ה-6?
**הלל הלמן:** האפשרות של ניצול הזכויות הוא נושא שבדרך כלל מתייחסים בכובד ראש המקסימלי. אין שום סיטואציה במצב כזה שאתה מונע ממישהו לנצל את הזכויות. מיצוי הזכויות שמגיעות לך בתב"ע זה זכות מוקנית.
**ליאור שפירא**: בדוגמא שאני המצאתי, האם הייתם מאפשרים לו לעשות את ה-3?
**הלל הלמן:** אנחנו מראש לא היינו מסכימים לאשר למישהו תוכנית עתידית שלא ממצה את הזכויות. ההיפך. אנחנו דורשים להראות תוכנית עתידית, כיצד מיצוי זכויות שלו לא מונע ומאפשר למצות את הזכויות שלהם המגיעות לפי תוכנית.
**ליאור שפירא:** בהתאם להסבר, אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0014 מתאריך 04/09/2024**

**לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה, שכן:**

1. **המבוקש בניגוד לתכנית 2310 אשר קובעת כי ההרחבה תהיה תואמת את הבינוי הקיים (קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים ולכן לא ניתן לאשר על הקלה)**
2. **הבקשה כוללת הרחבה ב-2 קומות מעל קומת מרתף וניצול גג רעפים, בניגוד להרחבות הקיימות על המגרש ו-2 הרחבות אשר אושרו ועבורן ניתן היתר בתקופה האחרונה (קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף)**
3. **מדובר בהגדלת נפח הבניין בצורה לא פרופורציונאלית ביחס לשטח המותר, על חשבון שטח חללים עוברים בין קומת הקרקע לקומת המרתף ובין קומה א' לקומת הקרקע.**
4. **אין הצדקה תיכנונית לאשר כניסה נפרדת אל מרתף מתוך המרווח הקדמי, קיימת אופציה לכניסה נפרדת ממרווח צידי דרומי.**
5. **לא ניתן להמליץ על הקלה כמותית של 6%, מאחר ולא מדובר בתכנון מיטבי עבור יח"ד ובניגוד להרחבות קיימות והרחבות שאושרו על המגרש.**
6. **לא הוצג שטח חילחול על המגרש.**
7. **לא הוצג מחסן וגדר רשת להריסה על המגרש.**
8. **לא הוצגו רפפות מעל מרפסת טכנית, בניגוד לתכנית ג'1.**
9. **גדרות בגבולות המגרש אינן תואמות מדיניות גדרות לרמת אביב.**

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה והמבקש.**

**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאור הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לפסק הדין וההסכם בין הצדדים, לתקן החלטת ועדה מיום 04/09/2024 ולאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור קיצונית מערבית, והקמתה מחדש בצורה מורחבת, בבניין קיים בן קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים מעל קומת מרתף, כולל ההקלה הבאה:**
**- כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כמשרד עבור מקצוע חופשי, מתוך מרווח קדמי לרח' נח עמנואל (חזית צידית).**
**- הקלה יחסית של 2.39% מהשטח היחסי על המגרש (5.33 מ"ר) לצורך תכנון מיטבי.**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,006 ₪. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור 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 |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומת הקרקע, עליית הגג והמרתף תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 2 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-0347 | **תאריך הגשה** | 12/02/2025 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין דירה/קוטג'** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **קפריסין 6, עמרי 22** | **שכונה** | תל ברוך |
| **גוש/חלקה** | 6625/665, 6627/287 | **תיק בניין** | 0816-006א |
| **מס' תב"ע** | 1837, 2550א, 256, 2754, ג1, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 1,164.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | לי מונהייט פיליפ | מרסל ינקו 8, תל אביב - יפו 6941320 |
| בעל זכות בנכס | קרן קיימת לישראל | דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201 |
| עורך ראשי | אדולפו לוי | בילטמור 9, תל אביב - יפו |
| מתכנן שלד | יגאל סייג | המלאכה 2, רעננה 4366101 |

## מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

**הריסת יח''ד בחלקו הדרומי של המגרש וגדרות בגבול המגרש ובפלישה לתחום הדרך,**
**והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח''ד אחת, קוטג' נפרד שאינו מחובר לקוטג' הנוסף הקיים בחלקה.**

**על המגרש: 2 מ''ח מקורים זה אחר זה במרווח הצדדי סמוך לגדר ההפרדה, פרגולה, פיתוח שטח, גדרות בגבול המגרש פילרים למערכות וסידור אשפה.**

## מצב קיים:

על מגרש פינתי, הפונה בחזיתו המערבית לרחוב עומרי ובחזיתו הדרומית לרחוב קפריסין קיימים 2 בניינים נפרדים, במחצית הנדונה (הדרומית) בניין חד קומתי המיועד להריסה ובמחצית השנייה של המגרש קיים בן 2 קומות , גדרות בגבול המגרש ובפלישה לתחום הדרך מסומנות גם להריסה.

## בעלויות:

הנכס רשום בבעלות המנהל ונמצא בחכירה מהוונת ע''י המבקשת.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

**נכסים - (ע"י שירה כהן 23.12.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 665 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן בתוכנית בצהוב את כל המיועד להריסה הכולל חריגות לחלקה 700 ובתכנון החדש נכנסו לגבולות מגרש.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר יחידות דיור למגרש** | 2.9 | 1 בנוסף ליח"ד קיימת בחלקו הצפוני של במגרש, סה"כ 2. | - |
| **שטח מגרש** | 1164 מ"ר, מתוכם 582 מ"ר הם החלק היחסי של המבקשים (1/2) | | - |
| **מספר מבנים** | על המגרש קיימים 2 מבנים נפרדים למגורים בן 2 קומות כל אחד. | 2 מבני מגורים, קוטג'ים שאינם מחוברים בקיר משותף לפי תכנית ל' ובהתאם לקיים. | |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **חניה:** | שטח מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר.<br>שטח של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר.<br>גובה פנימי 2.20 מ'<br>גובה חיצוני 2.60 מ' | מוצעים 2 מקומות חנייה מקורים זה אחר זה במרווח הצידי בסמוך לגדר ההפרדה.<br><br>שטחו של קירוי חניה 32.1 מ"ר.<br><br>גובה פנימי: 2.17 מ'<br>גובה חיצוני: 2.47 מ' | |

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 256**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח קומה** | 20 אחוז משטח המגרש היחסי (582 מ"ר) קומה טיפוסית המהווים: 116.4 מ"ר סה"כ 232.8 מ"ר ב2 קומות- 40% משטח היחסי של המבקשים. | 143.74 מ"ר ק"ק =24.69%<br>123.63 מ"ר קומה א'= 21.24%<br>סה"כ 267.37 מ"ר 45.93%. | פורסמה הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל ל40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 34.92 מ"ר מתוכם נוצלו 5.93% שהם 34.57 מ"ר סה"כ 267.37 מ"ר. |
| **שטחי שירות** | ממ"ד<br>9 מ"ר + עובי קירות<br><br>בליטות במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו - לשטח בקומת הכניסה לבנין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ 0.5 מ' | ממ"ד מבוקש במרתף בשטח של: 15.1 מ"ר נטו+ 3.9 מ"ר עובי קירות, סה"כ 19 מ"ר ברוטו<br><br>בליטות: 16.18 מ"ר | |
| **קו בניין** | קדמי לרחוב עומרי (מערבי) 7 מ' | 6.5 מ' | פורסמה הקלה להבלטת קרניז ברוחב 0.5 מ' מעבר לקו בניין קדמי שלא ניתן לאשר, נדרש תנאי טכני להקטנת הבליטה עד 0.3 מ'. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קו בניין** | קדמי לרחוב קפריסין (דרומי) 6 מ' | 6.28 מ' | - |
| **קו בניין צדדי 1** | צדדי לכיוון צפון בנוי בקיר משותף | מקיר ההפרדה המרחק הינו 3.17 מ'. | בהתאם לתכנית ל' כיוון שקימים שני מבנים נפרדים. |
| **קו בניין** | צדדי לכיוון מזרח 4 מ' | 5.3 מ' | - |
| **מספר קומות** | 2 + ג'1 | 2 קומות | - |

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח קומה** | שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 20% מהשטח בבעלות המבקשים- 116.4 מ''ר. | 131.47 מ''ר שטח המרתף, כולל ממ''ד בשטח ברוטו 19 מ''ר | פורסמה הקלה לתכנון המרתף בתכסית קומת הקרקע והגדלת המרתף ב15.07 מ''ר מעל התכסית המותרת, כולל תכנון הממ''ד בקומת המרתף בשטח נטו של 15.1 מ''ר ועובי קירות 3.9 וסה''כ 19 מ''ר ברוטו. ממ"ד בגודל המבוקש מוצע בלי חדר שירותים, לכן נדרש תנאי טכני. |
| **מספר קומות** | 1 | 1 | - |
| **גובה קומה** | 4 מטר | 3 מ' נטו. | - |
| **תכליות מותרות** | אחסון, חדר משחקים, חדר כושר, מרחב מוגן, משרד לבעל מקצוע חופשי. | ממ''ד, מדרגות, חדר משחקים, אחסנה, ח. משפחה ומשרד לבעל מקצוע חופשי. | - |
| **חצר חפורה** | - חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק המינימלי בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ'. | 1.מוצעת חצר חפורה במרווח הצדדי למזרח במרחק של 2.24 מ' מגבול המגרש ושטחה 25.95 מ''ר | פורסמה הקלה לתכנון חצר חפורה בשטח העולה על 10 מ''ר וברוחב העולה על 1.5 מ' המותרים |
| **חצר אנגלית** | ברוחב 1.5 מ' ושטחה עד 10 מ''ר. | מוצעות 2 חצרות אנגליות במרווח הקדמי ברוחב 1.27 מ' בשטח: 1. 3.99 מ''ר, 2. 6.04 מ''ר ובתוך קווי הבניין המותרים. | - |
| **הגדרת מרתף** | מעל 50% מתחת לקרקע. | בהתאם למותר. | |
| **כניסה נפרדת** | מותרת למרתף המשמש כמשרד לבעל מקצוע חופשי. | בהתאם למותר. | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| שטח המצללה | X | | 48.65 מ''ר שטח המצללה,. המצללה בולטת 2.4 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מ' (40% ) מהמרווח |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | רצועת גינון בחזית לרחוב. |
| מפלס כניסה קובעת | X | | מפלס 0.00 קיים: 23.40 מ' מפלס הרחוב 23.1 מ'. מוצעת הגבה של מפלס הכניסה ב0.3 מ' ובהתאם למותר. |
| חלחול | X | | 40% משטח המגרש- 233.15 מ''ר |
| גדרות | X | | דרומית לרחוב קפריסין- מדורגת בגובה מקסימלי של 1.5 מ' כנדרש.<br>מערבית לרח' עמרי- 1.5 מ'.<br>מזרחית- 2 מ'- פורסמה הקלה בנידון.<br>צפונית -גדר הפרדה: 2 מ', פורסמה הקלה בנידון |

## הערות נוספות:

| |
|---|
| הבקשה עברה תנאי סף בתאריך 24.12.2024 וניתן טופס לביצוע פרסומים, לכן ניתן להמליץ על הקלות. |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הקלה לתוספת של עד 6% שטח עיקרי והגדלת המרתף בהתאם |
| 2 | הקלה בתכסית 145 מ"ר במקום 116.4 המותרים |
| 3 | הקלה בקו בנין קדמי עבור בליטה אדריכלית |
| 4 | הקלה להקמת חצר מונמכת/חפורה במרווח הקדמי |
| 5 | הקלה בגודל חצר מונמכת מזרחית |
| 6 | הקלה בגודל חצר מונמכת מערבית |
| 7 | הקלה להקמת פרגולה במרווח הקדמי |
| 8 | הקלה בגובה גדר אחורית וצידית 2 מ' |
| 9 | ניוד שטחים מקומה עליונה לקומת הקרקע |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ על הקלה לתוספת 6% המהווים 34.92 מ''ר מעבר לזכויות המותרות של 40% לפי תב''ע. |
| 2 | הקלה לא רלוונטית כיוון שאין הגבלה לתכסית. |
| 3 | הקלה לא רלוונטית שכן מדובר על בליטה דקורטיבית מעבר לקו בניין קדמי והתווסף תנאי טכני להקטנתו עד 0.3 מ'. |
| 4 | הקלה לא רלוונטית מדובר על חצרות אנגליות עד 1.5 מ' לפי התקנות. |
| 5 | ניתן להמליץ על הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 3.2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובנייתה בשטח של 25.95 מ''ר לעומת 10 מ''ר המותרים. |
| 6 | הקלה לא רלוונטית, חצרות אנגליות לכיוון מערב עומדות בתקנות. |
| 7 | הקלה לא רלוונטית כיוון שניתן להקים פרגולה עד 40% מעבר לקווי בניין המותרים. |
| 8 | ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גובה גדרות לכיוון מזרח ולכיוון צפון עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים. |
| 9 | הקלה לא רלוונטית כיוון שלא נוידו שטחים בין הקומות. |

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 22.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 18.06.2025**

**חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 25/05/2025:**

**הבקשה כוללת:**

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

**דרישת התקן:**

2 מקומות חניה.

**מתוכנן:**

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

**המלצה:**

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

**אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 22.05.2025**

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

**גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 22.02.2026**

כל העצים במגרש ובסביבתו מיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום ובכפוף למפרט השימור שנטען.
הגדר החדשה המבוקשת בצמוד לשדרת הברושים לא תיחפר בעומק לשיותר מ-10 ס"ה לתוך הקרקע בהתאם לפרטים בתכנית ההגשה ובליווי אגרונומי צמוד.
יש לבצע בדיקת פולי לעצים בסיום הבנייה כדי לוודא שהם יציבים.
יש לטעת 4 עצים חדשים במגרש.

**אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 22.05.2025**

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
גובה הגדרות למגרשים הסמוכים יקבע על ידי בוחן הרישוי

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | קליסטמון אדום | 8.00 | 40.00 | 3.00 | שימור | 15,072.00 |
| 2 | לא ידוע | 5.00 | 5.00 | 1.00 | שימור | |
| 3 | סיסם הודי | 14.00 | 50.00 | 3.00 | שימור | 17,898.00 |

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | סיסם הודי | 13.00 | 45.00 | 2.00 | שימור | 14,497.00 |
| 5 | זית אירופי | 6.00 | 50.00 | 1.00 | שימור | 16,014.00 |
| 6 | אראוקריה רמה | 15.00 | 60.00 | 3.00 | שימור | 26,406.00 |
| 7 | לא ידוע | 5.00 | 10.00 | 1.00 | כריתה | |
| 8 | לא ידוע | 5.00 | 10.00 | 1.00 | כריתה | |
| 9 | לא ידוע | 2.00 | 5.00 | 1.00 | כריתה | |
| 11 | ברוש מצוי | 10.00 | 30.00 | 3.00 | שימור | 5,697.00 |
| 12 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 13 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 14 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 15 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 16 | ברוש מצוי | 13.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 17 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 18 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 19 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 20 | ברוש מצוי | 9.00 | 20.00 | 3.00 | שימור | 1,266.00 |
| 21 | ברוש מצוי | 12.00 | 35.00 | 3.00 | שימור | 7,755.00 |
| 22 | ברוש מצוי | 12.00 | 30.00 | 3.00 | שימור | 5,697.00 |
| 23 | ברוש מצוי | 12.00 | 30.00 | 3.00 | שימור | 5,697.00 |
| 24 | ברוש מצוי | 9.00 | 20.00 | 3.00 | שימור | 1,266.00 |
| 25 | לא ידוע | 1.00 | 1.00 | 1.00 | כריתה | |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 10.12.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 16.12.2024)**
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 - 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 "

**הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 27.11.2024)**
נדרש תאום לפני היתר
יש להגיש תצ"ר בהתאם לתב"ע 256.
אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.

**נכסים - (ע"י שירה כהן 23.12.2024)**
המלצה לתת היתר

חלקה 665 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן בתוכנית בצהוב את כל המיועד להריסה הכולל חריגות לחלקה 700 ובתכנון החדש נכנסו לגבולות מגרש.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.
**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 16.12.2024)**
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
לא מתוכננים עוגנים זמניים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי-צורף הצהרת מהנדס
**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 06.04.2025)**
המלצה לתת היתר
אין הערות

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)**

**לאשר את הבקשה להריסת מבנה נפרד בחלקו הדרומי של המגרש וגדרות בגבול המגרש ובפלישה לתחום הדרך, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח''ד אחת קוטג' .**
**על המגרש: 2 מ''ח מקורים זה אחר זה במרווח הצדדי סמוך לגדר ההפרדה, פרגולה, פיתוח שטח, גדרות בגבול המגרש פילרים למערכות וסידור אשפה.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. לתוספת בניה 6% המהווים 34.92 מ''ר מעבר לזכויות המותרות של 40% לפי תב''ע.**
**2. הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 3.2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובנייתה בשטח של 25.95 מ''ר לעומת 10 מ''ר המותרים.**
**3. הקלה להגבהת גובה גדרות לכיוון מזרח ולכיוון צפון עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל או שליחת הודעה למינהל לפי תקנה 36ה' ע"י המבוקשים; |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מפרט שימור עצים בוגרים מיום 2.2.26 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | עבור עצים לשימור מס' 24-11 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 7**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה להריסת מבנה נפרד בחלקו הדרומי של המגרש וגדרות בגבול המגרש ובפלישה לתחום הדרך, והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח''ד אחת קוטג'.**
**על המגרש: 2 מקומות חנייה מקוריים זה אחר זה במרווח הצדדי סמוך לגדר ההפרדה, פרגולה, פיתוח שטח, גדרות בגבול המגרש פילרים למערכות וסידור אשפה.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. לתוספת בנייה 6% המהווים 34.92 מ''ר מעבר לזכויות המותרות של 40% לפי תב''ע.**
**2. הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 3.2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובנייתה בשטח של 25.95 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.**
**3. הקלה להגבהת גובה גדרות לכיוון מזרח ולכיוון צפון עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.**

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

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

| # | תנאי |
|---|---|
| 5 | הגשת אישור מינהל מקרקעי ישראל או שליחת הודעה למינהל לפי תקנה 36ה' ע"י המבוקשים; |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מפרט שימור עצים בוגרים מיום 2.2.26 של אדיר ייעוץ ופיקוח נופי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 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 | 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 אגף שפ"ע לשימור 20 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | עבור עצים לשימור מס' 24-11 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-1440 | **תאריך הגשה** | 15/09/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים** | **שינוי ללא תוספת שטח/חזית** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **ענתות 3** | **שכונה** | גני צהלה, רמות צהלה |
| **גוש/חלקה** | 6615/243 | **תיק בניין** | 2001-003 |
| **מס' תב"ע** | 1591, ג1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 1,488.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | יפעת מזוז | ענתות 3, תל אביב - יפו 6908003 |
| מבקש | אילן מזוז | ענתות 3, תל אביב - יפו 6908003 |
| בעל זכות בנכס | יפעת מזוז | ענתות 3, תל אביב - יפו 6908003 |
| בעל זכות בנכס | אילן מזוז | ענתות 3, תל אביב - יפו 6908003 |
| עורך ראשי | זויה גרינשפון | הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541 |
| מתכנן שלד | זויה גרינשפון | הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541 |

## מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

**על המגרש קיימים בהיתר 2 מ"ח טוריים לא מקורים במקביל לגבול המגרש הקדמי זה אחר זה.**
**אישור בדיעבד לשינויים בקוטג' הקדמי הדרומי בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף באגף המערבי במבנה שמורכב מ2 אגפים מחוברים בצורת "ח" עבור 6 יח"ד ( קוטג'ים ) הכוללים :**
**- הגבהת גג רעפים ושינוי מיקום רום הגג, שינוי בחזיתות וחלוקה פנימית ושיפוץ חיצוני במבנה ;**
**-על המגרש: שינוי מיקום ירידה למרתף שאושרה במרווח קדמי בהיתר משנת 2013 והסדרת מדרגות ירידה חיצוניות בתוך החצר האנגלית הקיימת המאושרת בהיתר. מדובר על אישור מצב קיים.**
**על ירידה קיימת למרתף נבנה קירוי קל שכעת מסומן להריסה.**
**על המגרש קיימים בהיתר 2 מ"ח טוריים לא מקורים במקביל לגבול המגרש הקדמי זה אחר זה.**

## מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים המורכב מ2- אגפים מחוברים בצורת "ח" עם מעבר מקורה בחזית הקדמית , כל אחד מכיל 3 קוטג'ים צמודים, 6 כניסות נפרדות, כעת מדובר על הקוטג' הקדמי באגף המערבי .

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 13-0490 | 10/03/2013 | 13-1385 | 30/12/2013 | שינויים ביחידת דיור (קוטג') בפינה דרום מערבית של בניין מגורים קיים המורכב מ2- אגפים, כל אחד מכיל 3 קוטג'ים צמודים, 6 כניסות נפרדות, הכוללים: |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | בקומת מרתף- בניית חצר אנגלית, בניית כניסה נוספת למרתף מהחצר, שינויים פנימיים ותוספת שטח.<br>בחצר- שינוי בהסדר החנייה- 2 רכבים זה לצד זה.<br>בקומת הקרקע- שינויים פנימיים ובחזיתות.<br>בקומה א'- שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת שטח ע"י קירוי וסגירת מרפסות שאושרו כפתוחות ולא מקורות, סגירת 2 מרפסות כולל קירוי חדש.<br>בעליית הגג- הריסת גג משופע ובנייתו מחדש, ושימוש בחלל הגג<br>מדובר ביח''ד הנדונה כעת. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 6 תתי חלקות בבעלות פרטית. לכל יחידה קיימות הצמדות לפי תקנון מוסכם, ליחידה הנדונה תת חלקה 1 קיימות הצמדות: קרקע כולל מתחת לדירה בסימון א. מקלט משותף עם תת חלקה 2 בסימון ז, וגג רעפים בסימון ט,
הבקשה חתומה ע''י בעלי הזכות בנכס, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**מרתפים| ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1** | מרתף בשטח המותר בקומת קרקע | קיים מרתף לפי היתר מוצמד ליח''ד הנדונה | |
| **קומות** | 1 | 1, ללא שינוי | |
| **גובה** | 4 מ' | 2.5 מ' ללא שינוי | |
| **שימוש** | חדר משחקים, אחסנה, ממ''ד, חדר כושר, | חדר משחקים, חדר כושר, חלל משחקים, חדר שירותים, מקלט משותף ל2 יח''ד. | |
| **כניסה נפרדת** | תותר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי. | מבוקש אישור בדיעבד להסדרת כניסה נפרדת מהחצר הקדמית-דרומית ע''י מדרגות חיצוניות במיקום שונה כלפי המאושר בהיתר. משנת 2013 | במסגרת היתר: 13-1385, אושרו מדרגות חיצוניות לכניסה למרתף במרווח הקדמי ובמסגרת הקלה ושולמה השבחה עבורן. כעת מבוקש לאשר בדיעבד שינוי מיקום המדרגות במרווח הקדמי. מדובר באישור מדרגות בתוך חצר אנגלית במרווח הקדמי שאושרה טרם ההנחיות המרחביות וניתן לאשר את שינוי המיקום בדיעבד. |

**עליית גג| ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **רום הגג** | 7 מ' | 6.7 מ' | |
| **שיפוע הגג** | 40% - 50% | 40% | |
| **התאמה לבינוי** | התאמה לגגות הקיימים | מבוקשת הגבהת גג רעפים עד 7 מ' מרצפת קומה א'. | |
| **מתקנים טכניים** | מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם. | בגג המשותף בין הקוטג'ים בחזית הקדמית מעל מעבר מקורה. | |
| **מרפסת גג** | במבנה בעל גג דו שיפועי בלבד.<br>לא יותר חיתוך של מישור הגג לטובת מרפסת גג.<br><br>שטחו לא יעלה על 40% משטח הגג | מוצעת בשטח של 9.64 מ''ר, ללא חיתוך מישור הגג בחזית עורפית כלפי קוטג' ובחזית הצדדית כלפי המבנן. | |
| **מצללה** | 1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם. | מוצעת מצללה מעל כל שטח מרפסת הגג ששטחה 9.64 מ''ר. | |

**2550א**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **חניות** | מקום חניה מקורה אחד לא יעלה על 18 מ''ר שטח מקום חניה מקורה שני לא יעלה על 15 מ''ר. | 2 חניות מרוצפות לא מקורות בשטח המגרש במרווח הקדמי ללא שינוי כלפי היתר. | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| שטח המצללה | X | | |

## הערות נוספות:

במסגרת היתר: 13-1385, אושרו מדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף במרווח הקדמי במסגרת הקלה ושולמה השבחה וכן אושרה חצר אנגלית במרווח הקדמי . יש לציין שירידה נפרדת למרתף שאושרה בהיתר משנת 2013 לא נבנתה בפועל, אלא נבנתה בתוך החצר האנגלית המאושרת בהיתר. . כעת מבוקש לאשר בדיעבד שינוי מיקום המדרגות חיצוניות לירידה נפרדת למרתף מהחצר הקיימת במרווח הקדמי והסדרתן בתוך חצר אנגלית שגם קיימת במרווח הקדמי. המיקום המוצע למדרגות בתוך החצר האנגלית מפנה את המרווח הקדמי ומיטיב עם התכנון המאושר ומאחר ומדובר בבנייה בתחום חצר קדמית קיימת שאושרה בהיתר קודם לאישורן של ההנחיות המרחביות ניתן לאשר.

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.02.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.02.2026**

**<u>חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 17.2.26</u>**

אין התנגדות מבחינה תנועתית להצבת שער בכניסה לחניה המאושרת בהיתר.

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 16.11.2025**

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אולג כושצ''ר 28.07.2025)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

נערכה ביקורת במקום ,תכנית מתאימה למציאות המבוקש בנוי, טרם נהרס קירוי מעל המדרגות ולא נהרס מיקום אשפה קיים.

כמו כן בצמוד לגדר ובמקביל לחנייה קיימים מזגנים שלא סומנו בתכנית

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

**1. לאשר את הבקשה לשינויים ביח''ד הדרומית מערבית בשישיית קוטג'ים זהים על המגרש הכוללים: הגבהת רום גג רעפים , שינוי בחזיתות וחלוקה פנימית ושיפוץ חיצוני במבנה מגורים בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים.**
**2. לאשר שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף במרווח הקדמי בתוך החצר האנגלית שאושרה בהיתר משנת 2013.**
**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 להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הריסת קירוי מעל ירידה נפרדת למרתף במרווח הקדמי לפני תחילת עבודות בניה ; |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 8**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

מידע: 25-00523 רישוי: 25-1440 ת.בניין: 2001-003

**1. לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד הדרומית מערבית בשישיית קוטג'ים זהים על המגרש הכוללים:**
**הגבהת רום גג רעפים , שינוי בחזיתות וחלוקה פנימית ושיפוץ חיצוני במבנה מגורים בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים.**
**2. לאשר שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף במרווח**
**הקדמי בתוך החצר האנגלית שאושרה בהיתר משנת 2013.**
**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 להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הריסת קירוי מעל ירידה נפרדת למרתף במרווח הקדמי לפני תחילת עבודות בניה ; |

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** | 24-1834 | **תאריך הגשה** | 29/12/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **אייבשיץ 8** | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **גוש/חלקה** | 6957/141 | **תיק בניין** | 0234-008 |
| **מס' תב"ע** | 169, 3616א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3/א | **שטח המגרש** | 562.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | נ.ר.ש.א בשרון בע"מ | ת.ד. 1132, ירכא 2496700 |
| בעל זכות בנכס | ברכה שפט | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | דוד יעקב שפט | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | שניר שלום | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | יעל סקורניק גסמן | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | יהלום בובטה | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | ורד קתאלי | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | ארנה יעל אהרוני | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | איון גסמן | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | בית אייבשיץ בע"מ | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | רות בן אליהו | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | ניצה גנות | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | מוניק ביאטריס שרביט | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | אודרי ז'אן רוזנבלום ששון | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | חיים מונטבלסקי | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | יצחק קריטשטין | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | יונה ניצה נובק | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | קלרה קריטשטין | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| בעל זכות בנכס | אביבה מונטבלסקי | אייבשיץ 8, תל אביב - יפו 6274112 |
| עורך ראשי | מייזי חזקיה | ת.ד. 39660, תל אביב - יפו |
| מתכנן שלד | פולה רוביצקי | האלון 66, אורנית 4471106 |
| מיופה כח מטעם המבקש | עופר בביוף | דקר 20, פתח תקווה 4920134 |

## מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

**הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל עמודים, והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 20 יח"ד, הכוללים:**
**בכל קומות המרתף:** לובי משותף, 18 מקומות חנייה, כולל חנייה אחת עבור נכים. **מרתף 1-: חדר טראפו.**
**מרתף 4-: חדר משאבות ומאגר מים, וחלל כלוא.**
**קרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות ולובי משותף.**
**קומה א: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**קומות ב', ג', ד', ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות, מסתורי כביסה, ולובי משותף. בקומה ה: פרגולה מעל**

**מרפסת קדמית ואחורית.**
**קומה ו' (גג חלקי): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, פרגולה קדמית ואחורית, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**גג עליון: חלק מהגג מוצמד לדירה מתחת הכולל בריכה וחדר מכונות. בחלקו השני גג טכני עבור קולטנים, גנרטור ומעבים.**
**חצר: רמפה ירידה למרתף, צובר גז בעורף הבניין, פיתוח, גדרות בגבולות המגרש, הפרדות פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגג צדדית.**

## מצב קיים:

מבנה מגורים - קרקע ושלוש קומות ודירת גג, ללא מרתף. עבור סה"כ 13 יח"ד. מבוקש להריסה.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 891 | 1948 | לבניין 3 קומות, קומת עמודים וגדר.<br>קרקע - 3 יח'<br>א-ב-ג - 3 יח' בקומה<br>גג- ח.כביסה |
| | | 395 | 1949 | לבניין קומה ד' ותוספת יח"ד<br>סה"כ 13 יח"ד |
| | | 569 | 1961 | הרחבת חדר בקומה ד' |

## בעלויות:

הנכס בבעלות "בית איבשיץ בע"מ" ובחכירה משותפת של 13 חוכרים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים ו 9 חוכרים בשלמות וכן ע"י מורשה חתימה מטעם החברה המבקשת, ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב **ולא התקבלו התנגדויות.**

**בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616א' / 50, 3729א', רובע 3 / רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות:** | 6 קומות + קומת גג חלקית | 6 קומות + קומת גג חלקית | |
| **קווי בניין:**<br>**קדמי:**<br>**צדדי:**<br>**צדדי:**<br>**אחורי:** | <br>4.00 מ'<br>2.5 מ'<br>2.5 מ'<br>4.5 מ' | <br>4.00 מ'<br>2.5 מ'<br>2.5 מ'<br>4.5 מ' | |
| **רצועה מפולשת:** | בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין. | 3 מ' | |
| **שטחי שירות:** | יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות | 30% לפי חישוב עורך | |
| **שימושים בקומת הקרקע** | בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים | בהתאם למותר | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו. | | |
| **פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע** | תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע. | בהתאם למותר | |
| **שימושים** | מגורים | מגורים | |
| **צפיפות מס' יחידות מותר** | שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית-<br>לפי מקדם 80 .<br>23 = 80 / 1831 מ"ר | 20 יח"ד | |
| **גובה קומה** | עד 3.30 מ' בין רצפות. | 3.3 מ' | |
| **מרפסות:**<br>**קו בניין קדמי**<br><br>**קו בניין אחורי**<br><br>**שטח**<br><br>**ממוצע שטח**<br><br>**הוראות בינוי** | <br>עד 1.60 מ'<br><br>עד 1.60 מ'<br><br>ברובע 3: יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים<br><br>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין<br><br>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. | <br>1.60 מ'<br><br>1.60 מ'<br><br>בהתאם למותר<br><br>בהתאם למותר<br><br>בהתאם למותר | |
| **קומת גג חלקית**<br><br>**תכסית**<br><br>**נסיגות לחזית**<br><br>**נסיגות לאחור** | <br>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות<br><br>3.00 מ' מקו החזית.<br><br>2.00 מ' מקו החזית. | <br>בהתאם למותר<br><br>3 מ'<br><br>2 מ' | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים**<br><br>**בינוי** | עד 4.50 מ'.<br>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.<br><br>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים | 4.5 מ'<br><br>בהתאם למותר | |
| **מצללה על הגג:**<br><br>**נסיגות בגג:**<br><br>**גובה:** | לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין<br><br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות | קדמי 1.2 מ'<br>אחורי 1.2 מ'<br><br>2.8 מ' | |
| **מזגנים** | יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים:<br>-בפיר ייעודי<br>-במרפסת שירות<br>-על הגג העליון. | מעבים בגג הבניין | |
| **מסתורי כביסה** | לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.<br>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר | 16 קולטים | |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | 4 קומות | |
| **גובה:** | בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו<br>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו | בהתאם למותר | |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | חניה ומערכות טכניות | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית וניהול מי נגר:** | 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1.<br>לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים | 15% לפי חישוב עורך | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| שטח המצללה | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| חלחול | X | | |
| גז | X | | בתוך הלובי |
| ג'קוזי | X | | בנסיגות ובגודל המותר |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| דודי אגירה | X | | |
| מתקנים סולרים | X | | הוצג אישור יועץ אינסטלציה לכמות הקולטים |

## הערות נוספות:

1. הוצג תצהיר לאי שימוש בעוגנים.

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 08.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.02.2026**
**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 1500 ב- 4.2.26 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ- 5.2.26</u>**
הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 20 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

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

**<u>מתוכנן:</u>**
18 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 4 קומות מרתפי חניה
4 מקומות חניה לאופנועים במרתפים
20 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה נגאר את שבלי הנדסה

חסר:
3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:
1. גודל המגרש לא מאפשר הסדר כל החניות הדרושות, לכן פתרון לדרישות התקן יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה
2. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.
3. התקבל מכתב הצהרת מתכנן תנועה להסדרי תנועה וחניה (מתאריך23.10.25 ) ובו הסבר לפתרון החניה.
מתכנן התנועה מוסר כי התמרון תקין וללא בעיות.
לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

**אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.05.2025**
**חוות הדעת מתייחסת לתוכנית במגירה 2500 מתאריך 5.2.26**
בית משותף ובו 20 דירות, מוצג חדר אשפה הכולל את כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תכנון האשפה מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
**גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.10.2024**
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 11795.20 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8295.20 ₪ לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עץ מספר 1 מאושר לכריתה בשל מצבו הבריאותי והנזק הסביבתי שלו
עץ מספר 3 בשימור בליווי אגרונום כולל מפרט שימור
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
**אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.05.2025**
**חוות הדעת מתייחסת לתוכנית במגירה 2500 מתאריך5.2.26**
מיקום פתחים לשחרור עשן ואוורור ממוקמים בצדו המערבי של המרש במטרה לשמור על עץ מספר 3
התכנון המוצע מאושר
**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 09.07.2024**
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
==========

מידע: 24-01141 רישוי: 24-1834 ת.בניין: 0234-008
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 | תות לבן | 12.00 | 39.00 | 12.00 | כריתה | 7,394.20 |
| 2 | תמר מצוי | 0.40 | | 2.00 | כריתה | |
| 3 | ברוש מצוי | 16.00 | 61.00 | 7.00 | שימור | 39,258.00 |
| 4 | היביסקוס טלייטי סתריה | 6.00 | 11.00 | 6.00 | כריתה | |
| 5 | היביסקוס | 3.00 | 5.00 | 2.00 | כריתה | |
| 6 | הרדוף הנחלים | 2.00 | | 2.00 | כריתה | |
| 7 | פיקוס התאנה | 1.00 | | 1.00 | כריתה | |
| 8 | פלפלון דמוי-אלה | 5.00 | 14.00 | 5.00 | שימור | 454.20 |
| 9 | פיקוס השדרות | 4.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 2,200.50 |
| 10 | פיקוס השדרות | 4.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 2,200.50 |
| 11 | זית אירופי | 3.00 | 10.00 | 5.00 | שימור | 2,033.80 |
| 12 | פלפלון דמוי-אלה | 11.00 | 33.00 | 10.00 | שימור | 3,045.70 |
| 13 | הדר התפוז | 5.00 | 20.00 | 4.00 | שימור | 354.20 |

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 09.10.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 24.09.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 141 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

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

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

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

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 03.11.2024)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)**

**לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל עמודים, והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, קומת גג, ו 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 20 יח"ד, הכוללים:**
**בכל קומות המרתף: לובי משותף וחניה. מרתף 1-: חדר טראפו. מרתף 4-: חדר משאבות, מאגר מים, וחלל כלוא.**
**קרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות ולובי משותף.**
**קומה א: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**קומות ב', ג', ד', ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות, מסתורי כביסה, ולובי משותף. בקומה ה: פרגולה מעל מרפסת קדמית ואחורית.**
**קומה ו (גג): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, פרגולה קדמית ואחורית, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**גג עליון: חלק מהגג מוצמד לדירה מתחת הכולל בריכה וחדר מכונות. בחלקו השני גג טכני עבור קולטנים, גנרטור ומעבים.**
**חצר: רמפה ירידה למרתף, צובר גז בעורף הבניין, פיתוח, גדרות בגבולות המגרש, הפרדות פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגד צדדית.**

**לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | מפרט שימור עצים בוגרים מ20.3.24 של אכת חובשי איתי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,795.20 ₪. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, |

| # | התנאי |
|---|---|
| | בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 8 | 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. |
| 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.<br>בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 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 | 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 | 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 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 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 בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |

| # | התנאי |
|---|---|
| 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 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,795.20 ₪. |
| 9 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

**הערות**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 9**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל עמודים, והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת קרקע, קומת גג, ו-4 קומות מרתף, עבור סה"כ 20 יח"ד, הכוללים:**
**בכל קומות המרתף: לובי משותף וחנייה. מרתף 1-: חדר טראפו. מרתף 4-: חדר משאבות, מאגר מים, וחלל כלוא.**
**קרקע: 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה עורפית מוצמדת, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר עגלות ולובי משותף.**
**קומה א': 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**קומות ב', ג', ד', ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**קומה ה': פרגולה מעל מרפסת קדמית ואחורית.**
**קומה ו' (גג): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, פרגולה קדמית ואחורית, מסתורי כביסה, ולובי משותף.**
**גג עליון: חלק מהגג מוצמד לדירה מתחת הכולל בריכה וחדר מכונות. בחלקו השני גג טכני עבור קולטנים, גנרטור ומעבים.**
**חצר: רמפה ירידה למרתף, צובר גז בעורף הבניין, פיתוח, גדרות בגבולות המגרש, הפרדות פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגג צדדית.**

**לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.**

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

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | אישור 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 |

| # | תנאי |
|---|---|
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | מפרט שימור עצים בוגרים מ20.3.24 של אכת חובשי איתי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,795.20 ₪. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 8 | 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. |
| 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. |
| 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 | 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 | 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 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 7 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 8 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 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 ה. החניה/חניות הנכים |

| # | תנאי |
|---|---|
| | שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 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 בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 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 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,795.20 ₪. |
| 9 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |
| 2 | פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1761 | **תאריך הגשה** | 16/12/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים תוספות בניה** | **תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **ברנשטיין כהן 15, ברוק 5** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6911/63 | **תיק בניין** | 0083-015 |
| **מס' תב"ע** | 2363, 2720, 9009, ג, ע | **שטח המגרש** | 555.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | דביר לוי | הירקון 29, תל אביב - יפו 6801138 |
| מבקש | עמרי טרי | לטריס 5, תל אביב - יפו 6416632 |
| בעל זכות בנכס | משה טרי | לטריס 5, תל אביב - יפו 6416632 |
| עורך ראשי | נאור מימר | דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822 |
| מתכנן שלד | יעקב גוטמן | ת.ד. 3867, פתח תקווה |

## מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

**שינויים בבניין לשימור שנמצא בהליך בניה שטרם הושלם, השינויים המבוקשים :**
**במרתפים 1- ו- 2- : ביטול קומות החניה והחניות שבו , והחדר הטכני, והפיכתו למחסן דירתי. העתקת חדר טכני לקומת הקרקע התחתונה .**
**בקומת הקרקע התחתונה (1.61-) : ביטול מעלית הרכב והוספת חדר משאבות , מאגר מיים וחדר מונים.**
**תוספת עמודים בקומת העמודים ובקיר הצפון מזרחי.**
**בקומה 3 - חיזוק תקרה קיימת ע"י הנחיות מהנדס .**
**בקומה 4,5 : חיזוק עמוד קונס' באגף מערבי .**
**בחצר - שינוי כריתת העצים 1,2,4,5 לשימור שלהם.**

## מצב קיים:

מבנה לשימור בחלקו על קומת עמודים ובחלקו על קומת מסד עם מפלסי טופוגרפיה שונים בכל היקפו
**בהליך בנייה מתקדם**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 200 | 28.2.1936 | בניין עם 2 אגפים 3 קומות על עמודים ומרתף כל אגף , במפלסים של חצאי קומה . במרתף ח. כביסה , מחסן ושירותים סה"כ 9 יח"ד |
| | | 613 | 2.7.1937 | שינויים בקומת המרתף ממחסן וח.כביסה לדירה , מחסן, 10 "תאי" מחסנים וחדר הסקה |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 4 | 24.4.1946 | שינוי משטח ניחוי במפלס ק. עמודים , לדירת 3 חדרים סה"כ 11 יח"ד |
| | | 19-01066 | 27.1.2020 | תוספות ושינויים קומות |
| 19-1194 | 26/09/2019 | 19-1066 | 22/01/2020 | שינויים הארכת תוקף החלטה |

## בעלויות:

על פי המפורט בנסח הטאבו קיימות 17 תתי חלקות במגרש. על מפרט הבקשה חתומים 6 בעלי זכות. נמסרו הודעות לזכאים לפי סעיף 36 ב' וכן לפי תקנה 149 לחוק . **התקבלה התנגדות אחת .**

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | קומה אחת. תותר קומת מרתף נוספת תחתונה (בגלל הפרשי מפלסי הקרקע) לחנייה בלבד | מבוקש שינוי בקומת המרתף היחידה הקיימת . | |
| **שימושים:** | בקומת מרתף העליונה בבניין מגורים יותרו שימושים הבאים: חניה/ מתקנים הנדסיים/מתקנים תברואתיים/מעלית/מקלט/ חדרי מדרגות. בקומות התחתונות ישמשו רק את צורכי החנייה. | מקלט שהוסב למחסן דירתי | |
| **מחסנים דירתיים:** | שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר לדירה. | מבוקש מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר | |

## הערות נוספות:

הבקשה מבטלת את קומות החניון שאושרו במרתף, בשל מגבלה הנדסית בביצוע בהתאם לחוו"ד של מהנדס גוטמן יעקב בבניין הקיים . (במסמכי מגרה תנועה וחניה)
ביטול זה מאפשר שימור העצים שאושרו לכריתה מלכתחילה כתוצאה מהחניון התת קרקעי, ולכן נדרשת התאמה בתכנון לשימור העצים, ולהשלכות על תנועה וחניה .

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | ביטול קווי נסיגה בחזיתות צד במפלס הגג |
| 2 | איחוד חדרי יציאה בגג |
| 3 | תכסית בניה על הגג 50% משטח קומה טיפוסית |
| 4 | העברת זכויות בין קומות עבור הגדלת קומת גג |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

בהתאם להחלטת הועדה מיום 9.8.2017 ההקלות ההלו התקבלו ואושרו ואין צורך להגישן מחדש.

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | עינת גולני תיבון - ברוק 3, תל אביב - יפו 6342301, ערן תיבון - ברוק 3, תל אביב - יפו 6342301 | הבקשה להקלות כוללת גם ביטול קו הנסיגה בקומת הגג והגדלתה.<br>בהנחיות בנייה לתוספת הגג ישנה דרישה לנסיגה על מנת לשמור על אופי הבניה בעיר הלבנה ואין מקום לאישור חריגה זו.<br>כתוצאה מעומס בניה זה - כמי שמתגוררים ממול תהייה זו פגיעה באכות חיינו.<br>ברצוני להוסיף כי ההודעה נרשה על גליון קטן ולא נתלתה כמקובל בצד הבניין אלא במרחק רב ממנו .<br>בנוסף אין שום ציון זמן להגשת התנגדיות. |

### התייחסות להתנגדויות:

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | ב9.8.2017 החליטה הועדה המקומית לאשר את ההקלות שהתבקשו לרבות ביטול הנסיגה 1.20 מ' לצדדים וכן יצא ההיתר ולא היה נדרש לפרסם את ההקלות שוב. לא ניתן להתנגד להקלות שכבר אושרו. | מומלץ לא לקבל |

### חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 25.01.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 18.02.2025**

**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.8.24 ותכנית אדריכלית מ - 8.8.24</u>**

הבקשה היא שינויים להיתר מסי 19-1066 הכוללים ביטול הסדר חניה ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בבניין לשימור מכוח תב"ע 2363 לב ת"א - קטע אי

בהיתר הקיים אושר תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התק עבור תוספת 6 יחידות דיור:
6 מקומות חניה לרכב פרטי
6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר:
6 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:
1. אין התנגדות לשינויים המבוקשים להיתר הקיים , כולל ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי , בגלל סיבות הנדסיות
בביצועה מתקן חניה בבניין הקיים (הוגש מכתב הסבר ע"י מתכנן שלד מהנדס בניין גוטמן יעקב)

2. בהתאם לחוות דעת משנה ליועמש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן
"בשנת 2000 אישרה הועדה המקומית המדיניות למתן פטור מלא מתקן חניה למבנים לשימור , בהתקיים התנאים המובאים במדיניות , פטור שהיה באותה עת בסמכות הועדה המחוזית.
בתיקון לתקנות החניה משנת 2016 , בוטלה סמכות הועדה המחוזית להקטין / לתת פטור מלא מתקני חניה.
יחד עם זאת, בכל הנוגע לשימור הותקנה תקנה 2ז בתקנות החניה המקנה לוועדה המקומית סמכות להפחית מקומות חניה במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור.
מדובר בסמכות להפחית מקומות חניה ולא בסמכות "שלא לקבוע מקומות חניה כלל" (כפי ניתן באזור סגור לכלי רכב ע"פ תקנה 2ו).

עד כה לא נעשה שימוש בסמכות לפי תקנה 2ז, מהטעם שבמרבית המבנים הקבועים לשימור הינם בתכנית השימור 2560ב הקובעת בהוראותיה ש"ד לוועדה המקומית לתת פטור מלא מהתקנת מקומות חניה , משיקולי שימור.
מאחר וישנה כאמור מדיניות של הועדה בעניין, אנו סבורים שכל שנדרש הוא להביא לוועדה תיקון למדיניות , אשר ישקף את התיקון שחל בדין מאז שנת 2000 ויקבע תקן חניה מופחת למגרש שיעמוד של **מקום חניה אחד** (כאמור לא ניתן לתת פטור מהתקנת מקומות חניה).
תיקון זה של המדיניות יכול להתבצע בדיון בוועדת המשנה הדנה בבקשות להיתרי בניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

**גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 25.01.2026**

תאום מידע מפורט:
==========
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

סכמת חלחול: לא רלוונטי.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | פיקוס בנימינה | 5.00 | 38.00 | 1.00 | שימור | 5,441.00 |

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | פיקוס בנימינה | 3.00 | 42.00 | 1.00 | שימור | 6,647.00 |
| 4 | צאלון נאה | 8.00 | 37.00 | 3.00 | שימור | 9,629.00 |
| 5 | פיקוס מעוקם | 14.00 | 33.00 | 3.00 | שימור | 7,660.00 |
| 11 | ברכיכיטון צפצפתי | 11.00 | 22.00 | 2.00 | שימור | 1,824.00 |
| 12 | ברכיכיטון צפצפתי | 9.00 | 20.00 | 1.00 | שימור | 1,206.00 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אשר פדי 03.05.2022)**
המבוקש טרם בנוי
טרם החלו בבניה

**(ע"י איציק אשל 12.03.2026)**
המבוקש בהליך בניה
המבוקש בהליך בנייה

## חו"ד נוספות:

**מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 08.08.2024)**
חו''ד לתיק ירוק
08/08/2024
ד' אב תשפ"ד

**ברנשטיין כהן 15/ ברוק 5 - מבנה לשימור**
**המבנה תוכנן ע"י האדריכלים אריה אלחנני ויעקב ירוסט בסגנון בין לאומי**
**<u>נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים</u>**
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר שינויים מהיתר בנייה מספר 19-1066 מבוקש ביטול חניה, שינויים בקומת הקרקע ובקומת המרתף, ושינויים בפיתוח המגרש בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

1. תוכנית גינון מפורטת הכוללת את כל הצמחים בכל היקף החצר, תוצג לפני שתילה, כולל פרטי פיתוח.
2. הצגת פרטי דלת כניסה שערים יוצג לאשור מחלקת שימור, כולל פרטי ת.ד, שילוט, מספר בית בתאורה היסטורית מוארת.
3. מערכת החומרים והגוונים של הפרויקט הכוללת את תוספת הקומות המוצעת בכל החזיתות אשר יוצגו לצד מערכת החומרים והגוונים של המבנה המקורי לאשור מח שימור לפני ביצוע, סגירת מרפסות וכד'.
4. הצגה של תאורה בפיתוח
5. שיקום מערכת גוונים ואלמנטים הסטוריים בחדרי מדרגות בהתאם למקור.
6. בפינה הצפון מזרחית יש להתאים את מפגש הגדרות ולהוריד את הגדר הצפונית ל 1.00מ'

- בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, חלונות, ומעקות ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולאלמנטים המקוריים של המבנה- ללא שינוי.

- שינויים תוספות בהתאם לדרישות כיבוי אש/ בטיחות/ הנגשה יבוצעו בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאחר תיאום ואשור מחלקת שימור ולא פגיעה בערכי המבנה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

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

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות,סורגים,דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.
===
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה , כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים
מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון , חשמל, כבלים
פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז
ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע
יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.
תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.
שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות
פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה , למעט המסומן בגוף ההגשה.
החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הצללה תהיה פנימית בלבד!!! יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

- פתחים
אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.
סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים,צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים , צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר
שיקום ושימור מרצפות מקוריות , משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות
פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי , או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי,כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום
שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות,מעקות,חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- 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
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה , בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה , גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים
תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו, העברת רשימת גמרים ומע גוונים שבוצעה במבנה.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

**מי אביבים - (ע"י 28.08.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י אלון בורוחובסקי 20.08.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 63 בגוש 6911 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

**1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור שנמצא בהליך בניה שטרם הושלם, השינויים המבוקשים : במרתפים 1- ו- 2- : ביטול קומות החניה ומקומות החניה, והחדר הטכני, והפיכתו למחסן דירתי , העתקת חדר טכני לקומת הקרקע התחתונה .**
**בקומת הקרקע התחתונה (1.61-) : ביטול מעלית הרכב והוספת חדר משאבות , מאגר מיים וחדר מונים.**
**תוספת עמודים בקומת העמודים ובקיר הצפון מזרחי.**
**בקומה 3 - חיזוק תקרה קיימת ע"י הנחיות מהנדס .**
**בקומה 4,5 : חיזוק עמוד קונס' באגף מערבי .**
**בחצר - שינוי כריתת העצים 1,2,4,5 לשימור שלהם.**

**2. לדחות את ההתנגדות שכן ב-9.8.2017 החליטה הועדה המקומית לאשר את ההקלות שהתבקשו , לא ניתן להתנגד להקלות שכבר אושרו.**

**3. לאשר , הפחתת תקן חניה ל1 בבנין לשימור בהתאם לתקנה 2ז לתקנות החניה ולהעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.**

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

## תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | שימור העצים הקיימים במגרש. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | - 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. |

# התנאי

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה , כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים
מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.
פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון , חשמל, כבלים
פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז
ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר.
ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע.
צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע
יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור.

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן.
גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.
תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה ,

# התנאי

עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.
שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.
סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה , למעט המסומן בגוף ההגשה.
החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
הצללה תהיה פנימית בלבד!!! יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.
סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים,צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים , צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות , משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

# התנאי

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי , או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי,כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור.
באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום
שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות,מעקות,חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- 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
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה , בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה , גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים
תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

| # | התנאי |
|---|---|
| | - תיאום תשתיות<br>תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. |

## 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. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | השלמת 35 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.<br>*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.<br>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 10**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין לשימור שנמצא בהליך בניה שטרם הושלם, השינויים המבוקשים: במרתפים 1- ו- 2- : ביטול קומות החניה ומקומות החנייה, והחדר הטכני, והפיכתו למחסן דירתי, העתקת חדר טכני לקומת הקרקע התחתונה.**
**בקומת הקרקע התחתונה (1.61-) : ביטול מעלית הרכב והוספת חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים.**
**תוספת עמודים בקומת העמודים ובקיר הצפון מזרחי.**
**בקומה 3 - חיזוק תקרה קיימת ע"י הנחיות מהנדס.**
**בקומה 4 ,5 : חיזוק עמוד קונס' באגף מערבי.**
**בחצר - שינוי כריתת העצים 1,2,4,5 לשימור שלהם.**

**2. לדחות את ההתנגדות שכן ב-9.8.2017 החליטה הועדה המקומית לאשר את ההקלות שהתבקשו, לא ניתן להתנגד להקלות שכבר אושרו.**

**3. לאשר הפחתת תקן חנייה ל1 בבניין לשימור בהתאם לתקנה 2ז לתקנות החנייה ולהעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |

| # | תנאי |
|---|---|
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

**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 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | - 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 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. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה. - גז ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה. - טיח וצבע יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ. - מרפסות |

| # | תנאי |
|---|---|
| | פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה , למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הצללה תהיה פנימית בלבד!!! יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות. - פתחים אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים,צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים , צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע. - ריצוף וציורי קיר שיקום ושימור מרצפות מקוריות , משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר. - מזגנים ומערכות טכניות פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי , או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי,כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע. - חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות,מעקות,חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה. - 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 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 |

| # | תנאי |
|---|---|
| | בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ. - תיאום מערכות הגוונים תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות. - תיאום תשתיות תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע. |

**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. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | השלמת 35 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |

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** | 25-0067 | **תאריך הגשה** | 12/01/2025 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **ז'בוטינסקי 63, אשתורי הפרחי 2** | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **גוש/חלקה** | 6214/545 | **תיק בניין** | 0194-063 |
| **מס' תב"ע** | 169, 3616א, 58, 61, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3/א | **שטח המגרש** | 664.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | אלקטרוניקס בע"מ | ז'בוטינסקי 63, תל אביב - יפו 6274818 |
| עורך ראשי | עמרי רון | הרוקמים 26, חולון 5885849 |
| מתכנן שלד | שילר ערן | רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | אופק דניאל | הר דפנה 21, סביון 5650621 |

## מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

**הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר על הגג שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 25 יח"ד, כמפורט:**
**ב- 3 קומות המרתפים: 25 מקומות חניה (כולל 1 מקומות חניה עבור נכים) , 5 מקומות חניה עבור אופנועים ומחסנים דירתיים. במרתף (3-): חדר משאבות ומאגר מים ובמרתף (1-): חדר טרפו וחדר חשמל.**
**בקומת הקרקע : לובי כניסה , חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 חדרי אופניים 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה (מתוכן 2 דירות עורפיות עם חצרות פרטיות מוצמדות במרווחי צד).**
**בקומות א'-ה' (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות ומרפסות גזוזטרה בחזית מזרחית, בתחום נפח הבניין.**
**(בקומה 5: פרגולות מעל מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.**
**בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן בפרגולות**
**בגג העליון : גג טכני משותף המכיל: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבים. מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה (לא מקורה) המוצמדת לדירת גג (דירה מס' 24) בקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.**
**בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית עבור 2 מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
**בחצר : פיתוח שטח, גינון, נטיעות ומשטחים מרוצפים, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות.**
**רמפת ירידה לחניון במרווח מזרחי עם גישה לרכבים מרחוב ז'בוטינסקי, פירי אוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגבול מהגרש המזרחי.**

## מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות: ז'בוטינסקי ואשתורי הפרחי, בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית ,

מעל קומת קרקע חלקית - מבוקש להריסה

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 6 | 30.4.1949 | 3 קומות מעל ק' עמודים חלקית , סה"כ 15 יח"ד . חדר כביסה על הגג. |
| | | 383 | 6.10.1965 | תוספת חדר על הגג |
| | | 7-940618 | 31.7.1994 | שימוש חורג ל- 10 שנים. מדירת קרקע חזיתית למרפאת שיניים ותוספת סגירת זכוכית בק' העמודים. |

**בעלויות:**

ע"פ נסח הטאבו הבניין בבעלות החברה אלקטרוניקס בע"מ ובחכירת 17 חוכרים מתוכם חתומים על מפרט הבקשה 10 ואחד חלקי. 6 תתי חלקות לא חתמו וקיבלו הודעות לפי סעיף 36 ב' .

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות:** | 6 קומות + קומת גג חלקית | 6 קומות + קומת גג חלקית | |
| **קווי בניין:**<br>**קדמי לאשתורי הפרחי**<br><br>**קדמי ל- ז'בוטינסקי**<br><br>**צדדי צפוני:**<br><br>**צדדי מזרחי:** | 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')<br><br>4.00 מ'<br><br>2.50מ'<br><br>2.50מ' | 3.00 מ' לאחר הפקעה של 1.0 מ'<br><br>4.00 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>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:** | יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות=492 מ"ר | מבוקש 543 מ"ר שירות בהתאם למותר . | |
| **רצועה מפולשת:** | בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין. | מתוכננת רצועה מפולשת בשתי חזיתות באורך של 19 מ"א המהווים יותר ממחצית האורך . | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות | | |
| **שימושים בקומת הקרקע** | בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו. | מבואת כניסה , נישה לבלוני גז, חדר אשפה, חדרי אופניים ומגורים | |
| **פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע** | תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע. | מוצעת הצמדת 2 דירות גן מתוך ה-3 לחצר , בהתאם למותר . | |
| **צפיפות מס' יחידות מותר** | שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 .<br>30 יח"ד= 80 : 2433 מ"ר | מבוקשות 25 יח"ד בהתאם למותר . | |
| **גובה קומה** | עד 3.30 מ' בין רצפות. | 3.30 מ' כנדרש | |
| **שימושים** | מגורים. | מגורים | |
| **מרפסות:**<br>**קו בניין קדמי לאשתורי הפרחי**<br>**קו בניין קדמי לז'בוטינסקי**<br>**שטח**<br>**ממוצע שטח** | עד 1.60 מ'<br>עד 1.60 מ'<br>ברובע 3: יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.<br>12X 25 מ"ר = 300 מ"ר<br>סך שטח המרפסות לא יעלה | 1.60 מ' בליטה<br>1.60 מ' בליטה<br>12 מ"ר מרפסת לכל יח"ד פרט לדירה הצפון- מזרחית שאין לה חזית קדמית או אחורית על כן המרפסת שתוכננה בה בתחום קווי הבניין. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין<br>ברובע 4: סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. Y / סך מספר המרפסות <= 12 מ"ר | מבוקשות מרפסות גזוזטראה בשטח 12 מ"ר עבור 15 יח"ד= 180 מ"ר בהתאם למותר . | |
| **קומת גג חלקית**<br><br>**תכסית**<br><br>**נסיגות לחזית קדמית אשתורי הפרחי וז'בוטינסקי**<br><br>**גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים**<br><br>**בינוי** | כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות<br><br>3.00 מ' מקו החזית. (כשיש 2 חלקיות: 3.00 מ' מקו החזית ב- 2 קומות הגג החלקיות)<br><br>עד 4.50 מ'.<br>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.<br><br>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים<br><br>לא ניתן לבנות "בינוי מלא" מעל שטח מרפסות | הבניין פינתי בעל 2 חזיתות קדמיות, מוצעת נסיגה בבינוי בגג של 3.00 מ' לז'בוטינסקי ושל 2.00 מ' לז'בוטינסקי. בהתאם למותר.<br><br>גובה הבניה עד 4.50 מ' בהתאם לנדרש.<br><br>גרם מדרגות מרכזי ממשיך לגג העליון .<br><br>מוצע בינוי פרגולה מעל מרפסות שקועות בקומות הטיפוסיות ניתן לאשר . | |
| **מצללה על הגג:**<br><br>**נסיגות בגג:**<br><br>**גובה:** | לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין<br><br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות | המצללה בנסיגות ובגובה התואמים את המותר . | תנאי טכני : להגדיר גמר לחומר ממנו עשויות הפרגולות . |
| **בריכת שחיה** | תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי | מבוקשת בריכת גג בהתאם להוראות המותרות . | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.<br><br>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.<br><br>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00מ' ממעקה הגג.<br><br>יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות. | | |
| **מזגנים** | יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים:<br>-בפיר ייעודי<br>-במרפסת שירות<br>-על הגג העליון. | מעבי המזגנים מתוכננים על הגג הפתוח המשותף | |
| **מסתורי כביסה** | לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.<br>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר | הוצע מסתור פח בעיגון יציב לתחום מסתור הכביסה במעקה המרפסת . | |

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1'**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | מבוקשות 3 קומות מרתף | |
| **גובה** | בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו<br>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו | 2.23 מרתף עליון<br>2.50,מרתף ביניים<br>2.60, מרתף תחתון | |
| **שימוש** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | מאגרי מיים , חדר משאבות מחסנים , חניות , חללים טכניים . | |
| **מחסנים דירתיים** | במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (25) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר | מבוקשים 17 מחסנים עבור 25 יח"ד בהתאם למותר . | |

**התאמה לתקנות:**

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| בריכות שחיה | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | 7.38+ בהתאם למותר 0.50מ' הגבהה מעל פני הקרקע בשביל . |
| חלחול | X | | 17% פנוי מבניה בהתאם למותר |

**הערות נוספות:**

הבקשה נבדקה בהתאם לתכנית 2500 מיום 8.5.2025 ובהתאם לתיקון שנטען במגרה 100 מיום 24.2.2026

**חו"ד מכון הרישוי:**

**מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 15.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.04.2025**
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.9.24 ותכנית אדריכלית מ - 3.11.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 25 יחידות דיור ( 24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
25.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
25 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
25 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף
25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים

חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה (דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

**אשפה-מכון רישוי - נדב בר 07.05.2025**

מוצג חדר אשפה המכיל:
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

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 25/4/2025

**גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 12.11.2024**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 12,677.10 ₪.
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 9,877.10 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 08.05.2025**

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 8/5/2025

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.11.2023**

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.
המלצת התחנה: לתת היתר

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | זית אירופי | 7.00 | 33.00 | 7.00 | העתקה | 10,394.00 |
| 3 | פיקוס השדרות | 2.50 | 22.00 | 3.00 | כריתה | 3,553.80 |
| 4 | פיקוס השדרות | 2.50 | 20.00 | 3.00 | שימור | 3,301.00 |
| 6 | פיקוס השדרות | 2.50 | 35.00 | 3.00 | שימור | 6,739.00 |
| 7 | פיקוס השדרות | 2.50 | 25.00 | 3.00 | כריתה | 4,538.60 |
| 10 | פיקוס השדרות | 2.00 | 25.00 | 1.00 | כריתה | 2,292.20 |
| 11 | הדר המנדרין | 7.00 | 26.00 | 6.00 | כריתה | 2,292.50 |
| 13 | פלפלון דמוי-אלה | 3.00 | 20.00 | 5.00 | שימור | 667.00 |
| 15 | סיגלון עלי-מימוסה | 8.00 | 31.00 | 6.00 | שימור | 6,880.00 |
| 16 | סיגלון עלי-מימוסה | 10.00 | 42.00 | 11.00 | שימור | 16,838.00 |
| 17 | סיגלון עלי-מימוסה | 9.00 | 36.00 | 8.00 | שימור | 9,278.00 |

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י 14.11.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 03.07.2024)**
המלצה לתת היתר
תצ"ר לצורך הפקעה בגוש 6214 חלקה 545 תחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 17.11.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 545 בגוש 6214 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

שטח ההפקעה סומן וצויין בתכנית הבקשה.

**<u>תנאי לגמר:</u>**
1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

**תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 22.09.2024)**
המלצה לתת היתר

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

**1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר על הגג שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 25 יח"ד.**

**2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

**קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים**

**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 2 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 3 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | העברת העץ תעשה לפני תחילת עבודות הבניה בתאום עם מח' גנים ונוף, שמירה על שאר העצים הקיימים בשטח המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף. |
| 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 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 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.<br>בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 7 | 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. |
| 8 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר<br>ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |
| 9 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 10 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 11 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 2 | כל מחסן דירתי יוצמד לדירה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. |
| 3 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים והעתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,677.10 ₪. |
| 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 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 8 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 9 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br>2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 10 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br><br>2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה |
| 11 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו. |
| 12 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 13 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 14 | רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי |

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

1. לאשר את הבקשה ל**הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר על הגג שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 25 יח"ד.**

2. **להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 2 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 3 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | 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 | העברת העץ תעשה לפני תחילת עבודות הבניה בתאום עם מח' גנים ונוף, שמירה על שאר העצים הקיימים בשטח המגרש בהתאם להנחיות מח' גנים ונוף. |
| 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 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 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 | 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. |
| 8 | 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. |
| 9 | 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. |
| 10 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 11 | לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 4 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 5 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לאיכלוס**

| # | תנאי |
|---|---|

**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 | כל מחסן דירתי יוצמד לדירה וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. |
| 3 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים והעתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 4 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,677.10 ₪. |
| 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 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 8 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 9 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. |
| 10 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה |
| 11 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו. |
| 12 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 13 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 14 | רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין קיום המגרש בפשט ההצפה של שקע מקומי |

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** | 24-1498 | **תאריך הגשה** | 15/10/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **אלנבי 45** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6912/3 | **תיק בניין** | 0004-045 |
| **מס' תב"ע** | 216, 219, 2650ב, 44, 664, מ, ע, תמ"א/1, תת"ל/70א | **שטח המגרש** | 512.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | בולטהאופ - ביתן באלנבי | דרך התערוכה 3, תל אביב - יפו 6350903 |
| בעל זכות בנכס | בולטהאופ - ביתן באלנבי | דרך התערוכה 3, תל אביב - יפו 6350903 |
| עורך ראשי | יניב פרדו | הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516 |
| מתכנן שלד | ערן שילר | סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | רן פרסברג | דרך התערוכה 3, תל אביב - יפו 6350903 |

## מהות הבקשה: (רוני רבנר)

**חיזוק ושינויים פנימיים במבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלנבי 47 בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקרקע, כמפורט:**

- **<u>בכל הקומות</u>: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית והחזית האחורית לתוספת ממ"ק בכל קומה, פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות הרחבת הבניין בחזית האחורית בן 7 קומות בצמוד לבניין הקיים.**
- **<u>חפירת קומה 1- מתחת לבניין</u>: הכוללת: 2 יחידות מגורים עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח הצד המערבי והמרווח האחורי לכל יח"ד, חדר משאבות ומאגר מים, שטח נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע עם ממ"מ - גישה משטח המסחר ומהמבואה הקומתית, מחסן דירתי.**
- **<u>חפירת מפלס תחתון טכני</u>: עבור חדר שנאים, בהתאם לדרישות חברת החשמל עם גישה מחדר המדרגות.**
- **<u>בקומת הקרקע</u>: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור פירי כניסת ויציאת אויר חדר טראפו, תוספת חדר אשפה, הרחבת יחידת מסחר, סידור 3 יחידות דיור, מהן 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, ממ"ק.**
- **<u>בקומה 1 קיימת</u>: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה: 2 עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם מרפסת גג בחזית הקדמית, וממ"ק.**
- **<u>בקומה 2 קיימת</u>: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה (מהן 2 עם ממ"ד) וממ"ק. מרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות.**
- **<u>בקומה 3 קיימת</u>: השלמת תוואי הקומה לקומה טיפוסית, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות הצד הדרומית ותוספת שטח בחזית האחורית עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה (מהן 3 עם ממ"ד ו-1 עם חדר שיפור מיגון) וממ"ק. מרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות.**
- **<u>קומה 4 חדשה</u>: בתוואי הקומות מתחת עבור הסדרת 4 יח"ד בקומה (מהן 3 עם ממ"ד ו-1 עם חדר**

**שיפור מיגון) וממ"ק. מרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.**

- **<u>תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית)</u>: עבור 3 יח"ד, 2 עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית.**
- **<u>על הגג העליון</u>: ג'קוזי במרפסת גג פרטית צמודה ליח"ד בחזית הקדמית בקומה 5 עם גישה בגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה, 14 פאנלים סולאריים ו-25 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בפיר המדרגות הכללי של הבניין.**

**סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד (4 קיימות + 20 חדשות) ו-2 חללי מסחר.**

## מצב קיים:

**מבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלנבי 47 בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקרקע**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *** בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי *** |
| | | 75 | 2.2.1931 | תוספת בניין חנויות |
| | | 1192 | 30.6.1933 | תוספת קומה ג' לבניין (סה"כ 3 קומות) |
| | | 307 | 30.9.1946 | תוספת יחידת דיור על הגג. |

## בעלויות:

**הנכס בבעלות פרטית של חברת "בולטהאופ - ביתן באלנבי שותפות כללית" והבקשה הוגשה בחתימת מיופה כח החברה באמצעות חותמת החברה וחתימה ידנית.**
**בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

**תוספות ושינויים, בהתאם לתכניות 44, 216 ו-219, 2650ב' בבניין לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות:** | לפי תכנית 44, 216 ו-219:<br>קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 3 קומות טיפוסיות<br><br>סה"כ 5 קומות<br><br>לפי 2650ב'<br>קומת דירות גג | 5 קומות וקומת גג חלקית | |
| **זכויות בנייה** | בקומות 1-3 הקיימות<br>לפי תכניות תקפות<br>237.5% משטח המגרש: =<br>1,216מ"ר<br>+<br>6% הקלה = 30.72מ"ר<br>+<br>שטחי ממ"דים<br><br>= 1,246.72מ"ר שטחים | 1,159.05מ"ר | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | עיקריים<br>+<br>שטחי ממ"דים<br>+<br>שטחי שירות<br><br>לפי 2650ב'<br>בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית. | + שירות + שטחי ממ"דים<br><br>קומת גג חלקית בהתאם. | |
| **קווי בניין:**<br><br>**קדמי**<br>**מערבי**<br>**לרחוב**<br>**אלנבי:**<br><br>**צדדי דרומי**<br><br>**צדדי צפוני**<br><br>**אחורי** | 0.00מ' המצטרף לרחוב כרשות הרבים (בהתאם לרוחב דרך 24 מ).<br><br>0.00מ' בקיר משותף / 2.50מ' בהמשך לקיר משותף<br><br>3.00מ'<br><br>5.00מ' | בקומת הקרקע: 0.00מ'<br>קומות טיפוסיות: 5.20מ' קיים<br><br>0.00מ' בקיר משותף קיים ובהמשך:<br>2.08 מ' בהמשך לקיר משותף - קיים. ו-0.00מ' עבור ממ"ד חדש.<br><br>1.83מ' קיים - ניתן לאשר.<br><br>3.00מ' | הבעלים זהים בשתי החלקות וחתומים על מפרט הבקשה. ראה הערות נוספות.<br><br>ניתן לאשר בהתאם לתמריצי תכנית השימור. בוצע פרסום. |
| **תכסית** | תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% = 307.20מ"ר | מבוקשת תכסית של כ-366מ"ר (=כ-71.5%) | בוצע פרסום עבור הגדלת התכסית המבוקש בסכום השטחים המותרים ובהמלצת מחלקת השימור. ניתן לאשר. |
| **צפיפות:** | שטח יחידת דיור מינימום 45מ"ר.<br>בכל מקרה גודל הדירה לא יקטן מ-45מ"ר שטח עיקרי | בהתאם | |
| **מרפסות** | בקומות החדשות - תותר בנית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתיאום עם יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים כשטח למרפסות | בהתאם | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | בלבד. | | |
| **בניה על הגג** | ניתן יהיה לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.<br><br>גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה . אלא אם גובה הבנייה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ') | בהתאם<br><br>בהתאם | |

**בניה מתחת למפלס הכניסה, 2650ב', ע1'**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מס' קומות** | תכנית ע1: קומה אחת. | 1 קומת מרתף ומפלס תחתון טכניים עבור חדר שנאים בהתאם לדרישות חברת החשמל. | |
| **תכסית** | במסגרת תכסית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" כמפורט בסעיף 7 בהוראות התכנית. | בהתאם. | |
| **שימושים** | על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן. | בהתאם. יח"ד, מסחר, שטחים טכניים כולל מפלס תחתון לטראפו ושטחי שירות. | |
| **גובה** | גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ' | בהתאם | |
| **גישה למרתף:** | קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי דרישות בטיחות. | בהתאם | |
| **חניה** | הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור. | 0 מקומות חניה. | מאושר פטור מהסדר חניה היות והמגרש הנו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב' ע"י מכון הרישוי. ראה חו"ד מטה |

**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 | מבוקש ג'קוזי,לא נראה בחתכים. ניתן תנאי לתיקון |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | |

**הערות נוספות:**

1. ביום 29.12.25 נערכה התייעצות עם מהנדס העיר ונמסר הסיכום להלן: במגרשים ברחוב אלנבי 45 ו-47 קיימים מבנים לשימור מכח תכנית השימור הכוללים תוספות בניה מאוחרות בקומת הקרקע וחזית מסחרית רציפה.
המבנה באלנבי 47 צפי להיהרס בשנת 2027 מכוח תת"ל 102 (תחנת מטרו). חלקו הקדמי מיועד להפקעה לצרכי תחנת מטרו וחלקו האחורי להפקעה זמנית למימוש ההריסה.
למבנה באלנבי 45 הוגשה בקשה להיתר (24-1498) לתוספת בניה הכוללת גם הקמת מגדל ממ"דים וחדרי רחצה בקו 0 צידי בעורף המגרש.
לאחר בחינת הסוגיה המשפטית מול המבנה הקיים באלנבי 47 (הבנוי בקו 0 חלקי בלבד), נמצא כי ניתן יהיה לאשר את הקמת מגדל הממ"דים עד גבול המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, המאפשרות תוספת ממ"ד מחוץ לקו הבניין ועד גבול המגרש במסגרת הליך הקלה.
יחד עם זאת, לאור ההריסה הצפויה של המבנה באלנבי 47, נבחנו ההשלכות התכנוניות על חזיתות המבנה באלנבי 45 והמשכיות המרחב הציבורי.
**סוכם כי על עורך הבקשה להציג (בתיאום שימור, תכנון ורישוי) פתרון אדריכלי מלא לחזית הצד של אלנבי 45, אשר עתידה להיחשף עם הריסת המבנה הסמוך, כמו כן יוצג פתרון תכנוני לקולונדה המשותפת**
**הבקשה להיתר תכלול מצב קיים של המגרש כשהוא גובל במבנה אלנבי 47 ותכנית צל עתידית הכוללת פתרון אדריכלי ושימורי מלא למקרה שבו המבנה באלנבי 47 ייהרס.**

2. בהתאם לאמור, לאורך הליך הרישוי בטרם דיון נערכו מספר פגישות בנוכחות עורך הבקשה, מחלקת הרישוי, התכנון, השימור ונת"ע ליישום תכנית צל עתידית לחזית הבניין הפונה למגרש הרכבת הקלה מדרום.
בסיכום פגישות אלו, נקבע וניתן תנאי להוצאת היתר "אישור מחלקת השימור ואגף התכנון לטיפול בחזית הצד הדרומית כולל התייחסות לקולונדה בחזית לאלנבי".

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | בנייה בתכסית גדולה מ50% המותרים |
| 2 | פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה |
| 3 | הוספת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח |
| 4 | הקלה בגובה נטו של דירת הגג מ2.7 מ' ל2.9 מ' נטו |
| 5 | העברת שטחים עיקריים בין הקומות |
| 6 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 7 | תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 237.5 המותרים, עבור התקנת מעלית |
| 8 | ביטול קומת ביניים ובניית 5 קומות מלאות |

| # | הקלה |
|---|---|
| 9 | בנייה בקו אחורי של 3 מ' |
| 10 | בניית קורות דקורטיביות במפלס הגג |
| 11 | הגבהת מפלס הפרגולה בקומת הגג |
| 12 | צמצום קווי בנייה ציידיים ב10% |
| 13 | בנייה בקווי הבנין הקיים כולל שחזור בליטות ומרפסות |
| 14 | בניית ממ"ד בקו בניין צידי מזרחי "0" |
| 15 | הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית הקומה שמעליו |
| 16 | פטור ממערכת גז |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | תכנית השימור מאפשרת כתמריץ הגדלת תכסית עד 60%, מבוקש בהקלה הגדלה נוספת עד כ-70%. ניתן לאשר במסגרת השטחים המותרים, בתחום קווי הבניין ובאישור מחלקת השימור לתכנון המבוקש. |
| 2 | אינה הקלה, שכן מרפסות שירות נדרשות בבניה חדשה בלבד. פטור ממסתורי כביסה ניתן לאשר באישור מחלקת השימור. |
| 3 | ניתן לאשר בהקלה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. |
| 4 | אינה נדרשת בהתאם להוראות תכנית השימור החלה. |
| 5 | ניתן לאשר בהתאם לפרוטוקול 219 והקלות דומות שאושרו באזור. מבוקש לבנות קומת מגורים במקום קומת ביניים, יחד עם פרסום 8. |
| 6 | ניתנת לאישור שכן מאפשרת ניצול מיטבי יותר של זכויות הבנייה והתכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה. |
| 7 | אינה ניתנת לאישור שכן זכויות הבניה מכח תכנית 44 כוללים חישוב זכויות עבור מעלית. |
| 8 | ניתן לאשר בהתאם לפרוטוקול 219 והקלות דומות שאושרו באזור. מבוקש לבנות קומת מגורים במקום קומת ביניים, יחד עם פרסום 5. |
| 9 | ניתנת לאישור מכח תכנית השימור ובהמלצת מחלקת השימור. |
| 10 | אינה הקלה, ניתן לאשר כחלק מתמריצי תכנית השימור. |
| 11 | אינה הקלה, ניתן לאשר כחלק מתמריצי תכנית השימור. |
| 12 | אינה רלוונטית שכן הבניה בקונטור המבנה הקיים. |
| 13 | אינה הקלה, ניתן לאשר כחלק מתמריצי תכנית השימור |
| 14 | ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לטובת תכנון ממ"ד בלבד. |
| 15 | ניתן לאשר בסך הזכויות המותרות במגרש ובתוספת התייחסות לאישור ההקלה לניוד הזכויות. |
| 16 | ניתנת לאישור באישור מחלקת השימור. |

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 12.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.10.2025**

**<u>חוות דעת לתכנית אדריכלית שנמצאת במגירה 2500 מ - 16.10.25</u>**
הבקשה כוללת: תוספת 24 יחידות דיור ומסחר בשטח 95 מ"ר בבניין הקיים לשימור לפי תב"ע 2560ב.

דרישת התקן:
26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנועה
24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
0 מקומות חניה לאופנועה
24 מקומות חניה לאופניים במרתף

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

**2. הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 2650ב.**
**לפי תב"ע 2650ב , סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"**

המלצה :
להעביר לוועדה לאישור בקשה עם תקן חניה 0 היות והבניין הינו לשימור

**אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.01.2025**
מוצג חדר אשפה ובו עגלות.

**גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 01.05.2024**
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 6,812 ₪.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6,812 ₪ ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 10.02.2025**
תכנית במוצג 2500 מיום 26.1.25
הלקוח עבר את תיאום התכנון במחלקת השימור וקיבל אישור על מיקומי המתקנים הטכניים.

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | אבוקדו | 2.00 | 35.00 | 4.00 | כריתה | 3,810.00 |
| 2 | פלפון דמוי אלה | 4.00 | 35.00 | 3.00 | כריתה | 3,002.00 |
| 3 | ברוש מצוי | 3.00 | 40.00 | 3.00 | שימור | 9,651.00 |
| 4 | פלפון דמוי אלה | 4.00 | 30.00 | 3.00 | שימור | 3,308.00 |

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | ברוש מצוי | 3.00 | 40.00 | 4.00 | שימור | 9,651.00 |
| 7 | פיקוס השדרות | 11.00 | 50.00 | 6.00 | שימור | 23,562.00 |
| 9 | פיקוס השדרות | 11.00 | 50.00 | 6.00 | שימור | 23,562.00 |
| 10 | רוביניה בת-שיטה | 4.00 | 60.00 | 6.00 | שימור | 6,107.00 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י איציק אשל 28.07.2024)**

המבוקש טרם בנוי

המבוקש טרם נהרס טרם בנוי

## חו"ד נוספות:

**מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 30.04.2024)**

חו''ד לתיק ירוק

**<u>אלנבי 45 - מבנה לשימור</u>**
**<u>חוו"ד מח' שימור להיתר, 15.1.24</u>**

צמד המבנים באלנבי 47-45 תוכננו ע"י אדר' בנימין חנקין ונבנו לאחר מלחמת העולם 1 בשנת 1921, כחלק משורת בתי "הבונה" בסגנון אקלקטי, המבנים בגובה 2 קומות ושימשו למגורים.
בתי "הבונה" כללו את: אלנבי 41, 43, 45, 47, 49
בשנת 1931 נוספו למבנים שורת חנויות בתכנון אדר' זכי שלוש ובסגנון ארט דקו.
במצע שנות ה – 30 נוספה למבנים קומה שלישית בסגנון בינלאומי.
המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' וממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו – "העיר הלבנה"

**במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בתוספת 2 קומות בקונטור וקומת גג חלקית, תוספת בניה בעורף המבנה , תוספת קומת מרתף בקונטור המבנה, תוספת של ממ"דים בעורף המבנה וממ"קים בגוש הקדמי, פטור מתקן חניה, שימוש בתוספת החמישית לתקנות הבניה בנוגע לגובה פתחים, גובה מעקות מרפסות ומעקות ח. מדרגות שחזור פרגולה מקורית, כל זה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:**

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

**<u>לפני ביצוע יש לתאם מול השימור את הפרטים הבאים:</u>**

1. תכנית פיתוח שטח מעודכנת, כולל נטיעות, שבילים, נטיעות במרפסות ועל גג המבנה ופרטי איטום, ונטיעות/ העתקות לחצר האחורית הסמוכה.
2. תכנית פתחים מפורטת הכוללת: מערכת פתחים והצללות למבנה ההיסטורי ולתוספת הבניה. (הצללות לתוספת הבניה תהינה חיצוניות), כל הפתחים במבנה ההיסטורי יהיו מעץ בהתאם למקור, חומרי גמר של פתחים בתוספת הבניה ייבחן.
3. תאום מעקות מרפסות לתוספת הבניה.
4. כל יחידות השירותים הפנימיים יאוורו באוורור מאולץ לגג המבנה.
5. תכנון מפורט של חזיתות החנויות, כולל פרטי ויטרינה, שילוט מסחרי, וכו'.
6. קרניזים יחופו בפח אבץ
7. תכנית תאורה מפורטת לחזיתות המבנה כולל דגמים וניסוי תאורה.
8. תכנית גוונים מפורטת לחזיתות המבנה.
9. אלמנטים קונס' לשימור, קירות בודדים המסומנים לפירוק – בתנאי השארת קורות קונס'.

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

**-** פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות,סורגים,דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

**-** בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

**-** חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**- צנרת מים, דלוחין ושופכין:** פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה , כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

**- מרזבים:** מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.
פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

**- טלפון , חשמל, כבלים:** פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

**- גז:** ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

**- טיח וצבע:** יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טייחים מיוחדים, באם קיימים , על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.
טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד,סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח , לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.
תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה , עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

**- מרפסות:** פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה , למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

**- פתחים:** אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים,צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים , צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

**- ריצוף וציורי קיר:** שיקום ושימור מרצפות מקוריות , משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

**- מזגנים ומערכות טכניות:** פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי , או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי,כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

**- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום:** שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.
שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות,מעקות,חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. א 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.**

**- 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

עדי רוז, אדר'

**מי אביבים - (ע"י 28.07.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 09.08.2023)**
פטור
מדובר בהפקעה לפי תת"ל 70/א. נת"ע אמונה על הפקעה מטעם התת"ל

**נכסים - (ע"י טל נחשון 15.08.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 3 בגוש 6912 בבעלות פרטית.
בהתאם להוראות תמ"א 70 תת"ל 70 א תת"ל 102 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין.
<u>מגירה 100:</u>
שטח ההפקעה סומן כנדרש.
<u>מגירה 2000:</u>
הוטען תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה והמבקשים ידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
<u>תנאי לתעודת גמר:</u>
יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)**

**1. לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים במבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלנבי 47 בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקרקע,**

**סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד (4 קיימות + 20 חדשות) ו-2 חללי מסחר.**

**כולל ההקלות הבאות:**

- **הגדלת תכסית מ-50% עד לכ-70% באמצעות תמריץ שימור + הקלה נוספת.**
- **הוספת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח**
- **העברת שטחים עיקריים בין הקומות**
- **תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון**
- **ביטול קומת ביניים ובניית 5 קומות מלאות**
- **בנייה בקו אחורי של 3 מ' - תמריץ שימור.**
- **בניית ממ"ד בקו בניין צידי מזרחי "0"**
- **הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית הקומה שמעליו**
- **פטור ממערכת גז**

**2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור לרבות: גובה פתחים, גובה מעקות מרפסות ומעקות ח. מדרגות שחזור פרגולה מקורית, 3. פטור מהסדר חניה היות והמגרש הנו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'**

**3. אישור תקן חניה 0 היות והבניין הינו בניין לשימור לפי תב"ע 2650ב.**

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור מחלקת השימור ואגף התכנון לטיפול בחזית הצד הדרומית כולל התייחסות לקולונדה בחזית לאלנבי. |
| 7 | אישור רשות הכבאות |

## תנאים בהיתר

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

| # | התנאי |
|---|---|
| 2 | שימור העצים הקיימים במגרש. |
| 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 | יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,812 ₪. |
| 8 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 9 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 10 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת סט תוכניות קונסטרוקציה לביצוע לאישור נת"ע |
| 2 | תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל. |
| 3 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 4 | אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות |
| 5 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,812 ₪. |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 7 | השלמת 35 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוו"ד.<br>*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.<br>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 8 | יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. |

| # | התנאי |
|---|---|
| | הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.<br>יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 9 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, (זמני או קבוע), בתחום תת"ל 70 א' ותת"ל 102 ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תוכניות התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע). |
| 2 | המסמכים בסימוכין הם המאושרים והמחייבים, כל שינוי במסמכים ידרוש תיאום ואישור מחודש מחודש מול נת"ע ו/או מי מטעמה |
| 3 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. |
| 4 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 12**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים במבנה לשימור בינלאומי ללא הגבלות מחמירות בקיר משותף חלקי עם הבניין מצפון בכתובת אלנבי 47 בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקרקע,**

**סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד (4 קיימות + 20 חדשות) ו-2 חללי מסחר.**

**כולל ההקלות הבאות:**

- **הגדלת תכסית מ-50% עד לכ-70% באמצעות תמריץ שימור + הקלה נוספת.**
- **הוספת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח**
- **העברת שטחים עיקריים בין הקומות**
- **תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון**
- **ביטול קומת ביניים ובניית 5 קומות מלאות**
- **בנייה בקו אחורי של 3 מ' - תמריץ שימור.**
- **בניית ממ"ד בקו בניין צידי מזרחי "0"**
- **הגדלת תכסית המרתף מעבר לתכסית הקומה שמעליו**
- **פטור ממערכת גז**

**2. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות התכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור לרבות: גובה פתחים, גובה מעקות מרפסות ומעקות חדר מדרגות שחזור פרגולה מקורית. פטור מהסדר חנייה היות והמגרש הינו מגרש לשימור מכח תב"ע 2650 ב'.**

**3. אישור תקן חנייה 0 היות והבניין הינו בניין לשימור לפי תב"ע 2650ב.**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור מחלקת השימור ואגף התכנון לטיפול בחזית הצד הדרומית כולל התייחסות לקולונדה בחזית לאלנבי. |
| 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 | שימור העצים הקיימים במגרש. |
| 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 | יש לזמן את מחלקת שיפוץ מבנים לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 6 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,812 ₪. |
| 8 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 9 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 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. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת סט תוכניות קונסטרוקציה לביצוע לאישור נת"ע |
| 2 | תיאום עם נת"ע עבור שטח התארגנות, הסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות לכל הפחות 30 ימים לפני תחילת עבודות בפועל. |
| 3 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 4 | אישור נת"ע הכולל תיאום הסדרי תנועה וחיבור תשתיות |
| 5 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,812 ₪. |
| 6 | אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 7 | השלמת 35 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. |
| 8 | יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 9 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לא יותר כל בינוי ו/או שימוש, (זמני או קבוע), בתחום תת"ל 70 א' ותת"ל 102 ולא תותר הקמת כל תשתיות, גידור, דיפון וכיוצ"ב בתחום תוכניות התת"ל (אלא בתיאום ואישור נת"ע). |
| 2 | המסמכים בסימוכין הם המאושרים והמחייבים, כל שינוי במסמכים ידרוש תיאום ואישור מחודש מול נת"ע ו/או מי מטעמה |
| 3 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי. |
| 4 | קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1647 | **תאריך הגשה** | 24/11/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **בן יהודה 27** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6907/30 | **תיק בניין** | 0025-027 |
| **מס' תב"ע** | 2710, 898, 9087, תמ"א/1, תמ"א3/38, תת"ל/70א | **שטח המגרש** | 645.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ | אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854 |
| בעל זכות בנכס | באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ | אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854 |
| עורך ראשי | אדר סקר | הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918 |
| מתכנן שלד | יובל אכברט | שאול המלך 5, הרצליה 4671205 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | יעקב קוטלר | אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854 |

## מהות הבקשה: (רוני רבנר)

**חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות, 9 יחידות דיור ושתי יחידות מסחריות , הכוללים:**

1. **חפירת <u>קומת מרתף</u> עבור מאגר מים חדר משאבות וחדר מונים.**
2. **<u>בקומת הקרקע הקיימת</u>: שינויי פנים עבור הסדרת חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות ויחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח הצד הצפוני, תוספת אגף בחזית האחורית עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח האחורי ומרווח הצד הצפוני. סה"כ 2 יחידות מסחר קיימות ו-2 יחידות דיור בקומה.**
3. **<u>בקומות 1 ו-2 הקיימות</u>: שינויי פנים עבור הסדרת 4 יחידות דיור בקומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה, תוספת אגף בחזית האחורית עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בכל קומה. סה"כ 5 יח"ד בקומה.**
4. **<u>קומות 3 ו-4 חדשות</u>, בתוואי הקומות המורחבות מטה, 5 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.**
5. **<u>קומה 5, קומת גג חלקית חדשה</u>, בתוואי הקומות המורחבות מטה, עבור 3 יחידות דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה לכל יח"ד.**

**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יחדות מסחר ו-25 יחידות דיור.**
**9 יחידות דיור קיימות+ 16 יחדות דיור חדשות.**

## מצב קיים:

**על פי תצהיר עורך הבקשה קיים מבנה מגורים בן 3 קומות המכיל מסחר לכיוון רחוב בן יהודה. הבניין מכיל 9 יחידות דיור עבור מגורים ושתי יחידות מסחריות.**

**** לא נמצא היתר הבניין המקורי בתיק הבניין ****

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 744 | 1938 | חתך עבור בניין בן 4 קומות. |
| | | | 1935 | תכנית סניטרית למסחר ומגורים בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. |

**בעלויות:**

**הנכס בבעלות פרטית של חברת "באוהאוס התחדשות עירונית חברה 513816207 בן יהודה בע"מ"**
**הוגשה בקשה חתומה ע"י מורשה החתימה בחתימה ידנית וחותמת החברה**

**הערות נוספות:**

החלקה כלולה בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תב"ע 898.
השימושים הראשיים המותרים במגרש: מסחר, משרדים ומלונאות.
במסגרת תיק המידע לבקשה הנוכחית ותיק מידע קודם הובהר כי עפ"י המדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א (9086), סעיף 4.8 **במבנים למגורים הנמצאים בתחום תכניות מאושרות ותקפות שאינן מתירות מגורים לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים**.
טרם הגשת הבקשה להיתר פנו ב"כ מבקשת ההיתר לשירות המשפטי בטענה כי נפלה טעות בתיק המידע ועל פי התכניות החלות השימוש למגורים מותר במגרש.
לאחר בחינה נוספת של רצף התכניות החלות נמצא כי על המגרש חלה תכנית תא,898/ שינוי מס' 3 לשנת 1969 של תכנית 44 שפורסמה למתן תוקף ביום . .5.8.76תכנית 898 קבעה את חלקה 23 בתחום הקו הכחול של התכנית ושינתה את היעוד למגרש מיוחד במקום מגורים ומסחר בתכנית 44 וקבעה תקנות בניה, בין היתר גם קביעת שימושים מותרים: לבית מלון, חנויות, משרדים, בתי קפה ,אולמות, חניה, מחסנים, שרותים וכד' כמסומן בתשריט.
תכנית 898 הביאה בחשבון שהמגרש שבנדון, הינו מגרש עצמאי ויכול גם היום להוציא היתר מכוחה ללא תלות במגרשים האחרים הכלולים בה.
תכניות מאוחרות שתיקנו את תכנית 898 (898א – 898ג), אינן חלות על חלקה 23 אולם הן אינן מבטלות עבורה את תחולת תכנית 898.
אשר לטענה כי השימוש בבניין הינו למגורים, וכי על אף שלא נמצא היתר לבניין קיימת חזקה לכך שנבנה בהיתר לאור בנייתו טרם הקמת המדינה, הובהר כי אין בכך לשנות מן המידע שנמסר מאחר והבחינה נעשית בהתאם ליעודים המותרים והשימושים המותרים בתכנית החלה.
לפיכך הובהר כי גם לאחר בחינה נוספת, התכנית החלה היא תכנית 898 ולא תכנית 44 לנושא יעוד הבניין והשימושים בו ובהתאם למדיניות הוועדה לא יחולו תמרצי תמ"א 38 למגורים.
מענים נמסרו לב"כ מבקשת ההיתר בימים 10.2.22 ו-3.10.22, על אף האמור הבקשה הוגשה ביום 24/11/24.

נוכח האמור, המבוקש, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת אגף בחזית האחורית לכל גובה הבניין והסדרת סה"כ 25 יחידות דיור בבניין, אינו ניתן לאישור שכן השימוש המבוקש למגורים הן בבניין הקיים והן בתוספת הבניה המוצעת אינו מותר על פי תכנית תקפה ונוגד את מדיניות הוועדה.
בשל כך, **וללא בדיקה מרחבית**, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות ובנוסף בנייה על הגג תוספת בניה של 2.65 קומות מכח תמ"א 38 לבניין הקיים בסך הכול גובה הבינוי יהיה 6.5 קומות |
| 2 | תוספת 21 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ובהתאם למדיניות הצפיפות המותרת ברחובות מסחריים ל-12 |

| # | הקלה |
|---|---|
| | יחידות הדיור הקיימות. בסך הכל 33 יח"ד דיור. |
| 3 | חריגה מקו בניין צידי לכיוון צפון עד למרחק 165 ס"מ מגבול מגרש לצורך חיזוק הבניין הקיים |
| 4 | חריגה מקו הבניין הצידי לכיוון דרום עד למרחק 130 ס"מ לצורך חיזוק הבניין הקיים |
| 5 | תוספת בנייה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה קיימת סה"כ 156 מ"ר ל 12 יחדות דיור קיימות |
| 6 | ניוד זכויות תמ"א 38 לצורך בניית אגף בעורף המגרש |
| 7 | תוספת שטח עבור 2.65 קומות מורחבות מכח תמ"א 38 |
| 8 | ניוד זכויות בין קומות המבנה מבלי לחרוג מהשטחים המותרים לבנייה. |
| 9 | תוספת פתרונות מיגון עבור כל יחידות הדיור |
| 10 | הבלטת גזוזטראות לחזית האחורית בשיעור של 1.35 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 30% מן המרווח |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לא ניתן לאשר, התכנית החלה לא מתירה מגורים ובהתאם למדיניות הוועדה לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים. כמו כן, על פניו נראה כי המבוקש, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית 65%, הרחבת דירות ותוספת אגף בחריגה מהמותר לפי סעיף 11.2 לתמ"א 38. |
| 2 | לא ניתן לאשר, התכנית החלה לא מתירה מגורים ובהתאם למדיניות הוועדה לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים. |
| 3 | לא ניתן לבחינה לאור כך שתוספת הבניה המוצעת עבור הסדרת יח"ד למגורים שאינן מותרות במגרש. |
| 4 | לא ניתן לבחינה לאור כך שתוספת הבניה המוצעת עבור הסדרת יח"ד למגורים שאינן מותרות במגרש. |
| 5 | לא ניתן לאשר, התכנית החלה לא מתירה מגורים ובהתאם למדיניות הוועדה לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים כן לא נמצא היתר להקמת הבניין וכמות יח"ד בהיתר. כמו כן, על פניו נראה כי המבוקש, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית 65%, הרחבת דירות ותוספת אגף בחריגה מהמותר לפי סעיף 11.2 לתמ"א 38. |
| 6 | לא ניתן לאשר, התכנית החלה לא מתירה מגורים ובהתאם למדיניות הוועדה לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים. כמו כן, על פניו נראה כי המבוקש, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית 65%, הרחבת דירות ותוספת אגף בחריגה מהמותר לפי סעיף 11.2 לתמ"א 38. |
| 7 | לא ניתן לאשר, התכנית החלה לא מתירה מגורים ובהתאם למדיניות הוועדה לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים. כמו כן, על פניו נראה כי המבוקש, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית 65%, הרחבת דירות ותוספת אגף בחריגה מהמותר לפי סעיף 11.2 לתמ"א 38. |
| 8 | לא ניתן לבחינה |
| 9 | לא ניתן לבחינה |
| 10 | לא ניתן לבחינה |

תאריך הודעה אחרונה: 10/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 05.08.2025)**
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

שלום רב,
ברצוני ליידע אותך כי בדיקת נושאי מכון הרישוי הושלמה ונמצא כי חלק מתנאי הבדיקה המרחבית לא מתקיימים בה.
היקף התיקונים הנדרשים ולוח הזמנים עד לדיון בבקשה מאפשרים הגשת תיקונים לבקשה בנושאים אלו.
המועד האחרון להשלמת כל התיקונים בנושאי מכון הרישוי וטעינת בקשה מתוקנת הוא: 5 ימים

/ יש לתאם עם מהנדס הרישוי את המועד האחרון להשלמת כל התיקונים בנושאי מכון הרישוי וטעינת הבקשה המתוקנת.
לתשומת לבך:
א. התיקונים הנדרשים שמפורטים בהמשך אינם כוללים את נושאי תכן הבניין שייבדק רק לאחר קבלת החלטה לאשר את הבקשה
ב. השלמת דרישות מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית שכוללת נושאים הנבדקים על ידי גורמים עירוניים נוספים.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים:

**תנועה וחניה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 05.08.2025**

נדרש להשלים מקומות חניה לאופניים החסרים למילוי התקן הנדרש.

**אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 05.08.2025**

שביל הפינוי עבור עגלות 1100 ליטר איננו תקני- נדרש רוחב של 1.60 מ'

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

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה )
על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי 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.
נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר בינהם.
מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:
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.

יש לטעון קובץ מעודכן של הגשה מלאה בפורמט DWF למגירה 2500 (אישורים ומסמכים שונים).
בסיום טעינת הקובץ יש לעדכן אותנו באמצעות פנייה מקוונת מסוג "בירור לפני ועדה בנוגע לחוות דעת לוועדה".

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | פיקוס השדרות | 17.00 | 43.00 | 6.00 | כריתה | 10,451.00 |
| 2 | פיקוס השדרות | 18.00 | 52.00 | 6.00 | כריתה | 15,283.00 |
| 3 | פיקוס השדרות | 15.00 | 67.00 | 8.00 | שימור | 31,715.00 |
| 4 | פיקוס השדרות | 17.00 | 40.00 | 8.00 | שימור | 11,304.00 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אשר פדי 21.08.2024)**
המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)**
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" הגדלת קוטר והזזה במדרכה 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 אלון בורוחובסקי 24.09.2024)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 30 בגוש 6907 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

1.הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

2.הוטען כתב התחייבות מרפסות חורגות.

ב. תנאי לקבלת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

ד. תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 26.08.2024)**
המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)**

**מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות, 9 יחידות דיור ושתי יחידות מסחריות,**
**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יחדות מסחר ו-25 יחידות דיור.**
**9 יחידות דיור קיימות+ 16 יחדות דיור חדשות.**
**שכן השימוש המבוקש למגורים הן בבניין הקיים והן בתוספת הבניה המוצעת אינו מותר על פי תכנית תקפה ונוגד את מדיניות הוועדה.**
**האמור הובהר למבקשת ההיתר עוד בתיק המידע והבהרות נוספות שנמסרו לה, אף על פי כן הוגשה הבקשה.**
**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**שמעון ברנשטיין:** מדובר במגרש שכלול בתכנית 898 שזאת תב"ע ששינתה את יעוד המגרש ושהשימושים העיקריים המותרים בה זה מסחר משרד ומלונאות, מבקשים בקשה מכח תמא 38, תוספת קומות עבור מגורים, בעצם מה שקורה שהתמ"א היא חלה על בנייני מגורים, התב"ע שחלה לא מאפשרת מגורים, אנחנו נאלצים שלא לאשר את הבקשה.
**ליאור שפירא:** זה חלק מהמגרשים שנכנסים בתוכנית ההשלמה. לדעתי על הבניין הזה יש עמדה של הוועדה המחוזית.
**לירון שחר:** גם בהחלטה שקיבלנו לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית רובע 5, החליטו להכניס את המגרש לתכנית ולהפוך שם את ייעוד המגרש למסחר ומגורים. הם יכנסו לתוכנית רובע 5 ככל הנראה לאחר פרסום 106, וגם במקביל הכנסנו אותם לתוכנית המשלימה לרובע 5, אז יהיה להם פתרון כך או כך. אני רק אחדד שתמא 38 חלה גם על בניינים שאינם מיועדים למגורים אך עם תוספת זכויות מופחתת, מאחר והם מבקשים תוספת קומות למגורים וחלוקת הבניין הקיים עם תוספת צפיפות, לא ניתן להתיר את זה כי אין ייעוד למגורים.
**ליאור שפירא:** אנחנו דוחים את הבקשה, במקרה הזה יהיה להם פיתרון.

| |
|---|
| **ההחלטה: החלטה מספר: 13**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות, 9 יחידות דיור ושתי יחידות מסחריות,**
**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 2 יחדות מסחר ו-25 יחידות דיור.**
**9 יחידות דיור קיימות+ 16 יחדות דיור חדשות.**
**שכן השימוש המבוקש למגורים הן בבניין הקיים והן בתוספת הבניה המוצעת אינו מותר על פי תכנית תקפה ונוגד את מדיניות הוועדה.**
**האמור הובהר למבקשת ההיתר עוד בתיק המידע והבהרות נוספות שנמסרו לה, אף על פי כן הוגשה הבקשה.**

**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** | 25-0428 | **תאריך הגשה** | 26/02/2025 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **בן יהודה 176** | **שכונה** | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| **גוש/חלקה** | 6901/74 | **תיק בניין** | 0025-176 |
| **מס' תב"ע** | 219, 3616א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א, תת"ל/70א | **שטח המגרש** | 534.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | א.ליפמן עבודות בניין ופיתוח בע''מ | אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854 |
| בעל זכות בנכס | שרה רבקה פארן | התמר 21, רעננה 4357121 |
| בעל זכות בנכס | אלה אפק | שמעוני 62, ירושלים 9263007 |
| בעל זכות בנכס | אסף פארן | ספיר 4, קיסריה 3096904 |
| בעל זכות בנכס | מאיה פארן ארביב | הנשר 50, רעננה 4372635 |
| עורך ראשי | חנן פומגרין | גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו |
| מתכנן שלד | ערן שילר | סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122 |
| מיופה כח מטעם המבקש | אסף ליפמן | אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854 |

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

**הריסת בניין בן 9 יחידות דיור ב-3 קומות מעל יחידת דיור, חדר כביסה, 3 מחסנים וחדר הסקה במרתף. (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד ויחידת מסחר, הכוללים:**

- **<u>בקומת מרתף 2-</u>: 6 מחסנים דירתיים, חדר טראפו, מאגר מים, חדר חניה לאופניים, וסטודיו כושר לשימוש הדיירים.**
- **<u>בקומת מרתף 1-</u>: 12 מחסנים דירתיים, חדר חשמל, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע כתוצאה משחזור דירה קיימת בהיתר.**
- **<u>בקומת הקרקע</u>: יחידת מסחר עם מרחב מוגן, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לבלוני גז, יחידת דיור בחזית האחורית עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח האחורי והצדדיים.**
- **<u>בקומות א'- ו' (בכל קומה)</u>: 3 יחידות דיור, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד. בקומה ו' מקורות מרפסות הגזוזטרה בפרגולות בנויות.**
- **<u>בקומה ז' (גג חלקית )</u>: 2 יחידות דיור בקומה. כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.**
- **<u>על הגג העליון</u>: פאנלים סולאריים, מעבה מזגן וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה מפיר המדרגות הכללי של הבניין.**
- **<u>בכל קומות הבניין</u>: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.**
- **<u>בחצר</u>: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לגמל מים ופיר לשחרור עשן למרתף בצמוד לגדר צדדית דרומית פתח הכנסת ציוד חדר שנאים במרווח הצד הצפוני ונישה לכניסת ויציאת אויר מחדר השנאים**

| |
|---|
| **בצמוד לגדר צדדית צפונית.** |

## מצב קיים:

| |
|---|
| מבנה מגורים קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע), קומת מרתף חלקית (המשמשת כגלריה) ו-10 יח"ד קיימות. |

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 1515 | 30.8.1935 | בניין בן 9 יחידות דיור בן-3 קומות מעל יחידת דיור, חדר כביסה, 3 מחסנים וחדר הסקה במרתף. סה"כ 10 יח"ד בבניין. |

## בעלויות:

| |
|---|
| **הנכס רשום כבית משותף בן 11 חלקות משנה. הוגשה בקשה חתומה בידי בעלי חלוקת המשנה.** |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות:** | 7 קומות + קומת גג חלקית | 7 קומות +קומת גג חלקית | |
| **קווי בניין:**<br>**קדמי**<br>**מערבי:**<br>**צדדיים:**<br>**לאחור:** | <br><br>4.00 מ'<br>2.50מ'<br>4.50מ' | <br><br>4.00 מ'<br>2.50מ'<br>4.50מ' | |
| **זכויות בנייה:** | בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.<br>+<br>בקומת המרתף שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בשטח של כ- 110 מ"ר כשחזור מדירה קיימת בהיתר בקומת המרתף | בהתאם | |
| **שטחי שירות:** | יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות | בהתאם | |
| **שימושים בקומת הקרקע** | בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו | בהתאם | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו. | | |
| **פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע** | תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע. | מבוקשת הצמדת חצר ליחידת הדיור במרווחי הצד והאחורי. בהתאם. | |
| **צפיפות מס' יחידות מותר** | שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 65 .<br>33יח"ד = 65 / 2121מ"ר | 21 יח"ד ויחידת מסחר. | |
| **גובה קומה** | קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ'<br>קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות. | קומת קרקע מסחרית: 4.91מ'<br><br>קומות מגורים: 3.30מ' | |
| **שימושים** | מסחר בקומת הקרקע + מגורים. | מסחר בקומת הקרקע + מגורים. | |
| **קומת גג חלקית**<br><br>**נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לחזית אחורית:**<br><br>**גובה הבנייה ברוטו כולל**<br><br>**מתקנים טכניים** | 3.00 מ'<br><br>2.00 מ'<br><br>עד 4.50 מ'<br>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג<br><br>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים | קומת גג תחתונה:<br>קדמית: 3.00מ'<br><br>אחורית: 2.00מ'<br><br>גובה בניה בהתאם.<br><br>גישה בהתאם. | |
| **מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:** | לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין<br><br>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות | בקומת הגג החלקית התחתונה: בהתאם<br><br>גובה 2.90מ' | |
| **מרפסות:** | | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קו בניין קדמי לרחוב בן יהודה:**<br><br>**קו בניין אחורי**<br><br>**שטח**<br><br>**ממוצע שטח**<br><br>**הוראות בינוי** | עד 1.60 מ'<br><br>עד 1.60 מ'<br><br>יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.<br><br>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין<br><br>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. | 1.60מ'<br><br>1.55מ'<br><br>בהתאם.<br><br>בהתאם.<br><br>בהתאם. | |
| **מזגנים** | יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים:<br>-בפיר ייעודי<br>-במרפסת שירות<br>-על הגג העליון. | בהתאם | |
| **מסתורי כביסה** | לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.<br>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר | בהתאם | |
| **עיצוב החזית המסחרית:** | החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה / סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.<br>בניה חדשה תחויב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחרי.<br>עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה. | בהתאם. | |

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

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | 2 קומות | |
| **גובה:** | בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו<br>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו | בהתאם | |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים<br><br>הוראה בנוגע לניוד שטחים: שימושו של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד. | בקומת מרתף 2-: מחסנים, חדר אופניים וחניית אופניים, חדר שנאים.<br>בקומת מרתף 1-: שטח עיקרי לדירה כשטח לשיחזור, מאגר מים וחדר חשמל | |
| **מחסנים דירתיים:** | במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (21) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר | מספר: בהתאם (16)<br>שטח: בהתאם | |
| **תכסית וניהול מי נגר:** | 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1.<br>לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% = 629מ"ר משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 111 מ"ר | בהתאם | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | מבוקשים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ונראה אופן האוורור המאולץ עבורם. |
| שטח המצללה | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | |
| חצר אנגלית | X | | |

## הערות נוספות:

**1.** לפי סעיף 4.1.2ז'(3ב') בהוראות תכנית 3616א', נקבע כי ניתן לנייד שטח עיקרי הקיים בהיתר בתת הקרקע, אל מעל מפלס הקרקע בהתאם לשימוש המאושר בהיתר ובכפוף לתנאים הבאים:
א. שימושו של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד.

ב. אופן העברת השטח ייקבע בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית)בין אם ע"י השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת (ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום).
ג. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים כאמור לעיל.
**2.** לאור כך שלא מתוכן מרתף חנייה לא ניתן לנייד את השטחים העיקריים אך ניתן יהיה לשחזר את הדירה בקומת המרתף- מבוקש לשחזר דירה בקומת המרתף כשטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בשטח של כ- 110 מ"ר.

למגירה 2500 הועלתה הצהרת עורך הבקשה כי התוכנית המתוקנת הוצגה לבעלי הזכויות.
תכנית מתוקנת חתומה להיתר תעלה למגירה 2321 עד לשלב הבדיקה הסופית.

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 24.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.03.2026**

**<u>חוות דעת לתכנית אדריכלית שהוטענה במגירה 1000 ב- 24.3.26</u>**

**<u>מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו:</u>**
21 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
93 מ"ר שטח מסחרי

**<u>דרישת התקן לפי מדיניות חניה עיריית תל אביב :</u>**
21 מקומות חניה לרכב פרטי עבור יחידות דיור ו - 1.86 מקומות חניה עבור המסחר
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקומות חניה לאופנועים
22 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
0 מקום חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף 1-

**<u>חוות דעת:</u>**
1. בשל ממדי המגרש, והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את החניות הנדרשות למילוי התקן.
2. רחוב בן יהודה הינו רחוב מסחרי ראשי. כניסות לחניות לאורך רחובות מסחריים מחוררות את החזיתות, פוגעות ברצף המסחרי ובחוויית ההליכה, וקוטעות את רציפות נטיעות העצים. בנוסף, הן מייצרות סיכונים בטיחותיים להולכי רגל, ובצירי תנועה ראשיים אף מחמירות את הסיכון בשל שילוב תחבורה ציבורית ושבילי אופניים.
3 היות והמגרש ממוקם ברחוב מסחרי , במרחק פחות מ - 300 מי מקו רכבת סגול ממליצים על חריגה בחישוב דרישת התקן מהמדיניות חניה עיריית תל אביב לתקן הארצי עבור המסחר ולקבועה עבור המסחר תקן 0

**<u>המלצה:</u>**

1. הפחתת דרישת התקן מ- 1.76 מקומות חניה ל - 0 מקומות חניה עבור המסחר בהתאם לתקנות חניה 2016 ארצי
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **21** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

**אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.03.2025**

בית משותף, ובו 22 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
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
מאושר.

**גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 01.08.2024**

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. העצים המיועדים לכריתה נמצאים בתחום או בצמוד לקווי הבניין ולבנייה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,347.10 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10,847.10 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.08.2025**

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-7.8.25.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.10.2023**

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

המלצת התחנה: לתת היתר

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | תות לבן | 12.00 | 60.00 | 8.00 | כריתה | 14,039.60 |
| 8 | זית אירופי | 6.50 | 8.00 | 3.00 | כריתה | 307.50 |
| 500 | תות אפגני | 4.00 | 5.00 | 2.50 | שימור | |
| 501 | תות אפגני | 4.00 | 5.00 | 2.50 | שימור | |
| 502 | תות אפגני | 4.00 | 5.00 | 2.50 | שימור | |
| 503 | תות אפגני | 4.00 | 5.00 | 2.50 | שימור | |
| 504 | תות אפגני | 4.00 | 5.00 | 2.50 | שימור | |

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)**
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 " חידוש הגדלת קוטר חיבור ביוב באותו תוואי בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.12.2024)**
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 74 בגוש 6901 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.

**יש להטעין כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.**

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

**<u>תנאי לגמר:</u>**
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.03.2025)**
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 74 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

יש להטעין כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה במגירה 2000

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 08.12.2024)**
המלצה לתת היתר
נבדק. הוצג אישור קונס ואישור תנועתי

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)**

**1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 9 יחידות דיור ב-3 קומות מעל יחידת דיור, חדר כביסה, 3 מחסנים וחדר הסקה במרתף. (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-קומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד ויחידת מסחר.**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 21 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 4 | אישור משרד הבריאות |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 4 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 5 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,347.10 ₪. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 2 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 3 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 4 | הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-28.1.2024 |
| 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. |

| # | התנאי |
|---|---|
| 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

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 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 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 6 | תנאי לגמר:<br>רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 8 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |

## הערות

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

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

## תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:

**ליאור שפירא:** מאשרים בקשה להריסה בניין בן 9 יחידות דיור ו-3 קומות. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות, לאשר פתרון חלופי למקומות החנייה והשתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.

**ההחלטה: החלטה מספר: 14**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 9 יחידות דיור ב-3 קומות מעל יחידת דיור, חדר כביסה, 3 מחסנים וחדר הסקה במרתף. (סה"כ 10 יח"ד בבניין), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-קומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 21 יח"ד ויחידת מסחר.**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 21 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 4 | אישור משרד הבריאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 4 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 5 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,347.10 ₪. |

**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 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 4 | הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-28.1.2024 |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 6 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 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 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 4 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 5 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 6 | תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 8 | אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו. |

**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** | 25-0037 | **תאריך הגשה** | 06/01/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **רש"י 45, רש"י 45א, רש"י 45ב** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 7448/30 | **תיק בניין** | 0080-045 |
| **מס' תב"ע** | 2331, 2710, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38 | **שטח המגרש** | 419.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | תחדשות ברש"י 45 תל אביב בע"מ | דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305 |
| בעל זכות בנכס | שמעון לרמן | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | אילן גבאי | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | רונן קריטנשטיין | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | סיגל קריטנשטיין | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | עינת סטולוב | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | ערן קריטנשטיין | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | נפתלי לרמן | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | יהודה לרמן | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | יריב תאיר | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| בעל זכות בנכס | יובל רביב | רש"י 45, תל אביב - יפו 6326556 |
| עורך ראשי | אסף שאול | מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254 |
| מתכנן שלד | יובל אכברט | שאול המלך 5, הרצליה 4671205 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | נדב בית און | לסר אורי 8, תל אביב - יפו 6495408 |

**מהות הבקשה: (רוני רבנר)**

**תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד, הכוללים:**

- **<u>בכל הקומות</u>: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית עם עצירות בכל הקומות ופתיחת מרפסות בחזית הקדמית, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד עבור כל יחידות הדיור בבניין.**
- **<u>בקומת הקרקע, קומות 1 ו- 2 קיימות</u>: שינויי פנים ביחידות הדיור הקיימות, תוספת מסתור כביסה ותוספת שטח וממ"ד לכל יחידת דיור. <u>בקומת קרקע</u>: הסדרת חצר פרטית ליחידות הדיור במרווח האחור והצד, <u>בקומות 1,2</u>: תוספת מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.**
- **<u>תוספת קומות 3 ו-4 חדשות</u>: 4 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות שמתחת לכל יח"ד.**
- **<u>תוספת קומת גג חלקית חדשה</u>: עבור יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה.**
- **<u>על הגג העליון</u>: שטח גג פרטי, 19 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף, גישה למפלס זה כולו בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.**
- **<u>בחצר</u>: פיתוח שטח, ריצוף וגינון, פילר חשמל ונישה לבלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי, ארון מוני מים ונישה לפחי אשפה בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.**

**סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 19 יחידות דיור (10 קיימות ו- 9 חדשות).**

## מצב קיים:

**בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד.**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 684 | 1932 | לבניין בן קומה 1 עבור 2 יחידות דיור. עם מרפסת בחזית הקדמית. |
| | | 949 | 1932 | לשינוי חזית הבניין והוספת מרפסת בחזית האחורית ל-2 יחידות הדיור. |
| | | 404 | 1947 | לשינוים בפתחים בקומה א' ובניין קומות ב ו-ג עבור 4 יח"ד בכל קומה וחדר כביסה על הגג. סה"כ בניין בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד. |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף של 9 בעלי זכויות.
הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.
**בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

**תוספות ושינויים לפי תכנית 2720 , 2331, תמ"א 38 , ג' ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרזה**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות:** | קיים בהיתר:<br>3 קומות<br><br>לפי תמ"א 38:<br>תוספת של שתי קומות מלאות + קומה חלקית<br><br>התאמה למופקדת:<br>5 קומות+ קומת גג חלקית | 5 קומות וקומת גג חלקית<br><br>בהתאמה | |
| **קווי בניין:**<br><br>**קדמי לרח' רש"י:**<br><br>**צדדיים:** | לפי תכנית 2331 ותמ"א 38:<br><br>קו הבניין הקיים או 4.00 מ'<br><br>קו הבניין הקיים או 3.00 מ' או 2.00 לקווי בניין ממ"ד<br>התאמה למופקדת: 2.70מ' | 3.08מ' קיים<br><br>צדדי מזרחי:<br>1.79מ' קיים+חיזוק<br>2.00מ' עבור ממ"ד.<br><br>צדדי מערבי:<br>1.80מ' קיים + חיזוק<br>2.00מ' עבור ממ"ד | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **אחורי**<br><br>**קווי בניין לממ"דים:**<br>**קו בניין צדדי**<br><br>**אחורי** | 5.00מ'<br>3.00מ' עבור ממ"ד<br><br>2.00מ'<br><br>3.00מ' | 5.00מ' הרחבת הבניין<br>3.04מ' עבור ממ"דים<br><br>ממזרח וממערב: 2.00מ'<br><br>3.00מ' | |
| **תוספות זכויות בנייה**<br><br>**התאמה למופקדת** | עד 25מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד)<br><br>בהתאם למדיניות תמ"א 38: 2 קומות בהיקף הקומות התחתונות לרבות חיזוקים וקומת גג חלקית 50% (=116מ"ר)<br><br>עד 200% מהשטח הבנוי הקיים וכן במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר זכויות הבנייה הכוללות לא יעלו על 325% מגודל המגרש , הקטן מבינהם. | בהתאם<br><br>2 קומות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת + קומת גג חלקית בשטח 116מ"ר<br><br>בהתאם | |
| **צפיפות:** | בקומות הטיפוסיות הקיימות 10 יח"ד. ללא שינוי<br><br>+<br><br>בקומות התוספת מכח תמ"א 38: לפי מספר יח"ד בקומה הטיפוסית בהיתר. (=4 יח"ד בקומה * 2.5 = 10יח"ד<br><br>סה"כ 20 יח"ד. | 19 יח"ד. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **גובה קומה** | לפי תמ"א 38:<br>גובה קומת התוספת עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה.<br><br>התאמה למופקדת:<br>גובה קומת התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' | 3.30מ'<br><br>בהתאמה | |
| **בנייה על הגג:**<br>**תכסית**<br><br>**נסיגות לחזית**<br>**קדמית**<br><br>**אחורית**<br><br>**צדדים**<br><br>**גובה ברוטו** | לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5:<br>לתוספת 2 קומות- 50% (=116מ"ר)<br><br>2.00 מ'<br><br>1.20 מ'<br><br>1.20 מ'<br><br>4.50 מ' | קומת גג חלקית בשטח 116מ"ר<br><br>1.68מ' עבור גרעין מדרגות קיים.<br><br>0.00מ' עבור ממ"ד<br><br>מזרחית 0.00מ'<br>מערבית: 1.27מ'<br><br>4.20מ' | ניתן לאשר בהתאם למצב קיים<br><br>פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.<br><br>מזרחית: פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות. |
| **מרפסות** | לפי סעיף 9.1.8 ד'- ניתן בתוספות בנייה להתיר בקומות החדשות הבלטת מרפסות מקו הבניין בהתאם לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים | בהתאם | |

**התאמה להנחיות עיצוב באזור ההכרזה:**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **עיצוב** | חיזוק מעטפת הבניין בחזית | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **החזית** | הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק<br><br>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'<br><br>בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות בבניין הקיים.<br>בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות. | בהתאם<br><br>בקומות הקיימות בהתאם<br><br>קומות התוספת במישור רציף, עיצוב בהתאם לקומות הקיימות. | |
| **מרפסות** | מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. | בהתאם. | |
| **חומר גמר** | חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. | בהתאם | |
| **קומת הגג החלקית** | מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית.<br><br>החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס " מ ממפלס הרצפה | מבוקש מעקה בנוי 0.90מ' ומסגרות מעל. | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| מרפסת | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | |
| מזגנים ודודי אגירה | X | | |

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי מזרחי ומערבי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר |
| 2 | הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי צפוני ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר |
| 3 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית מזרחית |
| 4 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית צפונית |
| 5 | הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת |
| 6 | הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 19 יח"ד |
| 7 | הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 4 מ"ר בכל הקומות |
| 8 | הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מזרח ומערב |
| 9 | הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור הרחבות/הקמת ממד בלבד |
| 10 | תוספת שטחים מעבר ל-200% מהשטח הקיים |
| 11 | הבלטת מרפסת בעורף המגרש 40% מהמרווח העורפי |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 2 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 3 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6. |
| 4 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6. |
| 5 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 6 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 7 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 8 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 9 | אינה הקלה אלה יידוע הציבור לבקשות מכח תמ"א 38 |
| 10 | אינה נדרשת המבוקש בהתאם |
| 11 | ניתן לאשר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. |

תאריך הודעה אחרונה: 19/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 11.02.2026)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 04.08.2025**

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה
דרישת התקן:
9 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

9 מקומות חניה לרכב פרטי
חוות דעת :
1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
2. עבור 9 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים 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 11.02.2026**
מוצג מסתור אשפה עם מכלים
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 10/2/2026

**גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 11.02.2026**
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,110.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 11.02.2026**
תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 10/2/2026

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 19.06.2023**
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

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | מיש דרומי | 13.00 | 33.00 | 9.00 | שימור | 9,233.00 |
| 3 | פיקוס בנימינה | 5.00 | 28.00 | 3.00 | שימור | 3,545.00 |
| 4 | ברכיכיטון צפצפתי | 8.00 | 20.00 | 3.00 | כריתה | 2,110.00 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 17.09.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 06.08.2024)**
המלצה לתת היתר
תצר"ר בגוש 7448 חלקות 30-28 לצורך איחוד חלקות, בסטיה מתב"ע 2331, תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 30 בגוש 7448 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 05.11.2024)**
המלצה לתת היתר
1.קיים פילר חשמל/תקשורת בקדמת המגרש על המדרכה. יש לסמן את מיקומו החדש בתוכנית 100
2. במידה והבקשה כוללת עוגנים זמניים, חובה לבצע תיאום הנדסי ולעדכן את התוכנית הראשית בהתאם, במידה ולא יש להזין הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים.
3. יש להזין תכניות מאושרות ע"י אגף התנועה ומח' דרכים למוצג 8000 תיאום הנדסי.

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

**1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד, סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 19 יחידות דיור (10 קיימות ו- 9 חדשות).**

**כולל ההקלות הבאות:**
- **הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית מזרחית**
- **הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית צפונית.**
- **הבלטת מרפסת בעורף המגרש 40%מהמרווח העורפי**

**כולל תמריצי מכח תמ"א 38:**

- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי מזרחי ומערבי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי צפוני ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר**
- **הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**
- **הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 19 יח"ד**
- **הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 4 מ"ר בכל הקומות**
- **הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מזרח ומערב**
- **הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור הרחבות/הקמת ממד בלבד**

**2. אישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38**

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

## תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | 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<br>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.<br>אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.<br>תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|

| # | 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 "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 5 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,110.00 ₪. |
| 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 | השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.<br>*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.<br>**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 10 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו. |
| 11 | אישור רשות הכבאות |

## הערות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |

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

## תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:

**ליאור שפירא:** אנחנו מאשרים פתרון חלופי של 9 מקומות חנייה והשתתפות בקרן חנייה בהתאם לתמא 38 וחוות דעת הצוות לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 15**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מלאות עבור 10 יח"ד, סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 19 יחידות דיור (10 קיימות ו- 9 חדשות).**

**כולל ההקלות הבאות:**
- **הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית מזרחית**
- **הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית צפונית.**
- **הבלטת מרפסת בעורף המגרש 40% מהמרווח העורפי**

**כולל תמריצי מכח תמ"א 38:**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי מזרחי ומערבי ובנייתו במרחק של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
- **הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי צפוני ובנייתו במרחק של 3.00 מ' במקום 5.00 מ' המותר**
- **הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**
- **הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .סך הכל בבניין 19 יח"ד**
- **הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 4 מ"ר בכל הקומות**
- **הקטנת קו בניין צדדי מ 3.00 עד 2.00 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממד בכיוון מזרח ומערב**
- **הקטנת קו בניין אחורי מ 5.00 עד 3.00 מ' עבור הרחבות/הקמת ממד בלבד**

**2. אישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | 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 |

| # | תנאי |
|---|---|
| | 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 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |
| 3 | שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,110.00 ₪. |
| 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 | השלמת 24 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 10 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו. |
| 11 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-0427 | **תאריך הגשה** | 26/02/2025 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**<br>**בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')**<br>**מרתפים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **יונה הנביא 28א** | **שכונה** | כרם התימנים |
| **גוש/חלקה** | 6914/73 | **תיק בניין** | 028-0111א |
| **מס' תב"ע** | 2510, 44, 9087, ג, מ, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 199.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | יפתח שדמי | החורשה 5, שדמה 7685500 |
| מבקש | אברהם שאלתיאל | סיגלון 6, כפר יונה 4033906 |
| בעל זכות בנכס | נטע שדמי | החורשה 5, שדמה 7685500 |
| בעל זכות בנכס | ציפורה גת | איה 41, רמת השרון 4704021 |
| בעל זכות בנכס | וירה ברלינסקי | תרשיש 77א, מודיעין-מכבים-רעות 7176676 |
| בעל זכות בנכס | רבקה לאה ברוצקי | רש"י 18א, הוד השרון 4501863 |
| בעל זכות בנכס | יצחק גת | איה 41, רמת השרון 4704021 |
| בעל זכות בנכס | יפתח שדמי | החורשה 5, שדמה 7685500 |
| בעל זכות בנכס | טליה שדמי | הקוצרים 17, שדמה 7685500 |
| בעל זכות בנכס | אברהם שאלתיאל | סיגלון 6, כפר יונה 4033906 |
| עורך ראשי | אילן לוי | קהילת ריגה 6, תל אביב - יפו 6940039 |
| מתכנן שלד | ישראל לוי | ארבל 12, ראשון לציון 7547412 |

## מהות הבקשה: (רוני רבנר)

**הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28, והקמת מבנה בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל מסחר בקומת קרקע מעל שתי קומות מרתף עבור 4 יח"ד למגורים ויחידת מסחר אחת. הכולל:**

- **<u>בקומת מרתף תחתונה</u>: גרעין מדרגות, 4 מקומות חניה לרכב פרטי.**
- **<u>בקומת מרתף עליונה</u>: גרעין מדרגות, חדר גנרטור, 3 מחסנים דירתיים, מחסן למסחר, חדר משחקים בשטח נלווה ליחידת הטריפלקס בקומה ראשונה, פיר מעלית לרכב לירידה לקומת מרתף 2-.**
- **<u>בקומת קרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר טלוויזיה וחדר שירותים בחלק התחתון ליחידת הטריפלקס בקומה ראשונה עם חצר פרטית אחורית ומסחר בחזית לרח' יונה הנביא.**
- **<u>קומות א'- ג'</u>: יחידת דיור בכל קומה עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית ללא מסתורי כביסה. בקומה ראשונה יחידת הדיור היא החלק העליון של טריפלקס.**
- **<u>קומה ד'</u>: החלק התחתון ליחידת דופלקס עם ממ"ד בקומה, מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית מקורה בפרגולה קלה.**
- **<u>בקומת הגג</u>: החלק העליון של הדופלקס בקומה שמתחת עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה.**

- **<u>בקומת גג עליון</u>: 4 מעבי מזגנים, 4 דודי אגירה ו-4 פאנלים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה בסולם מפיר המדרגות הכללי של הבניין.**
- **<u>בכל הקומות</u>: מעלית פנימית העוצרת בכל הקומות. בקומה ד' כניסה מהמעלית לדירה.**
- **<u>בחצר</u>: גינה פרטית עורפית, שבילים מרוצפים וגדרות בגבולות המגרש.**

## מצב קיים:

בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 408 | 1938 | בניין בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28 |

## בעלויות:

**הנכס בבעלות פרטית משותפת ל-4 בעלים. הוגשה בקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הנכס הרשום.**

**התאמה לתב"ע (תכנית מ', 2510, 44 - כרם התימנים, התאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5,6 -אזור ההכרזה).**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | תוכנית מ'<br>4 קומות עם קומת קרקע מסחרית.<br><br>תכנית ג'<br>חדרי יציאה לגג.<br><br>סה"כ 4 קומות וחדרי יציאה לגג.<br><br>התאמה למופקדת:<br>5 קומות+ קומת גג חלקית<br><br>סה"כ:<br>5 קומות וקומת גג חלקית | 5 קומות וקומת גג חלקית | פורסמה הקלה לתוספת קומה אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות והערה מס' 1 |
| **קווי בניין:**<br>**קדמי לרחוב יונה הנביא:**<br><br>**צדדי מזרחי:**<br><br>**צדדי מערבי:** | 4.00 מ'<br><br>0.00מ' בקיר משותף / 2.50 מ' בהמשך לקיר המשותף.<br><br>3.00 מ' | 4.00מ'<br><br>0.00מ' בקיר משותף מלא<br><br>2.70מ' | בחריגה. ראה הערה מס' 1<br><br>פורסמה הקלה בקו בנין אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קו בניין אחורי:**<br><br>**התאמה לתוכנית המופקדת 4320**<br><br>**צדדיים:**<br><br>**אחורי:** | 5.00 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>4.50 מ' | 3.80מ' עבור ממ"ד חדש<br>3.50מ' עבור חדר מדרגות.<br><br>2.70מ'<br><br>3.50מ' | להקלות<br><br>לא ניתן לאישור, בחריגה מהוראות התוכנית המופקדת וכן מאחר ומדובר על בנייה חדשה<br><br>בחריגה. פורסמה הקלה בקו בנין אך לא ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות |
| **זכויות בניה: שטח המגרש: 199מ"ר.** | לפי תוכנית מ':<br>146% משטח המגרש = 290.54מ"ר.<br>( כולל מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר 4X קומות )<br><br>+<br><br>בקומת הגג מכח תוכנית ג':<br>23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. = 23מ"ר.<br><br>=<br><br>סה"כ: 313.54מ"ר<br><br>----------<br><br>התאמה למופקדת:<br>במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר סך כל השטחים (כולל חדרי יציאה לגג) - עד 250% משטח המגרש = 497.5מ"ר | סך השטחים העיקריים המבוקשים: 312.49מ"ר<br><br>סך כל השטחים המבוקשים (עיקרי + שירות ): 444.48מ"ר | |
| **מס. יחידות מותר:** | לפי תוכנית מ'<br>לפי מקדם צפיפות 55 מ"ר ליח"ד.<br><br>יח"ד 6.73=55/ 370.54 מ"ר<br><br>----------<br><br>התאמה למופקדת: | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים לבנייה (325%), לא כולל שטחי מסחר.<br>646.75מ"ר - 39.8מ"ר / 80 = 8 יח"ד. | 4יחידות דיור למגורים+ יחידת מסחר | |
| **גובה קומה:** | בהאמה למופקדת:<br>לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה לרצפה | קומות 4-1: 3.22 מ'<br>גובה קומה 5: 3.50מ' | גובה קומות מבוקש בחריגה. לא ניתן לאשר. |
| **שימושים:** | מגורים + חזית מסחרית | מגורים + חזית מסחרית | |
| **חזית מסחרית: התאמה לתוכנית המופקדת 4320**<br><br>**שטח:**<br><br>**גובה:** | שטח המסחר 50% מתכסית קומת הקרקע<br><br>לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, לא יפחת על 4.50 מ' נטו.<br><br>גובה חזית המזוגגת לא תפחת מ4.0- מ | קומת קרקע מסחר שטח הקטן מ 50% + מגורים<br><br>3.68מ' ברוטו<br>3.33מ' נטו<br><br>2.93מ' | תכנון קומת הקרקע בחריגה. שטח המסחר המבוקש אינו 50% משטח הקומה, מבוקשת כניסה לבניין המגורים בחזית ולא נראית חזית מסחרית אחידה ורציפה.<br>גובה המסחר וגובה החזית המזוגגת בחריגה. |
| **חדרי יציאה לגג מתכנית ג'**<br><br>**תכסית בניה כולל**<br><br>**גובה בנייה**<br><br>**גובה בנייה ברוטו**<br><br>**נסיגות**<br><br>**בינוי**<br><br>**התאמה** | 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. = 23מ"ר.<br><br>ניתן לבנות עד 50% משטח הקומה (כולל שטחי שירות)<br><br>2.50 מ'<br><br>4.00מ'<br><br>1.2 מ'<br><br>גישה לשטח משותף<br><br>שטחי הבנייה המרביים | חדר יציאה לגג בשטח 23מ"ר.<br><br>50% משטח הקומה.<br><br>2.91מ'<br><br>5.00מ'<br><br>חזית קדמית : 5.24מ'<br>חזיתות צד ואחוריות ללא נסיגה.<br><br>מבוקשת בניה בתכסית 50% | <br><br><br><br>בחריגה. לא ניתן לאשר.<br><br>בחריגה. לא ניתן לאשר.<br><br>פורסמה הקלה בקו בנין אך לא ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות<br><br>גובה בניה ונסיגה אחורית |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **למופקדת** | בקומת הגג ייקבעו על פי תכסית 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות.<br>קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ3.0- מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' מקו החזית האחורית.<br>גובה - לא יעלה על 4.5 מ' | משטח הקומה, נסיגה קדמית בהתאם ללא נסיגה מאחור.<br>גובה בניה מבוקש 5.00מ' | בחריגה. לא ניתן לאשר. |
| **מרפסות שירות.** | בהתאם להוראות תכנית מ': כל בניין חדש יכלול מרפסות שירות לכל דירה | לא הוצגו מרפסות שירות. | בחריגה. לא ניתן לאשר. |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | 2 קומות מרתף | 2 קומות מרתף | |
| **גובה הקומות** | קומת מרתף עליונה - עד 4.00 מ' נטו<br>קומת מרתף תחתונה - עד 4.00 מ' נטו | גובה קומות בהתאם | |
| **שימוש** | חניה/מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי /חדר משחקים | חניה/מחסנים דירתיים/ שטח נלווה ליח"ד / חדרים טכניים | |
| **מחסנים דירתיים** | לא יעלה על מספר יחידות הדיור בשטח של עד 12מ"ר | בהתאמה. | |
| **תכסית** | לפי תמ"א 34<br>85% משטח המגרש = 169.15מ"ר. | בהתאם. | |

**הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 5 ו-6:**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **חלוקת המסה הבנויה:** | החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.<br><br>החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. | 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. | מבוקש מעקה זכוכית בקומת הגג החלקית. | בחריגה. לא ניתן לאשר. |
| **פתחים:** | הפתחים יהיו אורתוגונליים. | בהתאם. | |
| **אורך מרפסות:** | קדמיות- 2/3 מאורך החזית. | אורך המרפסות המבוקש גדול מ-2/3 באורך החזית. | בחריגה. לא ניתן לאשר. |

**התאמה לתקנות:**

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | | X | גובה המצללה בחריגה. |
| חלחול | X | | שטח חלחול 15% לפי עורך הבקשה |
| מרפסות קדמיות<br>קווי הבלטה<br><br>שטח<br><br>מרפסות אחוריות<br>קווי הבלטה | X | | חזית קדמית 1.60 מ' המהווים 40%מהמרווח הקדמי 4.00 מ'.<br>המתבקש כהקלה- ניתן לאשר.<br>ממוצע המרפסות בהתאם |
| חזית מסחרית<br>אוורור שטחי המסחר | X | | מוצג פיר מנדוף |
| דודי אגירה | | X | מבוקשים על הגג בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. |
| תליית כביסה | | X | לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. |
| חצר אנגלית | X | | |

**הערות נוספות:**

1. בהתאם לסעיף 10 לתכנית מ' הוועדה המקומית מוסמכת להתיר את הארכת הקיר המשותף בקו 0 (כבניה בקיר משותף חופף עתידי). לצורך כך, בהתאמה לתכנית תכנית מופקדת "תא4320/ תכנית רובע 5 וסעיף 97 לחוק, נדרשת הסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל, נסיגה של 2.5 מ' מקו הבניין הצידי בחלק שאינו בקיר משותף והצגת תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרשים – המבוקש אינו עומד בהוראות התכנית המופקדת.

2. פורסמו הקלות לתוספת קומה שניתן לאשרה בהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת המאשרת באזור 5 קומות וקומת גג חלקית, שכן שטח לקומה הנוספת הינו בסל השטחים המותרים לבנייה ופורסמה הקלה לניוד השטחים בין הקומות

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר |
| 2 | הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים |
| 3 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר |
| 4 | הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 5 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית |
| 6 | חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.15 מ' ועומקה 3.5 מ' |
| 7 | הגבהת גובה קומה קרקע מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.85 מ' |
| 8 | הגבהת גובה קומה טיפוסית מ 3.30 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.40 מ' |
| 9 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית אחורית |
| 10 | הקלה להמשך חדר מדרגות לגג עליון והגבהת קצה ח. מדרגות עד גובה 23.4 |

| # | הקלה |
|---|---|
| 11 | הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 89% % במקום 80 % המותרים על פי תכנית |
| 12 | העברת 26 % מקומה 4-1 לקומה 5 |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת. |
| 2 | הבניה המבוקשת עבור ממ"ד וחדר מדרגות מחוץ לקוי בניין הינה בחריגה מהוראות התכונית המופקדת אשר ממנה לא ניתן לבקש הקלה. כמו כן לא ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין בבניה חדשה. הדבר נמסר לעורך הבקשה בפגישות תיאום מוקדם. |
| 3 | ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה. |
| 4 | ניתן לאשר את ההקלה שכן שטח לקומה הנוספת הינו מהזכויות המותרות (ומבוקשת הקלה לניודם) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 6-5 אשר מאפשרת בנייה של 5 קומות וקומת גג חלקית באזור. |
| 5 | ניתן לאשרה בהתאם להקלות דומות באזור. |
| 6 | אינה נדרשת, בהתאם לתקנות הכנון והבניה והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. |
| 7 | אינה עניינית בבקשה עם חזית מסחרית. |
| 8 | מבוקשת רק בקומה 5' אשר מתוכננת בגובה שונה מיתר הקומות. אינה ניתנת לאישור. בחריגה מהוראות התכנית החלה והתכנית המופקדת. |
| 9 | מבוקשת עבור חדר מדרגות וחדר יציאה לגג. לא ניתן לאשר בבניה חדשה. בחריגה מהוראות התוכנית המופקדת. |
| 10 | ניתנת לאישור בחדר המדרגות שכן בהתאמה לבניה באזור ולהוראות התוכנית המופקדת אך מבוקשת עבור כל הבניה על הגג וזה אינו ניתן לאישור. |
| 11 | אינה נדרשת. לא נראה בתכנון המוצע. |
| 12 | ניתן לאשר את ההקלה שכן שטח לקומה הנוספת הינו מהזכויות המותרות (ומבוקשת הקלה לניודם) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 6-5 אשר מאפשרת בנייה של 5 קומות וקומת גג חלקית באזור. |

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 30.11.2025)**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
נוכחים:
אילן לוי אדריכל
אבי שאלתיאל- מבקש

סיכום הפגישה:
1. הלקוח יבטל את הקלונסנאות במרתף -1 ויציגם רק במרתף -2, אין עצים במפריעים לכך בחזית.
2. נישת אשפה- הלקוח יציג את הנישה במרחק 1.00 מגבול מגרש לאחר שיבחן כי קיים שטח גינון מספק לחזית. ( בהתאם להנחיות)
3. גנים ונוף - יש להציג את כל נתוני העצים בטבלה במערכת המכוונת וגם בתכנית הבקשה.
הכל בהתאמה לפי מספרי העצים של הסוקר.

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י אור גולן 23.04.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

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

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.04.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 73 בגוש 6914 בבעלות פרטית

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר

**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 05.08.2024)**
המלצה לתת היתר
צורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט.

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)**

**לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28, והקמת מבנה בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל מסחר בקומת קרקע מעל שתי קומות מרתף עבור 4 יח"ד למגורים ויחידת מסחר אחת.**
**<u>שכן, המבוקש בחריגה ובסטייה ניכרת להוראות התוכניות החלות במספר נושאים להלן:</u>**
**א .<u>קווי בניין</u>:**
- **מבוקשת בניה בהמשך לקיר משותף בקו בנין 0 צדדי מזרחי.**
- **מוצע מגדל ממדים ופיר חדר מדרגות בחריגה בקוו הבניין האחורי, ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת**

**ב .<u>גובה הבניה / מספר קומות</u> :**
- **גובה הקומה הטיפוסית העליונה בחריגה, שכן לא ניתן לאשר הגבהה לשם השוואת מפלסים בחזית הקדמית ולפיכך מתקבלת קומה בגובה של 4.85 מ' בסטייה מהוראות התכנית המופקדת.**
- **מבוקשת קומת גג בגובה 5.00מ' בסטייה מהוראות התכנית המופקדת ומתכנית ג'**

**ג .<u>הנחיות העיצוב באזור ההכרזה</u>:**
- **מבוקשים מעקות זכוכית**
- **מבוקש מעקה גג בזכוכית בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.**
- **מבוקשות גזוזטראות באורך הגדול מ-2/3 באורך החזית.**

**ד. <u>מסחר</u>:**
- **שטח המסחר המבוקש אינו 50% משטח הקומה,**
- **מבוקשת כניסה לבניין המגורים בחזית**
- **לא נראית חזית מסחרית אחידה ורציפה.**

**ה. <u>הוראות נוספות</u>:**
- **מבוקשת מצללה בגובה בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.**
- **הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות: אשפה, גנים ונוף ואדריכלות.**
- **לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.**
- **מבוקשים דודי אגירה על הגג בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.**

- **לא הוצגו מרפסות שירות.**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**שמעון ברנשטיין:** מדובר על הריסה ובנייה מחדש במגרש שהוא צמוד למגרש אחר ביונה הנביא 28, לא תואם את התוכניות שחלות, מבקשים קוי בניין לממ"דים, לדוגמא כמו בניין לתוספות להאריך את הקיר המשותף בקו בניין 0 כשבמגרש השכן קיימת בקשה לתוספות בנייה, והם לא יכולים לבנות אחד על השני, כמובן חזית מסחרית שהיא לא תואמת למדיניות של מה שאנחנו רוצים, היא מקטינה את החזית המסחרית.
**ליאור שפירא:** קיימת סטייה ניכרת, בהתאם לחוות דעת הצוות, אנחנו דוחים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 16**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת יונה הנביא 28, והקמת מבנה בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, הכולל מסחר בקומת קרקע מעל שתי קומות מרתף עבור 4 יח"ד למגורים ויחידת מסחר אחת.**
**<u>שכן, המבוקש בחריגה ובסטייה ניכרת להוראות התוכניות החלות במספר נושאים להלן:</u>**
**א .<u>קווי בניין</u>:**

- **מבוקשת בניה בהמשך לקיר משותף בקו בנין 0 צדדי מזרחי.**
- **מוצע מגדל ממדים ופיר חדר מדרגות בחריגה בקוו הבניין האחורי, ובסטייה מהוראות התכנית המופקדת**

**ב .<u>גובה הבניה / מספר קומות</u> :**

- **גובה הקומה הטיפוסית העליונה בחריגה, שכן לא ניתן לאשר הגבהה לשם השוואת מפלסים בחזית הקדמית ולפיכך מתקבלת קומה בגובה של 4.85 מ' בסטייה מהוראות התכנית המופקדת.**
- **מבוקשת קומת גג בגובה 5.00מ' בסטייה מהוראות התכנית המופקדת ומתכנית ג'**

**ג .<u>הנחיות העיצוב באזור ההכרזה</u>:**

- **מבוקשים מעקות זכוכית**
- **מבוקש מעקה גג בזכוכית בחריגה מהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.**
- **מבוקשות גזוזטראות באורך הגדול מ-2/3 באורך החזית.**

**ד. <u>מסחר</u>:**

- **שטח המסחר המבוקש אינו 50% משטח הקומה,**
- **מבוקשת כניסה לבניין המגורים בחזית**
- **לא נראית חזית מסחרית אחידה ורציפה.**

**ה. <u>הוראות נוספות</u>:**

- **מבוקשת מצללה בגובה בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.**
- **הבקשה הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות: אשפה, גנים ונוף ואדריכלות.**
- **לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.**
- **מבוקשים דודי אגירה על הגג בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.**
- **לא הוצגו מרפסות שירות.**

**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** | 23-0495 | **תאריך הגשה** | 29/03/2023 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **לפין 5** | **שכונה** | נוה צדק |
| **גוש/חלקה** | 7227/46 | **תיק בניין** | 0372-005 |
| **מס' תב"ע** | 1200, 44, 9086, ג, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א | **שטח המגרש** | 410.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | מרים מקרוס | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | נעמי עדני | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | ניר גרינברג | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אייל עדני | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | דרור גביש | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | עדית גביש | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אסתר יהוד | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | יעל זינגר | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | רונית עדני | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אורית עדני | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אסתר נסים | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אורית רפאל קלים | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | מיכל ארבץ | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אמיר משה | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | הרצל רפאל קלים | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| בעל זכות בנכס | אלסנדרה טוברוק | לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 |
| עורך ראשי | אדם כהן | בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310 |
| מתכנן שלד | ערן שילר | רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | ארז כהן | ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 |

## מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

**1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה.**
**2. הקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד כמפורט:**
**- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.**
**- בשתי קומות מרתף: חנייה עבור 16 מקומות חנייה. קומת מרתף תחתונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (9 מקומות חנייה), חדר מדרגות עם גישה לתפעול החניון, חדר טכני. קומת מרתף עליונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (7 מקומות חנייה), חדר אופניים, מדרגות ומעלית, שטח נלווה לדירה**

**בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.**
**- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר מדרגות, מבואה ומעלית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.**
**- בקומה 1 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.**
**- בקומה 2 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות .**
**- בקומה 3 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס תחתון של דירה בקומה 10. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
**- בקומה 4 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
**- בקומה 5 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
**- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם עצירת מעלית ופתיחתה לתוך הדירה. פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסות גג הצמודות לדירה עם ג'קוזי במרפסת הקדמית.**
**- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי שחרור עשן.**
**- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית כניסה לחניון אוטומטי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.**

## מצב קיים:

מבנה קיים בן 3 קומות קומות מעל מרתף, 8 יח"ד.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 303 | 08/07/1955 | הקמת בניין בן 2 קומות מעל עמודים ומרתף. בקומת עמודים 2 יח"ד. בקומות 2-1 - 3 יח"ד בכל קומה. |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 10 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בהתאם לנסח טאבו שצורף לבקשה.
לאחר הפרסומים התקבלו התנגדויות מחלקות גובלות.
לאחר השלמת הפרסום התקבלה התנגדות מבעל זכות בנכס במגרש נשוא הבקשה, אשר אינו מופיע בנסח טאבו שהוגש לבקשה, אך להתנגדות צורף תיקון טעות סופר של תת חלקה מס' 2 על שמו.

**בניה חדשה (5,6) לפי תכנית 44, מ', מדיניות תמ"א 38 ותכנית המופקדת לרובעים 5-6, מחוץ לאזור ההכרזה.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות** | תוכנית 44<br>עד 4 קומות (מעל קומת עמודים).<br>+<br>לפי תמ"א 38 ומדיניות:<br>מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת באורך כולל שאינו עולה על מחצית אורך החזיתות וברוחב של 3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג. | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | סה"כ:<br>6 קומות וקומת גג חלקית<br>(לרבות קומת קרקע חלקית).<br><br>התאמה למופקדת:<br>במגרשים מתחת ל-500 מ"ר מחוץ לתוכנית לב העיר - 5 קומות וקומת גג חלקית. | 6 קומות וקומת גג חלקית.<br>(ראה את נימוקי הדיון הנוסף) | נעשה פרסום בהתאם לסעיף 97 לחוק בהתאם להמלצת ועדת המשנה מיום 21.5.25 לחריגה המבוקשת מאחר והמבוקש הוגש בהתאם לתיק מידע שנמסר לפי התנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת . |
| **קווי בניין:**<br><br>**קדמי**<br><br>**צדדי מזרחי**<br><br>**צדדי מערבי**<br><br>**אחורי**<br><br><br><br>**קדמי**<br><br>**צדדי מזרחי**<br><br>**צדדי מערבי**<br><br>**קו בניין אחורי** | לפי תכנית 44<br><br>4.00 מ'<br><br>3.00 מ'<br><br>3.00 מ'<br><br>5.00 מ'<br><br>לפי מדיניות תמ"א 38 ותוכנית מופקדת:<br><br>4.00 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>4.50 מ' | 4.00 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>4.50 מ' | |
| **זכויות בנייה** | לפי תוכנית מ':<br>146% משטח המגרש= 598.6 מ"ר (כולל 12 מ"ר לקומה עבור חדרי מדרגות)<br>+ | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ממ"דים<br><br>מדיניות תמ"א 38:<br>8 יחידות * 13 מ"ר= 104 מ"ר<br>+<br>קומה מורחבת= כ-227 מ"ר+26= 253 מ"ר *3 קומות=759 מ"ר<br><br>סה"כ<br>לפי תמ"א 863 מ"ר<br><br>סה"כ: כ- 1461 מ"ר<br>+<br>ממ"דים<br><br>התאמה למופקדת:<br>עד 325% משטח המגרש הקטן מ-500 מ"ר.<br><br>410 מ"ר (שטח המגרש)<br>X325% מ"ר = 1332.5 מ"ר (שטח כולל עיקרי+ שירות) | 1200 מ"ר | |
| **רצועה מפולשת** | לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ' | נשמרה רצועה מפולשת של 3.0 מ' | |
| **מס' יחידות מותר** | 7.45 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע.<br><br>בנייה חדשה בהתאם למדיניות:<br>מקדם צפיפות למעט תכנית לב העיר ולמעט אזורים מסחריים, יהיה 80 (לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות).<br><br>התאמה למופקדת:<br>מקדם הצפיפות הינו 80 מ"ר. שטח כולל, לאחר הפחתת השטח המסחרי .<br>גודל יח"ד מינימלית 47 מ"ר כולל ממ"ד.<br><br>15 יח"ד . | 15 יח"ד | |
| **גובה קומה** | 3.30 מ' | 3.30 מ' | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **טיפוסית** | | | |
| **קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות , ובהתאמה לתכנית מופקדת**<br><br>**תכסית**<br><br>**גובה בנייה**<br><br>**גובה בנייה ברוטו**<br><br>**נסיגות**<br><br>**בינוי** | <br><br><br><br>65% מתכסית הקומה העליונה<br><br>3.30 מ'<br><br>4.50 מ'<br><br>3.00 מ'<br>2.00 מ'<br><br>גישה לשטח משותף | <br><br><br><br>65%<br><br>3.30 מ'<br><br>4.50 מ'<br><br>5.08 מ'<br>2.0-2.98 מ'<br><br>ניתנה גישה ע"י חדר המדרגות המשותף. | |
| **הוראות בינוי:** | לפי תכנית מ' יש לתכנן לבניין חדש מרפסות שירות לכל יח"ד. | לא תוכננו מרפסות שירות. פורסמה הקלה, שניתן לאשרה בהתאם לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. | |
| **שימושים:** | מגורים | מגורים | |
| **הבלטת מרפסות** | התאמה למופקדת: תכנית המופקדת לרובעים 5-6 באזור שלא אזור הכרזה קובעת הבלטת מרפסת עד 1.6 מ', ובכל מקרה עומק המרפסת לא יעלה על 2.1 מ' | מבוקשת הבלטה של 1.6 מ' למרפסות לחזית הקדמית. | |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | 2 קומות | |
| **גובה:** | בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו<br>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו | 2.25 מ' נטו. | |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | חנייה, חדר אופניים, חדר טכני, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:** | שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה. | לא עולה על שטח הדירה. | |
| **גישה שטח הנלווה:** | משטח הדירה אליה הוא מוצמד. | גישה דרך הדירה בלבד. | |
| **תכסית וניהול מי נגר:** | 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1.<br>לפי תמ"א 34: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 61.5 מ"ר | 96 מ"ר שטח חלחול, המווה כ- 23% . | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| 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 | | |

## הערות נוספות:

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38 על תיקוניה. |
| 2 | תוספת קומות לפי תמ"א 38 על תיקוניה. |
| 3 | הקלה בגובה מבנה הגג לגובה העולה על המותר בתב"ע |
| 4 | הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית |
| 5 | הקלה לבניית הפרגולה מבטון |
| 6 | הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 3.30מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה החדשות. |
| 7 | הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 40% ובמרחק של 3.00מ' מגבול מגרש |
| 8 | הקלה לניוד זכויות בין הקומות השונות |
| 9 | הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10% ולמרחק של 4.5מ' מגבול מגרש |
| 10 | הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מגבול מגרש |
| 11 | תוספת דירות מתוקף תמ"א 38 בקומות החדשות כאנלוגיה לרובע 5-6 |
| 12 | תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור הדיור |

| # | הקלה |
|---|---|
| 13 | תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש לצורך הוספת מעלית |
| 14 | ביטול הנסיגה הצידית של קומת הגג |
| 15 | הקלה בגובה קומת המרתף לגובה העולה על 4 מ' נטו לפי המותר בתב"ע |
| 16 | הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש |
| 17 | פטור ממרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום |
| 18 | חריגה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6 (לפי ס' 97) לעניין מספר הקומות. |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 2 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 3 | ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 4 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. |
| 5 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. |
| 6 | ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 7 | ניתן לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. |
| 8 | אינה רלוונטית שכן מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38 והזכויות הינם מתוך סל זכויות של תמ"א 38 ותב"ע- ללא צורך בניוד. |
| 9 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 10 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 11 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 12 | ההקלה אינה רלוונטית שכן, המוצע אינו עולה על סך הזכויות המותרות. |
| 13 | ההקלה אינה רלוונטית - אין מחסור בשטחים ובקשה מוגשת מכוח תמ"א 38 ותמריציה. |
| 14 | ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 15 | אינה רלוונטית שכן, הוראות תוכנית ע1 מאפשרות העמקת מרתף לצורך תפעול הבניין. |
| 16 | ניתן לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. |
| 17 | ניתן לאשר את ההקלה בהתאמה להקלות דומות שאושרו באזור ומאחר ואין דרישה למרפסות שירות בהוראות תכנית מופקדת. |
| 18 | לא מדובר בהקלה, שכן הומלץ לאשר קומה נוספת בהתאם למדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 - 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למגמת התכנון באזור. אישור הבקשה יהיה כפוף לאישור הועדה המחוזית לפי סעיף 97ב לחוק. |

תאריך הודעה אחרונה: 28/08/2025 והתקבלו התנגדויות

**התנגדויות**

**עיקרי ההתנגדויות:**

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | אברהם אליצור - גולדה מאיר 8, חולון 5845402, יורם יורי אליצור - לפין 5, תל אביב - יפו 6525837 | התנגדות זו הוגשה לאחר השלמת פרסום לביטול מרפסות שירות.<br><br>המתנגד אניו מופיע כבעל זכות בנסח טאבו שהוגש לבקשה, |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | אך המתנגד צירף להתנגדות מסמך תיקון טעות סופר בתת חלקה מס' 2 בנסח הטאבו.<br><br>1. פגיעה בזכות הקניין:<br>הבקשה להיתר כוללת בניית דירת גן על כל שטחה של תת־חלקה 2, שהיא קניינם של המתנגדים.<br>בניגוד לשאר הדיירים, לא ניתנה למתנגדים דירה חלופית, אף שהבנייה מבטלת הלכה למעשה את קיומה של דירתם.<br><br>2. חוסר סמכות הוועדה לדון בבקשה הפוגעת בקניין ההתנגדות מסתמכת על פסיקת בג״ץ, כולל:<br>בג״ץ 879/79<br>בג״ץ 1578/90 – הלכת הלן אייזן<br>לפי פסיקה זו:<br>ועדה מקומית אינה מוסמכת לדון בבקשה להיתר כאשר קיימת טענה קניינית מבוססת.<br>הוועדה רשאית ואף חייבת להימנע מלדון בבקשה כל עוד אין הכרעה שיפוטית המבררת את הזכות הקניינית ולהפנות את המבקש לבית המשפט לצורך בירור הזכויות.<br>מסמכים מצורפים להתנגדות<br>נסח מקרקעין המראה בבירור את זכויות הבעלות על תת־חלקה 2<br>תשריט הבית המשותף אישור מסירת מכתב רשום מ?24/06/2025<br><br>3. פגיעה תכנונית והליך לא תקין<br>נטען כי:<br>באתר הוועדה לא הוצג אישור בקשה חדש או פרוטוקול דיון מעודכן.<br>הבקשה המופיעה (0495?23 מ?29/03/2023) היא בקשה שבחלקה נדחתה בעבר, לגבי מספר קומות וקווי בניין.<br>אין תיעוד עדכני, שקיפות מספקת או מידע תכנוני המעיד על דיון מחודש.<br><br>5. המתנגדים מבקשים מהוועדה:<br>לדחות את הבקשה להיתר בנייה 0495?23, או לפחות לא להעלות את הבקשה לדיון עד להכרעה שיפוטית בסוגיות הקנייניות. |
| 2 | אלון שינה - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839 | השלמת טענות תכנוניות להתנגדות (מס' 3). ברצוננו להתנגד לסעיף 10 ברשימת ההקלות: " הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש" במצב המוצע בו בלפין 5 יעמוד מבנה בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה, המצב עשוי להיות בלתי סביר וזאת מאחר שחזית הצידית של המבנה, בו ממוקמים רוב פתחי האור העיקרים של דירתי, יהיו אטומים יותר לאחר צמצום הרווח בין הבניינים. זה יפר את כניסת האור הטבעי לדירה ואת האוורור שלה. דבר שיפגע באיכות חיי הדיירים בה ובערכה הכספי. חשוב לציין שגם המצב הקיים בו קו הבניין הוא |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | 2.5 מ' מגבול המגרש אינו אידאלי, אך עדיין סביר. וזאת מאחר והבניין הוא בגובה 2 קומות מעל קומת הכניסה. |
| 3 | אלון שינה - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839 | קיבלתי את המכתב בזמן שאני נמצא בחו"ל לתקופה ממושכת מנובמבר ועד מאי באופן רצוף. על כל הנובע מכך לרבות העדרי מהארץ, העדר יכולת לפנות לבעלי מקצוע, לגשת לעירייה לעיין בתיק הבנייה לבירורים, לשוחח עם השכנים ועוד פעולות רבות שנמנע ממני משום שהייתי בחו"ל. אם הייתי יודע שההודעה על ההתנגדות עתידה להגיע בעת שהייתי בחו"ל, הייתי נערך בהתאם ואולי אף דוחה את הנסיעה, אשר על כך אני שומר על זכותי להישמע לפני הוועדה לצורת העלאת טיעונים נוספים אודותם למדתי רק בשלב מאוחר יותר. בטוחני כי קיימות דרכים אחרות לביצוע הבנייה מבלי לפגוע בזכויותי ובזכויות הדיירים האחרים בבניין בצורה כה קשה ואני בטוח שהוועדה תמלא את תפקידה ותאזן בין האינטרסים ולא תהיה פגיעה ישירה שכזאת בזכויות כאמור ללא פתרון הולם, אמיתי ומאוזן. |
| 4 | מזל שמואלי - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843, ניסים שמואלי - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843 | אישור הקלה מקו בניין יגרום לפגיעה באור ונוף, וגם פגיעה בשביל החצר לאורך הגדר המובילה לחנייה בבניין המתנגדים. הנ"ל יגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך הבניין כולו ודירת המתנגדים בפרט. |
| 5 | ניר עפר - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843 | התנגדותי הינה לשני סעיפים בבקשה סעיף 7 - הקלה לבניית מרפסות בקו אחורי בשיעור 40% ובמרחק 3 מ' מגבול מגרש. סעיף 9 - הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10% ולמרחק של 4.5 מ' מגבול מגרש. ההתנגדות מהטעמים הבאים: 1. המגרש בלפין 5 והמגרש ביעבץ 6 נפגשים ביניהם באמצע ומול המגרש הדירה שלי, דבר שמשאיר לי נוף פתוח לכוון הים וזרימת אויר שאינם נחסמים על ידי הבתים בלפין וביעבץ. כל הקלה בקו בניין אחורי ואו הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי יחסמו את לי את הנוף לים ואת זרימת האוויר. 2. אחד השיקולים העיקרים שעמדו בפני ברכישת הדירה לפני כשנתיים היה המרחב הפתוח מול הדירה לכוון מערב והידיעה שגם כאשר יעשו תמ"א או כל בנייה אחרת במגרש בלפין 5 או ביעבץ 6, קו הבניין האחורי שלהם ישאיר לי תמיד מרחב פתוח מול הדירה ולא יחסם בשום מיקרה. 3. מטעמים אלו ברור שהקלות אלו אשר יפגעו במרחב הפתוח מול דירתי יורידו את ערך הדירה שלי בצורה משמעותית. לכן אני מתנגד לכל הקלה בקווי הבניין האחוריים בתוכנית זו. |
| 6 | סוזי בוזין ניוביגין - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839 | ברצוני להתנגד לסעיף 10 ברשימת ההקלות: "הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש". חשוב לציין שגם במצב הקיים, בו קו הבניין בלפין 5 הוא במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש (כאשר הבניין שלי רחוק כ-2 מ' מגבול המגרש שלו) אינו אידאלי אבל מאחר שמדובר בבניין בעל 2 קומות מעל קומת הכניסה, המצב אינו חמור. הבנייה המוצעת, אשר בה בלפין 5 יעמוד מבנה בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה, עשויה להחמיר משמעותית את המצב ובטח לאחר מתן ההקלה המאפשרת צמצום המרווח בין הבניינים בחצי מטר. צמצום המרווח ל2.5 מ' מגבול מגרש במקרה של בניין גבוה עשוי להביא למצב שבו הרוב המוחלט של פתחי האור בדירתי (רובם |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | ממוקמים בחזית המערבית של הבניין ולמעשה פונים ללפין 5) יהיו אטומים לכניסת אור טבעי. הקלה זו תפגע משמעותית באיכות חייהם של הדיירים ובערכה הכספי של הדירה |

**התייחסות להתנגדויות:**

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | 1. בממצאי תיק הבניין לא נמצא היתר לדירת המתנגדים (תת־חלקה 2). בהיתר המקורי מופיעות רק 2 דירות בקומת העמודים, בעוד שלדירת המתנגדים לא נמצא כל היתר.<br>2. הבקשה הוגשה במסלול הריסה ובנייה עם מספר חתימות הדרוש לטובת בחינת בקשה ולכן אין מניע לדון בבקשה ולאשרה.<br>3. טרם התקיים דיון נוסף. את המפרט המעודכן ניתן לראות במסמכי הבקשה.<br>4. לעניין כל הטענות הלא תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות. | מומלץ לא לקבל |
| 2 | לעניין קווי הבניין - המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תכנית מופקדת. לעניין גובה הבנייה ומספר קומות (ראה נימוקי דיון נוסף)נעשה פרסום בהתאם לסעיף 97 לחוק בהתאם להמלצת ועדת המשנה מיום 21.5.25 לחריגה המבוקשת מאחר והמבוקש הוגש בהתאם לתיק מידע שנמסר לפי התנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת . | מומלץ לא לקבל |
| 3 | לא הוצגו טענות תכנוניות ברורות. הטענות הושלמו בהתנגדות נוספת (ראה התנגדות מס' 2). | מומלץ לא לקבל |
| 4 | לעניין קווי הבניין - המוצע המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. לעניין פגיעה בערך הדירה - בסמכות הוועדה לדיון בסוגיות התכנוניות בלבד. לכל הסוגיות הקנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות. | מומלץ לא לקבל |
| 5 | לעניין קווי הבניין והבלטת מרפסות - המוצע המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת לעניין הבלטת המרפסות מחוץ לאזור ההכרזה. לעניין פגיעה בערך הדירה - בסמכות הוועדה לדיון בסוגיות התכנוניות בלבד. לכל הסוגיות הקנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות. | מומלץ לא לקבל |
| 6 | לעניין קווי הבניין - המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תכנית מופקדת. לעניין גובה הבנייה ומספר קומות (ראה נימוקי דיון נוסף). נעשה פרסום בהתאם לסעיף 97 לחוק בהתאם להמלצת ועדת המשנה מיום 21.5.25 לחריגה המבוקשת מאחר והמבוקש הוגש בהתאם לתיק מידע שנמסר לפי התנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת . | מומלץ לא לקבל |

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 13.02.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.11.2023**

**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -7.11.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 7.11.23</u>**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
15 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע בחזית הבניין
15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה גילאל מנסור

חוות דעת:
**דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה.**
**יש לטעון תכנית תנועתית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה במגירה 1500.**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה עם תנאי תכני

**אשפה-מכון רישוי - רן קידר 06.09.2023**

מוצג חדר אשפה ובו עגלות.

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 18.12.2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 1 עץ בוגר כמפורט בטבלה זו הממוקם בחזית לרחוב, על מנת לאפשר מרתף מתקן החניה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4704.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1904.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
**אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.02.2025**

28.1.25 מוצג 2500 ובו תכנית מתוקנת:
הוצגו התיקונים הנדרשים.
**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.09.2022**

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
==========
עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

מידע: 20-02294 רישוי: 23-0495 ת.בניין: 0372-005
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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | ברוש לימוני | 4.00 | 10.00 | 10.00 | שימור | 641.00 |
| 3 | ברוש לימוני | 3.00 | 10.00 | 10.00 | שימור | 641.00 |
| 85 | תמר מצוי | 7.00 | 50.00 | 5.00 | כריתה | 4,704.00 |
| 184 | ברוש לימוני | 3.00 | 10.00 | 10.00 | שימור | 641.00 |
| 187 | ברוש לימוני | 3.00 | 10.00 | 10.00 | שימור | 641.00 |
| 247 | הדר החושחש | 2.00 | 10.00 | 10.00 | שימור | 565.00 |

**מהות הדיון הנוסף:**
בחינה מחודשת של הבקשה לאור החלטת ועדת המשנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית רובע 5 המופקדת מיום 21.5.2025 לפיה, ביחס להתנגדות העוררים לתכנית המופקדת, הומלץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה מהתכנית המופקדת ולהתיר במגרש בניה של קומה נוספת מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת ובכך לקבל את ההתנגדות בחלקה.

**נימוקי הדיון הנוסף:**
1. המגרש מושא הבקשה להיתר ממוקם בתחום תוכנית תא/4320 "תכנית רובע 5-6" אשר הופקדה ביום 27.12.22. בהתאם לתכנית המופקדת, מספר הקומות שהותר הינו 5 קומות וקומת גג חלקית, בבקשה זו התבקש הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית.
2. במקביל להגשת הבקשה להיתר, ביום 26.3.2023, הגישו מבקשי ההיתר <u>התנגדות לתכנית המופקדת</u> לפיה יש לשנות את מספר הקומות המותר במגרש וברחוב לפין, כן לשנות הוראות בדבר קו בניין קדמי.
3. בגין המבוקש בבקשה להיתר בוצעו פרסומים להקלות ולבוקש מכח תמ"א 38 לפי סעיף 149 לחוק והתקבלו 5 התנגדויות מטעם בעלי זכויות במגרשים גובלים, בין היתר בעניין מספר הקומות המבוקש.
4. ביום 1.5.2024 ניתנה החלטת ועדת המשנה לדחות את הבקשה להיתר, בין היתר לאור מספר הקומות בבניין המוצע לאור החריגה מהתכנית המופקדת שלא הומלצה ע"י צוות התכנון ולקבל חלקית בעניין זה את טענות המתנגדים.
5. כנגד ההחלטה זו הוגש ערר ע"י מבקשת ההיתר בטענה כי הבינוי הקיים ברחוב לפין בהתאם להיתרי בניה שנמסרו אפשר בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית, כך שמספר הקומות שהותר בתכנית המופקדת, 5 קומות וקומת גג חלקית, מנוגד לבינוי הקיים וכי בהתאם לחוק, לוועדה המקומית סמכות לאשר את המבוקש גם בחריגה מהתכנית המופקדת.
6. בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 8.4.2025 התאפשר למבקשת ההיתר להגיש בקשה מתוקנת במערכת הרישוי וועדת הערר הורתה כי בתוך 60 ימים יודיעו הצדדים בהודעה משותפת, אם בכוונת הוועדה המקומית לקיים דיון בבקשה המתוקנת.

7. במקביל לכך, ביום 21.5.2025 שמעה ועדת המשנה את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת, בין היתר התנגדות מבקשת ההיתר. ועדת המשנה החליטה להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התכנית ולקבל את המלצות הוועדה המקומית בנוגע להתנגדויות לתכנית ולאשר התכנית בסמכותה.
8. ביחס להתנגדות מבקשת ההיתר לתכנית המופקדת, הומלץ, "על אף המלצת הצוות להתנגדות שהוגשה, מאחר והבקשה לבניה במגרש הוגשה ביום 29.3.2023 על סמך תיק מידע שניתן בהתאם לתנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת ,ומבקשי ההיתר שהגישו ערר בעניין התלוי ועומד התקדמו בהמלצת צוות התכנון בקידום בקשה להיתר החורגת מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק, מומלץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה מהתכנית המופקדת ולהתיר במגרש בניה של קומה נוספת ובכך לקבל את ההתנגדות בחלקה".
9. בהמשך להחלטת ועדת המשנה כאמור מבקשת ההיתר השלימה פרסום כנדרש בסעיף 97 לחוק והבקשה מובאת לדיון נוסף.

**חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)**

**1. לתקן את ההחלטה מיום 1.5.2024 ולאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד כמפורט:**
**- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.**
**- בשתי קומות מרתף: חנייה עבור 16 מקומות חנייה. קומת מרתף תחתונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (7 מקומות חנייה), חדר מדרגות עם גישה לתפעול החניון, חדר טכני. קומת מרתף עליונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (9 מקומות חנייה), חדר אופניים, מדרגות ומעלית, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.**
**- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר מדרגות, מבואה ומעלית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.**
- בקומה 1 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
- בקומה 2 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות .
- בקומה 3 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס תחתון של דירה בקומה 10. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
- בקומה 4 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
- בקומה 5 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.
- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם עצירת מעלית ופתיחתה לתוך הדירה. פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסות גג הצמודות לדירה עם ג'קוזי במרפסת הקדמית.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי שחרור עשן.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית כניסה לחניון אוטומטי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

כולל תמריצי תמ"א הבאים:
1. תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
2. תוספת קומות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
3. **גובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה.**
4. **קו בנין אחורי של 4.5 מ' מגבול מגרש.**
5. **קו בנין צדדי 2.50 מ' מגבול מגרש.**
6. **בנייה ללא נסיגה החזיתות הצד של קומת הגג.**

**כולל הקלות הבאות:**
7. בניית פרגולה בגג ללא הנסיגות בחזית הצדית.

8. בניית הפרגולה מבטון.
9. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 40% ובמרחק של 3.00 מ' מגבול מגרש.
10. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ'**מגבול מגרש.**
11. **פטור ממרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום.**

כולל הקלה לחריגה מתכנית המופקדת לובעים 5-6:
**12. חריגה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6 (לפי ס' 97) לעניין מספר הקומות.**

2. לדחות את טענות המתנגדים לעניין: נושא קנייני -הבקשה הוגשה במסלול הריסה ובנייה עם מספר חתימות הדרוש לטובת בחינת בקשה ולכן אין מניע לדון בבקשה ולאשרה. לעניין כל הטענות הלא תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות. לעניין קווי הבניין וגובה הבנייה שכן, קווי הבניין תואמים את קווי הבניין המותרים במגרש לפי מדיניות תמ"א 38. לעניין מספר קומות - נעשה פרסום בהתאם לסעיף 97 לחוק בהתאם להמלצת ועדת המשנה מיום 21.5.25 לחריגה המבוקשת מאחר והמבוקש הוגש בהתאם לתיק מידע שנמסר לפי התנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת .

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 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 מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 5 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 7 | אישור הוועדה המחוזית לפי סעיף 97ב לאור חריגה ממספר הקומות בתכנית המופקדת. |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 4 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | סקר אסבסט:<br>-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.<br>-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון |

| # | התנאי |
|---|---|
| | מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול<br>ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 4 | 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. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

## הערות

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

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

## דרפט קודם

**מהות הבקשה:**

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה.
2. הקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד כמפורט:

- **בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.**
- בשתי קומות מרתף: חנייה עבור 16 מקומות חנייה. קומת מרתף תחתונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (7 מקומות חנייה), חדר מדרגות עם גישה לתפעול החניון, חדר טכני. קומת מרתף עליונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (9 מקומות חנייה), חדר אופניים, מדרגות ומעלית, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.
- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר מדרגות, מבואה ומעלית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
- בקומה 1 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.
- בקומה 2 - **3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות .**
- בקומה 3 - **2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס תחתון של דירה בקומה 10. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
- בקומה 4 - 3 **יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
- בקומה 5 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. **מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם עצירת מעלית ופתיחתה לתוך הדירה. פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסות גג הצמודות לדירה עם בריכת שחייה במרפסת הקדמית.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי שחרור עשן.

מידע: 20-02294 רישוי: 23-0495 ת.בניין: 0372-005
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית כניסה לחניון אוטומטי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**
מבנה קיים בן 3 קומות מעל מרתף, עבור 8 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 303 | 08/07/1955 | הקמת בניין בן 2 קומות מעל עמודים ומרתף. בקומת עמודים 2 יח"ד. בקומות 2-1 - 3 יח"ד בכל קומה. |

**בעלויות:**
הנכס רשום כבית משותף בעל 10 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות.
לאחר הפרסומים התקבלה התנגדות מחלקות גובלות.

**בניה חדשה (5,6) לפי תכנית 44, מ', מדיניות תמ"א 38 ותכנית המופקדת לרובעים 5-6, מחוץ לאזור ההכרזה.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות** | תוכנית 44<br>עד 4 קומות (מעל קומת עמודים).<br>+<br>לפי תמ"א 38 ומדיניות:<br>מילוי קומת עמודים (למעט רצועה מפולשת באורך כולל שאינו עולה על מחצית אורך החזיתות וברוחב של 3.00 מ' בחזית קדמית + קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג.<br><br>סה"כ:<br>6 קומות וקומת גג חלקית (לרבות קומת קרקע חלקית).<br><br>התאמה למופקדת:<br>במגרשים מתחת ל-500 מ"ר מחוץ לתוכנית לב העיר - 5 קומות וקומת גג חלקית. | 6 קומות וקומת גג חלקית. | פורסמה הקלה לקומה נוספת בהתאם למדיניות תמ"א 38, אך לא ניתן להמליץ עליה מאחר ונוגדת את הוראות תוכנית המופקדת. |
| **קווי בניין:**<br><br>**לרח' לפין**<br><br>**צדדי מזרחי** | לפי מדיניות תמ"א 38 ותוכנית מופקדת:<br><br>4.0 מ' | 4.00 מ' | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **צדדי מערבי**<br><br>**קו בניין אחורי** | 2.50 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>4.50 מ' | 2.50 מ'<br><br>2.50 מ'<br><br>4.50 מ' | |
| **זכויות בנייה** | לפי תוכנית 44:<br>146% משטח המגרש= 598.6 מ"ר<br>+<br>מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר 5X קומות = 100 מ"ר<br>+<br>ממ"דים<br><br>מדיניות תמ"א 38:<br>8 יחידות * 13 מ"ר= 104 מ"ר<br>+<br>קומה מורחבת= כ-227 מ"ר+26= 253 מ"ר *3 קומות=759 מ"ר<br><br>סה"כ<br>לפי תמ"א 863 מ"ר<br><br>סה"כ: כ- 1461 מ"ר<br>+<br>ממ"דים<br><br>התאמה למופקדת:<br>עד 325% משטח המגרש הקטן מ-500 מ"ר.<br><br>410 מ"ר (שטח המגרש)<br>325%X מ"ר = 1332.5 מ"ר<br>(שטח כולל עיקרי+ שירות) | 1200 מ"ר | |
| **רצועה מפולשת** | לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ' | נשמרה רצועה מפולשת של 3.0 מ' | |
| **מס' יחידות מותר** | 7.45 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע.<br><br>בנייה חדשה בהתאם למדיניות: | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מקדם צפיפות למעט תכנית לב העיר ולמעט אזורים מסחריים, יהיה 80 (לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות).<br><br>התאמה למופקדת:<br>מקדם הצפיפות הינו 80 מ"ר. שטח כולל, לאחר הפחתת השטח המסחרי . גודל יח"ד מינימלית 47 מ"ר כולל ממ"ד.<br><br>12.36 יח"ד (מחושב לפי הקומות המותרות לבנייה). | 15 יח"ד | לאור כך שקיימת חריגה במספר קומות, קיימת חריגה גם במספר יח"ד. |
| **גובה קומה טיפוסית** | 3.30 מ' | 3.30 מ' | |
| **קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות**<br><br>**תכסית**<br><br>**גובה בנייה**<br><br>**גובה בנייה ברוטו**<br><br>**נסיגות**<br><br>**בינוי** | <br><br><br>65% מתכסית הקומה העליונה<br><br>3.30 מ'<br><br>4.50 מ'<br><br>3.00 מ'<br>2.00 מ'<br><br>גישה לשטח משותף | <br><br><br>65%<br><br>3.30 מ'<br><br>4.80 מ'<br><br>5.08 מ'<br>2.0-2.98 מ'<br><br>ניתנה גישה ע"י חדר המדרגות המשותף. | |
| **הוראות בינוי:** | לפי תכנית מ' יש לתכנן לבניין חדש מרפסות שירות לכל יח"ד. | לא תוכננו מרפסות שירות. | לא תוכננו מרפסות שירות בניגוד לנקבע בהוראות תכנית מ'. |
| **שימושים:** | מגורים | מגורים | |
| **הבלטת מרפסות** | התאמה למופקדת:<br>תכנית המופקדת לרובעים 5-6 קובעת הבלטת מרפסת עד 1.6 מ', ובכל מקרה עומק המרפסת לא יעלה על 2.1 מ' | מבוקשת הבלטה של 1.6 מ' למרפסות לחזית הקדמית. | |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | 2 קומות. | |
| **גובה:** | בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו<br>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו | 2.25 מ' נטו. | |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | חנייה, חדר אופניים, חדר טכני, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. | |
| **שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:** | שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה. | לא עולה על שטח הדירה. | |
| **גישה שטח הנלווה:** | משטח הדירה אליה הוא מוצמד. | גישה דרך הדירה בלבד. | |
| **תכסית וניהול מי נגר:** | 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1.<br>לפי תמ"א 34: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 61.5 מ"ר | 96 מ"ר שטח חלחול - כ- 23% . | |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| גודל חדרים | כן | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | לא | לא ניתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירות. |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | כן | |
| מרפסת | כן | |
| פיתוח שטח /גדרות | לא | בהתאם להנחיות המרחביות והוראות תוכנית מופקדת יש לשמור על רצועת גינון שלא תפחת מ-2.0 מ' מגבול המרגש הקדמי. שטח הגינון במרווח זה לא יפחת מ-50%. רצועת גינון כלל לא הוצגה בבקשה הנדונה. כמו כן גדר קדמית מוצעת בנסיגה של כ-1.0 מ' מגבול המגרש, כך לאורך גבול מגרש הקדמי כלל לא נוצל שטח לרצועת גינון. בהמשך לגדר הקדמית מתוכנן שטח שכולו מרוצף. גובה הגדרות עולה על הנקבע בהנחיות המרחביות. כמו כן מפגש בין הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים וגדר בגבול המגרש הקדמי נוגד את הנקבע בהנחיות המרחביות. |
| בריכות שחיה | לא | בקומת הגג החלקית מבוקשת בריכת שחייה (לא סומנה בצורה ברורה במנח הקומה, אלא בחתך בלבד. הבריכה אינה שומרת על נסיגות הנדרשות ממעקות, גישה לבריכה מוצעת כהגבהה ברוחב 2.7 מ', כאשר במקרה של הבריכה ניתן לאשר הגבהה מינימלית לצורך גישה בלבד. |
| מפלס כניסה קובעת | כן | |
| חלחול | כן | |

**הערות נוספות:**

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38 על תיקוניה. |
| 2 | תוספת קומות לפי תמ"א 38 על תיקוניה. |
| 3 | הקלה בגובה מבנה הגג לגובה העולה על המותר בתב"ע |
| 4 | הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית |
| 5 | הקלה לבניית הפרגולה מבטון |
| 6 | הקלה בגובה קומת הגג לגובה של 3.30מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה החדשות. |
| 7 | הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 40% ובמרחק של 3.00מ' מגבול מגרש |
| 8 | הקלה לניוד זכויות בין הקומות השונות |
| 9 | הקלה בקו בנין אחורי בשיעור של 10% ולמרחק של 4.5מ' מגבול מגרש |
| 10 | הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מגבול מגרש |
| 11 | תוספת דירות מתוקף תמ"א 38 בקומות החדשות כאנלוגיה לרובע 5-6 |
| 12 | תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור הדיור |
| 13 | תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש לצורך הוספת מעלית |
| 14 | ביטול הנסיגה הצידית של קומת הגג |
| 15 | הקלה בגובה קומת המרתף לגובה העולה על 4 מ' נטו לפי המותר בתב"ע |
| 16 | הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ' מגבול מגרש |

תאריך הודעה אחרונה: 10/03/2023 והתקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 2 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 3 | ניתן היה לאשר את ההקלה בהתאמה לגובה הקומות הנקבע מדיניות התמ"א והוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6 (3.30 מ' מרצפה לרצפה). |
| 4 | ההקלה אינה רלוונטית מאחר לבנייה חדשה. ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 5 | ההקלה אינה רלוונטית מאחר לבנייה חדשה. ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 6 | ההקלה אינה רלוונטית מאחר לבנייה חדשה. ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 7 | ניתן היה לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. |
| 8 | לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר ומבוקשת לצורך הקמת קומה מלאה נוספת בסתירה מהוראות התוכנית המופקדת לרובעים 5-6. |
| 9 | ההקלה אינה רלוונטית מאחר לבנייה חדשה. ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 10 | ההקלה אינה רלוונטית מאחר לבנייה חדשה. ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 11 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכח תמ"א 38. |
| 12 | ההקלה אינה רלוונטית שכן, המוצע אינו עולה על סך הזכויות המותרות. |

| # | התייחסות |
|---|---|
| 13 | לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר והבקשה מוגשת מכוח תמ"א 38 ותמריציה. |
| 14 | ההקלה אינה רלוונטית מאחר לבנייה חדשה. ניתן לקבל בהתאם למדיניות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. |
| 15 | אינה רלוונטית שכן, הוראות תוכנית ע1 מאפשרות העמקת מרתף לצורך תפעול הבניין. |
| 16 | ניתן היה לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. |

**התנגדויות**

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | ניר עפר - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843 | התנגדותי הינה לשני סעיפים בבקשה סעיף 7 - הקלה לבניית מרפסות בקו אחורי בשיעור 40% ובמרחק 3 מ' מגבול מגרש. סעיף 9 - הקלה בקו בניין אחורי בשיעור 10% ולמרחק של 4.5 מ' מגבול מגרש. ההתנגדות מהטעמים הבאים: 1. המגרש בלפין 5 והמגרש ביעבץ 6 נפגשים ביניהם באמצע ומול המגרש הדירה שלי, דבר שמשאיר לי נוף פתוח לכוון הים וזרימת אויר שאינם נחסמים על ידי הבתים בלפין וביעבץ. כל הקלה בקו בניין אחורי ואו הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי יחסמו את לי את הנוף לים ואת זרימת האוויר. 2. אחד השיקולים העיקרים שעמדו בפני ברכישת הדירה לפני כשנתיים היה המרחב הפתוח מול הדירה לכוון מערב והידיעה שגם כאשר יעשו תמ"א או כל בנייה אחרת במגרש בלפין 5 או ביעבץ 6, קו הבניין האחורי שלהם ישאיר לי תמיד מרחב פתוח מול הדירה ולא יחסם בשום מיקרה. 3. מטעמים אלו ברור שהקלות אלו אשר יפגעו במרחב הפתוח מול דירתי יורידו את ערך הדירה שלי בצורה משמעותית. לכן אני מתנגד לכל הקלה בקווי הבניין האחוריים בתוכנית זו. |
| 2 | סוזי בוזין ניוביגין - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839 | ברצוני להתנגד לסעיף 10 ברשימת ההקלות: "הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש". חשוב לציין שגם במצב הקיים, בו קו הבניין בלפין 5 הוא במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש (כאשר הבניין שלי רחוק כ-2 מ' מגבול המגרש שלו) אינו אידאלי אבל מאחר שמדובר בבניין בעל 2 קומות מעל קומת הכניסה, המצב אינו חמור. הבנייה המוצעת, אשר בה בלפין 5 יעמוד מבנה בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה, עשויה להחמיר משמעותית את המצב ובטח לאחר מתן ההקלה המאפשרת צמצום המרווח בין הבניינים בחצי מטר. צמצום המרווח ל2.5 מ' מגבול מגרש במקרה של בניין גבוה עשוי להביא למצב שבו הרוב המוחלט של פתחי האור בדירתי (רובם ממוקמים בחזית המערבית של הבניין ולמעשה פונים ללפין 5) יהיו אטומים לכניסת אור טבעי. הקלה זו תפגע משמעותית באיכות חייהם של הדיירים ובערכה הכספי של הדירה |
| 3 | אלון שינה - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839 | קיבלתי את המכתב בזמן שאני נמצא בחו"ל לתקופה ממושכת מנובמבר ועד מאי באופן רצוף. על כל הנובע מכך לרבות העדרי מהארץ, העדר יכולת לפנות לבעלי מקצוע, לגשת לעירייה לעיין בתיק הבנייה לבירורים, לשוחח עם השכנים ועוד פעולות רבות שנמנע ממני משום שהייתי בחו"ל. אם הייתי יודע שההודעה על ההתנגדות עתידה להגיע בעת שהייתי בחו"ל, הייתי נערך בהתאם ואולי אף דוחה את הנסיעה, אשר על כך אני שומר על |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | זכותי להישמע לפני הוועדה לצורת העלאת טיעונים נוספים אודותם למדתי רק בשלב מאוחר יותר. בטוחני כי קיימות דרכים אחרות לביצוע הבנייה מבלי לפגוע בזכויותי ובזכויות הדיירים האחרים בבניין בצורה כה קשה ואני בטוח שהוועדה תמלא את תפקידה ותאזן בין האינטרסים ולא תהיה פגיעה ישירה שכזאת בזכויות כאמור ללא פתרון הולם, אמיתי ומאוזן. |
| 4 | מזל שמואלי - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843, ניסים שמואלי - לפין 11, תל אביב - יפו 6525843 | אישור הקלה מקו בניין יגרום לפגיעה באור ונוף, וגם פגיעה בשביל החצר לאורך הגדר המובילה לחנייה בבניין המתנגדים. הנ"ל יגרום לפגיעה באיכות החיים ובערך הבניין כולו ודירת המתנגדים בפרט. |
| 5 | אלון שינה - לפין 7, תל אביב - יפו 6525839 | השלמת טענות תכנוניות להתנגדות הקודמת (מס' 1). ברצוננו להתנגד לסעיף 10 ברשימת ההקלות: " הקלה בקו בניין צדי ועד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש" במצב המוצע בו בלפין 5 יעמוד מבנה בעל 6 קומות מעל קומת הכניסה, המצב עשוי להיות בלתי סביר וזאת מאחר שחזית הצידית של המבנה, בו ממוקמים רוב פתחי האור העיקרים של דירתי, יהיו אטומים יותר לאחר צמצום הרווח בין הבניינים. זה יפר את כניסת האור הטבעי לדירה ואת האוורור שלה. דבר שיפגע באיכות חיי הדיירים בה ובערכה הכספי. חשוב לציין שגם המצב הקיים בו קו הבניין הוא 2.5 מ' מגבול המגרש אינו אידאלי, אך עדיין סביר. וזאת מאחר והבניין הוא בגובה 2 קומות מעל קומת הכניסה. |

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | לעניין קווי הבניין והבלטת מרפסות - המוצע המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת לעניין הבלטת המרפסות מחוץ לאזור ההכרזה. לעניין פגיעה בערך הדירה - בסמכות הוועדה לדיון בסוגיות התכנוניות בלבד. לכל הסוגיות הקנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות. | מומלץ לא לקבל |
| 2 | לעניין קווי הבניין - המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תכנית מופקדת. לעניין גובה הבנייה ומספר קומות - ניתן לקבל טענת המתנגד מאחר והמבוקש נוגד הוראות תוכנית מופקדת לעניין מספר הקומות המותר. | מומלץ לקבל חלקית |
| 3 | לא הוצגו טענות תכנוניות ברורות. הטענות הושלמו בהתנגדות נוספת (ראה מטה). | מומלץ לקבל חלקית |
| 4 | לעניין קווי הבניין - המוצע המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תוכנית מופקדת. לעניין פגיעה בערך הדירה - בסמכות הוועדה לדיון בסוגיות התכנוניות בלבד. לכל הסוגיות הקנייניות ניתן לפנות לערכאות המתאימות. | מומלץ לא לקבל |
| 5 | לעניין קווי הבניין - המוצע תואם את מדינות תמ"א והוראות תכנית מופקדת. לעניין גובה הבנייה ומספר קומות - ניתן לקבל טענת המתנגד מאחר והמבוקש נוגד הוראות תכנית מופקדת לעניין מספר הקומות המותר. | מומלץ לקבל חלקית |

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 10.04.2024)**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.11.2023**

**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -7.11.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 7.11.23</u>**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
15 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע בחזית הבניין
15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה גילאל מנסור

חוות דעת:
**דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה.**
**יש לטעון תכנית תנועתית המאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה במגירה 1500.**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה עם תנאי תכני

**אשפה-מכון רישוי - רן קידר 06.09.2023**

חו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך : 31/8/23
בבית משותף ובו 15 דירות:
מוצג ח. אשפה ובו כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 18.12.2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 1 עץ בוגר כמפורט בטבלה זו הממוקם בחזית לרחוב, על מנת לאפשר מרתף מתקן החניה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4704.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1904.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.04.2024**

חו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך 31/8/23:
מוצג פילר חשמל במרכז הרצועה הקדמית. יש להציגו בצמוד לקו המגרש הצדי בלבד. לא ניתן לאשר.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.09.2022**

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

המלצת התחנה: לתת היתר

**חו"ד נוספות**

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.09.2022)**
המלצה לתת היתר
חלקה 46 בגוש 7227 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 אילנית הדסי 07.12.2022)**
המלצה לתת היתר
אין עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי
דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)
תוכנית תנועתית אינה חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה - נדחה לפני תחילת עבודות

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)**
1. לקבל חלקית את טענות המתנגדים לעניין מספר קומות בבניין המוצע ולא לאשר את הבקשה ל**הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד שכן:**
**- כוללת חריגה ממספר הקומות המותר ומהווה סתירה לתוכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר לא מומלצת ע"י צוות התכנון.**
**- כוללת חריגה במספר יחידות הדיור , כתוצאה מחריגה במספר קומות.**
- אינה תואמת את הוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6 ואת הנחיות המרחביות לעניין: פיתוח שטח, מתקנים טכניים, בריכת שחייה.
- לא הומלצה ע"י תחנת אדריכל-מכון במכון הרישוי.

**2. לדחות את הטענות לעניין קווי בניין, שכן המוצע תואם את מדיניות התמ"א 38 לבנייה חדשה ואת הוראות התוכנית המופקדת לעניין קווי הבניין. לדחות את הטענות הקנייניות שכן, בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.**

**טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 20**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024**

**1. לקבל חלקית את טענות המתנגדים לעניין מספר קומות בבניין המוצע ולא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד שכן:**
1. **כוללת חריגה ממספר הקומות המותר ומהווה סתירה לתוכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר לא מומלצת ע"י צוות התכנון.**
2. **כוללת חריגה במספר יחידות הדיור , כתוצאה מחריגה במספר קומות.**
3. **אינה תואמת את הוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6 ואת הנחיות המרחביות לעניין: פיתוח שטח, מתקנים טכניים, בריכת שחייה.**
4. **לא הומלצה ע"י תחנת אדריכל-מכון במכון הרישוי.**

**2. לדחות את הטענות לעניין קווי בניין, שכן המוצע תואם את מדיניות התמ"א 38 לבנייה חדשה ואת הוראות התוכנית המופקדת לעניין קווי הבניין. לדחות את הטענות הקנייניות שכן, בסמכות הוועדה לדון בסוגיות התכנוניות בלבד.**

**טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.**
**ההחלטה התקבלה פה אחד.**

## תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:

**ליאור שפירא:** מתקנים החלטה מיום 01/05/24, לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לתקן את ההחלטה מיום 1.5.2024 ולאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת האדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות, מעל 2 קומות מרתף, וקומת גג חלקית, עבור 15 יח"ד כמפורט:**
**- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.**
**- בשתי קומות מרתף: חנייה עבור 16 מקומות חנייה. קומת מרתף תחתונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (7 מקומות חנייה), חדר מדרגות עם גישה לתפעול החניון, חדר טכני. קומת מרתף עליונה - חנייה במתקן חנייה אוטומטי (9 מקומות חנייה), חדר אופניים, מדרגות ומעלית, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם חצרות אנגליות.**
**- בקומת הקרקע - לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר מדרגות, מבואה ומעלית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד.**
**- בקומה 1 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס עליון של דירה בקומת הקרקע.**
**- בקומה 2 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות .**
**- בקומה 3 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מפלס תחתון של דירה בקומה 10. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**

**- בקומה 4 - 3 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
**- בקומה 5 - 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסת גזוזטרה לכל אחת מהדירות.**
**- בקומת הגג החלקית - יח"ד אחת עם עצירת מעלית ופתיחתה לתוך הדירה. פתרון מיגון ע"י ממ"ד. מרפסות גג הצמודות לדירה עם ג'קוזי במרפסת הקדמית.**
**- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי שחרור עשן.**
**- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית כניסה לחניון אוטומטי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.**

**כולל תמריצי תמ"א הבאים:**
**1. תוספת יחידות דיור לפי תמ"א 38 על תיקוניה.**
**2. תוספת קומות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.**
**3. גובה קומת הגג לגובה של 3.30 מ' מרצפה לרצפה.**
**4. קו בנין אחורי של 4.5 מ' מגבול מגרש.**
**5. קו בנין צדדי 2.50 מ' מגבול מגרש.**
**6. בנייה ללא נסיגה החזיתות הצד של קומת הגג.**

**כולל הקלות הבאות:**
**7. בניית פרגולה בגג ללא הנסיגות בחזית הצדית.**
**8. בניית הפרגולה מבטון.**
**9. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 40% ובמרחק של 3.00 מ' מגבול מגרש.**
**10. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 40% ובמרחק של 2.4 מ'מגבול מגרש.**
**11. פטור ממרפסות שירות במבנה והקמת מסתורי כביסה במקום.**

**כולל הקלה לחריגה מתכנית המופקדת לובעים 5-6:**
**12. חריגה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6 (לפי ס' 97) לעניין מספר הקומות.**

**2. לדחות את טענות המתנגדים לעניין: נושא קנייני -הבקשה הוגשה במסלול הריסה ובנייה עם מספר חתימות הדרוש לטובת בחינת בקשה ולכן אין מניע לדון בבקשה ולאשרה. לעניין כל הטענות הלא תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות. לעניין קווי הבניין וגובה הבנייה שכן, קווי הבניין תואמים את קווי הבניין המותרים במגרש לפי מדיניות תמ"א 38. לעניין מספר קומות - נעשה פרסום בהתאם לסעיף 97 לחוק בהתאם להמלצת ועדת המשנה מיום 21.5.25 לחריגה המבוקשת מאחר והמבוקש הוגש בהתאם לתיק מידע שנמסר לפי התנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת .**

**3. 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 מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק. |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. |
| 5 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 6 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 7 | אישור הוועדה המחוזית לפי סעיף 97ב לאור חריגה ממספר הקומות בתכנית המופקדת. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר. |
| 3 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 4 | ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 4 | 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. |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1505 | **תאריך הגשה** | 27/10/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **המלך ג'ורג' 34** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6904/85 | **תיק בניין** | 0406-034 |
| **מס' תב"ע** | 2331, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א | **שטח המגרש** | 462.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | עדן קינג גורג 34 בע"מ | הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046 |
| בעל זכות בנכס | בלה אהרונסון | ת.ד. 63267, תל אביב - יפו |
| בעל זכות בנכס | איתי נוביק | ת.ד. 63267, תל אביב - יפו |
| בעל זכות בנכס | חגית נוביק | ת.ד. 63267, תל אביב - יפו |
| בעל זכות בנכס | ג'קי כהן | ת.ד. 63267, תל אביב - יפו |
| בעל זכות בנכס | לובינקה שלייאן | המלך ג'ורג' 34, תל אביב - יפו 6326728 |
| בעל זכות בנכס | אינס כהן | המלך ג'ורג' 34, תל אביב - יפו 6326728 |
| בעל זכות בנכס | אברהם מרדכי נוביק | המלך ג'ורג' 34, תל אביב - יפו 6326728 |
| עורך ראשי | ליאור לייטנר | בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842 |
| מתכנן שלד | רן כרמון | יעקב רוזן 9, רמת גן 5222455 |
| מיופה כח מטעם המבקש | עדן גרפי | נהלל 7, תל אביב - יפו 6745407 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | עדן גרפי | נהלל 7, תל אביב - יפו 6745407 |

## מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

**הריסת מבנה מגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל חזית מסחרית) מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד כמפורט:**

**- חפירת קומת מרתף - מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים דירתיים, פירים טכניים, שטח נלווה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע (עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך המסחר), מרחב מוגן עבור יחידות המסחר, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך יח"ד (כולל ממ"ד), חצרות אנגליות.**
**- בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחר, מבואה ראשית, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, חדרון מתקני אופניים, פירים טכניים.**
**- בקומת גלריה - חללים טכניים למערכות ומעבים, גלריה למסחר.**
**- בקומות טיפוסיות (1-4) - חדר מדרגות, מבואה קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן ומרפסת לכל אחת מיח"ד.**
**- קומת גג חלקית - חדר מדרגות ומבואה קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת גג ופרגולות מעליה.**
**- על הגג העליון - גג משותף עבור מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר), גנרטור, גג פרטי עם מדרגות**

**עליה מתוך הדירה, בריכת שחייה.**
**- בשטח החצר - הריסת גדר בגבול המגרש הקדמי לצורך מתן זיקת הנאה, נישת גמל מים, פיתוח שטח מרוצף, חניות אופניים ואופנועים, חצר פרטית לדירה.**

**סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות (כולל חזית מסחרית), עבור 10 יח"ד.**

## מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות , סה"כ 6 יח"ד .

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | בניין בן 3 קומות בהיתר משנת 1934 |

## בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים

**בניה חדשה (5,6) התאמה לתב"ע תכנית 2331 ו- 2720 אזור לב העיר, מדיניות תמ"א 38, בתחום אזור ההכרזה.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות** | לפי תכנית 2331:<br>5 קומות<br>+<br>קומת גג חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג.<br><br>סה"כ:<br>5 קומות וקומת גג חלקית<br><br>התאמה למופקדת:<br>5 קומות וקומת גג חלקית | 5 קומות וקומת גג חלקית | |
| **קווי בניין:**<br><br>**צדדי מזרחי**<br><br>**צדדי מערבי**<br><br>**קו בניין אחורי** | קדמי לרחוב 3.00 מ'<br><br>3.00 מ' (בהתאם למדיניות בתכניות לב העיר ניתן לבקש הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי בלבד).<br><br>3.00 מ'<br><br>5.00 מ'<br><br>התאמה למופקדת:<br>קדמי - בהתאם לנקבע | 3.00 מ'<br><br>2.70 מ' - פורסמה הקלה ל-10%, שניתן לאשרה.<br><br>2.70 מ' - פורסמה הקלה ל-10%, שניתן לאשרה.<br><br>4.50 מ' - פורסמה הקלה ל-10%, שניתן לאשרה.<br><br>תואם את המופקדת. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | בתכניות התקפות.<br><br>צדדי - 2.70 מ'<br><br>אחורי - 4.50 מ' | | |
| **זכויות בנייה** | לפי תכנית 2331:<br><br>במסגרת קווי בניין המותרים.<br>קומה טיפוסית:<br>208.5 מ"ר*5 קומות= 1042 מ"ר(לא כולל שטחי ממ"דים)<br><br>לפי תמ"א 38 (תיקון 3א'):<br>6 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר=78 מ"ר<br><br>תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת:<br>197 מ"ר * 3 קומות =591 מ"ר<br><br>סך הכל תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים):<br>591 מ"ר + 78 מ"ר =669 מ"ר<br><br>סה"כ (תב"ע+ תמ"א)<br>1711 מ"ר + ממ"דים<br><br>התאמה למופקדת:<br>במגרשים מתחת ל-500 מ"ר עד 325% משטח המגרש (1501.5 מ"ר) | 1165.5 מ"ר+ ממ"דים מינימליים. | |
| **מס' יחידות מותר** | לפי שטחים בקווי הבניין המותרים בקומות הטיפוסיות לפי מפתח של 85 מ"ר<br>1043.5 מ"ר / 85 = 12 יח"ד<br>+<br>1 יח"ד בקומת הקרקע<br>+<br>1 יח"ד בקומת הגג<br>=<br>14 יח"ד<br><br>התאמה למופקדת:<br>הגודל הממוצע של כל יחידות | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | הדיור בבניין לא יקטן מ- 80 מ"ר ליח"ד (לא כולל שטחי מסחר) = 14<br><br>קומת גג מתמ"א 38 לפי מפתח 80 מדיניות 5ו 6- = 2 יח"ד<br><br>סה"כ = 16 יח"ד<br><br>גודל יח"ד לא יפחת מ 47- מ"ר כולל ממ"ד | 10 יח"ד<br><br>שטח מינימלי 48 מ"ר. | |
| **גובה קומה טיפוסית ובהתאמה למופקדת** | 3.30 מ' | 3.30 מ' | |
| **קומת גג חלקית מתמ"א 38 ומדיניות ותכנית המופקדת**<br><br>**תכסית**<br><br>**גובה בנייה**<br><br>**גובה בנייה ברוטו**<br><br>**נסיגות**<br><br>**בינוי** | <br><br><br><br>65% מתכסית הקומה מתחתיה<br><br>3.30 מ'<br><br>4.50 מ'<br><br>3.00 מ'<br>2.00 מ'<br><br>גישה לשטח משותף | <br><br><br><br>65% מתכסית הקומה מתחתיה<br><br>3.30 מ'<br><br>4.50 מ'<br><br>3.10 מ'<br>2.05 מ'<br><br>ניתנה גישה מחדר המדרגות המשותף | |
| **גובה הבניין לפי תכנית 2720:** | 17.50 מ' (לא כולל קומה עליונה חלקית). | 19.04 מ' (לא כולל קומה עליונה חלקית),כתוצאה מגובה הקומות בהתאם למדיניות תמ"א 38 המאפשרת גובה קומה 3.30 מ' מרצפה לרצפה- פורסם כהקלה. | |
| **הוראות בינוי:** | לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'. | לא תוכננו יח' שירות בבניין. מבוקש כהקלה, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שימושים:** | מגורים עם חזית מסחרית בקרקע. | מגורים עם חזית מסחרית בקרקע. | |
| **חזית מסחרית** | עד 4.5 מ'<br><br>התאמה למופקדת:<br><br>גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, לא יפחת על 4.50 מ' נטו.<br><br>גובה חזית המזוגגת לא תפחת מ-4.00 מ'<br><br>היקף שטח המסחר לא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע. | 4.5 מ'<br><br>5.00 ברוטו<br><br>4.50 מ' נטו<br><br>4.37 מ'<br><br>50% | |
| **מרפסות לחזית: שטח לפי תכנית 2331:**<br><br>**לפי תכנית 2720: קו בניין קדמי**<br><br>**הוראות בינוי** | 1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית= סה"כ 7.50 מ"ר לקומה טיפוסית.<br><br>50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית- 2.50 מ'.<br><br>לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין. | מבוקשת מרפסת בהבלטה של 1.20 מ' ובשטח של כ- 9.00 מ"ר<br><br>הבלטה 1.20 מ', אך קיימת חריגה משטח המותר למרפסת בלב העיר.<br><br>המרפסות מקבילות. | |

**הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **חלוקת המסה הבנויה** | החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.<br><br>החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית | בהתאם להנחיות העיצוב.<br><br>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** | קדמיות- 2/3 מאורך החזית. | בהתאם להנחיות העיצוב. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מרפסות** | | | |
| **חומרי גמר** | לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח<br><br>לא יאושרו מעקות זכוכית | בהתאמה להנחיות העיצוב.<br><br>מעקות מסגרות | |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות:** | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | קומה אחת | |
| **גובה:** | בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו. | 2.87 מ' | |
| **שימושים:** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים דירתיים, שטח נלווה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע, מרחב מוגן עבור יחידות המסחר, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע . | |
| **מחסנים דירתיים:** | במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (10) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר. | 4 מחסנים<br><br>שטח כל אחד עד 12 מ"ר | |
| **שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:** | שטחים נלווים צמודים ליחידות מסחר ובשטח שלא יעלה על שטח מסחר עצמו.<br><br>לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה. | שטח אינו עולה על דטח המסחר.<br><br>שטח אינו עולה על שטח יח"ד. | |
| **גישה שטח הנלווה:** | משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד. | משטח היחידה עליה הוא מוצמד. | |
| **תכסית וניהול מי נגר:** | 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1.<br>לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 69.3 מ"ר | תכסית בנייה של כ- 62% משטח המגרש. המשאירה פתרון לשטח חלחול של 38% - 175.5 מ"ר | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| שטח המצללה | X | | |
| מרפסת | X | | |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| פיתוח שטח /גדרות | | X | פריסת גדרות ותכנית פיתוח לא הוצגו בצורה ברורה. ינתן כתנאי טכני. |
| בריכות שחיה | X | | בהתאם לתכנית המופקדת |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר |
| 2 | חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר |
| 3 | חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר |
| 4 | הקמת בריכת שחייה פרטית בגג עליון |
| 5 | ביטול מרפסות השירות מתכנית 2363 לב העיר |
| 6 | הבלטת גזוזטראות בחזית הקדמית בעומק 1.2 מ' מקו בנין קדמי |
| 7 | הבלטת גזוזטראות בחזית האחורית בעומק 1.6 מ' מקו בנין אחורי |
| 8 | חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי דרומי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 6.20 מ' ועומקה 1.22 מ' |
| 9 | תוספת קומות וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38 ללא חריגה מסך הזכויות והקומות המותרות ע"פ תכנית מופקדת (תא/4320 רובעים 5,6) |
| 10 | הגבהת הבניין עד לגובה של 19.8 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית |
| 11 | הגבהת קומת חדרי היציאה לגג לגובה קומה טיפוסית |
| 12 | ביטול נסיגה בחזיתות צד בקומת הגג |
| 13 | בניית פרגולות מבטון בקומת הגג |
| 14 | בניית קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה. |
| 15 | הקלה מתקן חניה לפי תוכנית ח' והתאמת התקן בהתאם למדניות תא/מק/9130 הנוגעת לתוכניות חדשות. |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | אינה הקלה, ניתן לקבל מכוח מדיניות תמ"א 38 ובהתאמה למגמת התכנון באזור. |
| 2 | אינה הקלה, ניתן לקבל מכוח מדיניות תמ"א 38 ובהתאמה למגמת התכנון באזור. |
| 3 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה למגמת התכנון באזור. |
| 4 | ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. |
| 5 | הדרישה הינו מהוראות תכנית 2331 החלה על המגרש. ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. |
| 6 | ההקלה אינה רלוונטית שכן, לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקנה הבלטת מרפסות קדמיות עד ל1.00 מ' מקו הבניין על מנת להתאים את התכנון לשטח המותר לפי תכנית תקפה. |
| 7 | ניתן לאשר הבלטה עד 1.60 מקו הבניין הסטטוטורי בלבד ובהתאמה לתכנית המופקדת. לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקנה הבלטת המרפסות ל1.6 מ' מקו הבניין הסטטוטורי. |
| 8 | אינה לרוונטית מדובר בחצר אנגלית ולא חצר מונמכת. ניתן לאשר מכוח תכנית ע1 שכן תואמת את התקנות והנחיות מרחביות לעניין רוחב ושטח. |
| 9 | אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38 |
| 10 | ניתנת לאישור שכן לפי הוראות מגבלות תכנון של הוראות התכנית המופקדת מתירות גובה קומת מגורים עד 3.30 מ' (בין רצפות) וכתוצאה מכך ניתן אף לאשר את הגבהת גובה הבניין נשוא הבקשה. |
| 11 | אינה רלוונטית .ניתן לאשר מכוח תמ"א 38. |
| 12 | ניתן לאשר בדומה להלקלות שאושרו באזור ובהתאמה למגמת התכנון באזור. |

| # | התייחסות |
|---|---|
| 13 | ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 בדומה להקלות שאושרו באזור. |
| 14 | אינה הקלה, אלא בהתאם לזכויות מכוח תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6. |
| 15 | נושא תנועה וחנייה נבחן ע"י תנועה וחנייה במכון הרישוי. |

תאריך הודעה אחרונה: 08/10/2024 והתקבלו התנגדויות

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | אבי דור און - הברזל 21ב, תל אביב - יפו 6971029 | המתנגד בעל זכות בבניין הסמוך ברח' המלך ג'ורג' 36 - מיוצג ע"י עו"ד אלימלך קריסטל ועו"ד ליזי אלון.<br>להלן טענות המתנגד:<br><br>1. פרסום:<br>א. ההודעה לציבור אינה מפורטת, מטעה וחסרה פרטים מהותיים (כגון מספר קומות, שטחים, טבלת חישוב זכויות).<br>ב. הפרסום אינו מאפשר לציבור להבין את היקף ההקלות והפגיעה, ולכן הוועדה חסרת סמכות לדון בבקשה.<br><br>2. חריגות מהותיות מהתוכניות החלות:<br>א. הבקשה מערבבת הוראות מתוכניות שונות, כולל תכנית מופקדת (4320) שאין לה תוקף.<br>ב. קיימת סטייה ניכרת מהוראות תכניות 2331 ו-2720 (לב העיר), לרבות גובה, קווי בניין ותכסית.<br><br>3. תוספת קומות וגובה:<br>א. הבקשה כוללת הריסת בניין בן 3 קומות והקמת בניין חדש בגובה 5.65 קומות (או 7 בפועל), בניגוד למותר (עד 5 קומות ו-17.5 מ').<br>ב. מבוקשת גם הגבהת הבניין ל-19.8 מ' והגדלת תכסית קומת הגג ל-65%.<br><br>4. קומת מרתף:<br>מוצגת כשטחי שירות אך בפועל מתוכננת כדירת מגורים נוספת, בניגוד לחוק.<br><br>5. חניה:<br>אין תכנון למקומות חניה, כולל חניית נכים וחניות למסחר, בניגוד למדיניות העירונית (9130).<br><br>6. פגיעה בסביבה ובבניין לשימור:<br>א. הבניין הסמוך מיועד לשימור, אך הבקשה מתעלמת מכך לחלוטין.<br>ב. חזית צפונית חלקה בגובה 22.45 מ' יוצרת פגיעה קשה בנוף ובאופי הרחוב. |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | 7. הקלות בקווי בניין:<br>מבוקשות חריגות בקווי בניין קדמי, אחורי וצדדי (2.7 מ' במקום 3 מ', 4.5 מ' במקום 5 מ'), היוצרות תוספת נפח משמעותית.<br><br>8. היעדר הצדקה תכנונית:<br>א. ההקלות אינן נובעות מצורך תכנוני אלא ממניע כלכלי בלבד.<br>ב. אישורן ייצור תקדים מסוכן ו"מחטף תכנוני" שיביא לכאוס בשכונה. |
| 2 | אבי דור און - ויצמן 7, תל אביב - יפו 6423907 | מדובר בהתנגדות של אותו מתנגד בעל זכויות בבניין הסמוך ברח' המלך ג'ורג' 36.<br><br>הודעה מטעם העירייה על הבנייה המתוכננת בבניין נשוא הבקשה התקבלה ע"י הדייר ששוכר נכס של המתנגד. הדייר לא ראה חשיבות בהודעה זו וזרק אותה.<br>לטענת המתנגד בעבר הייתה בקשה דומה באותה כתובת והוגשה התנגדות להקלות. בבקשה הנדונה לא התקבלה הודעה ברורה ומסמך מפרט את ההקלות לצורך הגשת התנגדות. המתנגד ניסה לקבל מסמך מפרט את ההקלות המבוקשות, אך ללא הצלחה. לאור האמור לעיל ייתכן שיגיש בפעם נוספת התנגדות מאחר ובין הקלות המבוקשות ישנן גם הקלות שעלולות לפגוע באיכות המגורים ו/או גרימת נזקים לבניין המתנגד. |

**התייחסות להתנגדויות:**

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | 1. א. פרסום שנעשה מפרט את כל ההקלות הרלוונטיות שהתבקשו בבקשה הנדונה.<br>ב. פרסום בא לצורך יידוע. ניתן לצפות בתכנית הבקשה באתר העירייה.<br>2. א. לאחר הפקדת התכנית לא ניתן לסטות ממנה, אך גם לא ניתן לקבל ממנה זכויות. עם זאת הבקשה תוכננה במסגרת הזכויות המותנות.<br>ב. הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 והתכנון המבוקש תואם את הוראות מדיניות התמ"א.<br><br>3. א. מדובר במספר קומות המותר לפי תב"ע תקפה (5 קומות) ותכנית ג' ו/או תמ"א 38 המאפשרת 5 קומות ובנייה חליקת על הגג עד 65%. כמו כן הנ"ל תואם את התכנית המופקדת לרובעים 5-6. עבור גובה הבניין מעל 17.5 מ' פורסמה הקלה, שניתן לאשרה מאחר והחריגה בגובה נובעת גובה הקומות הקיימות,אשר בהתאם למדיניות תמ"א 38 ניתן לאשר עד 3.30 מ'.<br>ב. הגבהת הבניין נובעת מהגבהת גובה הקומות הטיפוסיות (ראה את המפורט בס' 3א'). בנייה חלקית על הגג בתכסית עד 65% תואמת את המותר בהתאם למדיניות תמ"א 38 ובהתאם למגמת התכנון באזור.<br><br>4. שטח הנלווה לדירה תואם הוראות תכנית ע1. השימושים שהוצגו תואמים את השימושים המותרים לפי ע1. | מומלץ לא לקבל |

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| | 5. נושא החנייה נבחן ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ונמצא כי, גודל המגרש, חזית מסחרית, שטח פרטי של המגרש לאורך כל החזית בעומק 3.0 מי המצטרף לרחוב ומהווה מדרכה בפועל לא מאפשרים תכנון חניות במגרש. כמו כן המגרש המבוקש נמצא באיזור תוואי מטרו.<br>בתחום המגרש, בחלקו המערבי, עובר תוואי תת קרקעי למנהרות הרכבת אשר מגביל את עומק החפירה והדיפון בשליש הקדמי של המגרש .<br>לאור האמור לעיל , נדרש פתרון חלופי למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.<br><br>6. א. בהתאם לדרישות הגשת הבקשות, הבקשה הנדונה כוללת את הצגת חזית של הבניין הסמוך ביחס לבניין הנדון, נשוא הבקשה.<br>ב. גובה הבניין תואם את המותר לפי מדיניות תמ"א 38 ומגמת התכנון האזור.<br>המרחק בין בניין נשוא הבקשה לבניין המתנגד כ-6.30 מ'.<br><br>7. ההקלות מבוקשות בקווי הבניין הצדיים והאחורי בהתאם למדיניות תמ"א 38 והקלות דומות שאושרו באזור, כמו כן המבוקש תואם את קווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת לרובעים 5-6.<br><br>8. א. ההקלות מבוקשות לצורך מימוש הזכויות המותרות ושיפור תכנון.<br>ב. הקלות דומות כבר אושרו באזור בעבר ותואמות את מגמת התכנון באזור. | |
| 2 | ההתנגדות לא כוללת פירוט טענות תכנוניות. כל הטענות פורטו בהתנגדות מס' 1. ראה התייחסות להתנגדות מס' 1. | מומלץ לא לקבל |

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 12.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 02.01.2025**
**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -29.12.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 31.12.24</u>**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 10 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 170 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

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

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

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

**חוות דעת:**
**1. גודל המגרש , חזית מסחרית , שטח פרטי של המגרש לאורך כל החזית בעומק 3.0 מי המצטרף לרחוב ומהווה מדרכה בפועל לא מאפשרים תכנון חניות במגרש.**
**2. המגרש המבוקש נמצא באיזור תוואי מטרו.**
**בתחום המגרש, בחלקו המערבי, עובר תוואי תת קרקעי למנהרות הרכבת אשר מגביל את עומק החפירה והדיפון בשליש הקדמי של המגרש .**

**לאור האמור לעיל , אין התנגדות לפתרון חלופי למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.**

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **13.44** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: 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 - סטפני רויטמן 02.01.2025**
בית משותף, ובו 10 דירות ושטח מסחר של 108 מ"א
מוצג חדר אשפה ובו כלי אצירה נדרשים: עגלות, מיכלים ומכבש קרטונים

תכנון האשפה מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

**גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.12.2023**
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמוד לבנייה מתוכננת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,367.80 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

**אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.01.2025**
חוות דעת לפי תוכנית מתוקנת במגירה 2500 מתאריך 31.12.24
התכנון מאושר

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.11.2023**
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
==========
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | אזדרכת מצויה | 11.00 | 22.00 | 4.00 | כריתה | 1,367.80 |
| 3 | אזדרכת מצויה | 6.00 | 11.00 | 4.00 | כריתה | |

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 01.08.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" באישור אור גולן מנהל מדור התרי בניה (אישור בתוכנית חיבורים ) בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 05.08.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 85 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.

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 אורן רחמים 29.07.2024)**
המלצה לתת היתר

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

**1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל חזית מסחרית) מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד כמפורט:**

**- חפירת קומת מרתף - מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים, פירים טכניים, שטח נלווה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע (עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך המסחר), מרחב מוגן עבור יחידות המסחר, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך יח"ד (כולל ממ"ד), חצרות אנגליות.**
**- בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחר, מבואה ראשית, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, חדרון מתקני אופניים, פירים טכניים.**
**- בקומת גלריה - חללים טכניים למערכות ומעבים, גלריה למסחר.**

**- בקומות טיפוסיות (1-4) - חדר מדרגות, מבואה קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן ומרפסת לכל אחת מיח"ד.**
**- קומת גג חלקית - חדר מדרגות ומבואה קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת גג ופרגולות מעליה.**
**- על הגג העליון - גג משותף עבור מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר), גנרטור, גג פרטי עם מדרגות עליה מתוך הדירה, בריכת שחייה.**
**- בשטח החצר - הריסת גדר בגבול המגרש הקדמי לצורך מתן זיקת הנאה, נישת גמל מים, פיתוח שטח מרוצף, חניות אופניים ואופנועים, חצר פרטית לדירה.**

**סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות (כולל חזית מסחרית), עבור 10 יח"ד.**

**כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**
**1. תוספת קומות וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38 ללא חריגה מסך הזכויות והקומות המותרות ע"פ תכנית מופקדת (תא/4320 רובעים 5,6)**
**2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**
**3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**
**4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר**
**5. הגבהת קומת חדרי היציאה לגג לגובה קומה טיפוסית**
**6. בניית קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**7. הקמת בריכת שחייה פרטית בגג עליון**
**8. ביטול מרפסות השירות מתכנית 2331 לב העיר**
**9. הבלטת גזוזטראות בחזית האחורית בעומק 1.6 מ' מקו בנין אחורי**
**11. הגבהת הבניין עד לגובה של 19.8 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית**
**12. ביטול נסיגה בחזיתות צד בקומת הגג**
**13. בניית פרגולות מבטון בקומת הגג**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.44 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

**3. לדחות את טענות המתנגדים: 1. לעניין פירוט הודעת פרסום שכן, פרסום שנעשה מפרט את כל ההקלות הרלוונטיות שהתבקשו בבקשה הנדונה ומטרתו בא לצורך יידוע ואת יתר המידע ניתן לצפות בתכנית הבקשה באתר העירייה. 2. לעניין התייחסות לתכניות שאין להן תוקף שכן, . לאחר הפקדת התכנית לא ניתן לסתות ממנה, לכן נדרשת התאמה והתייחסות לתכנית המופקדת ובכל זאת הבקשה תוכננה במסגרת הזכויות המותנות כולל מדיניות תמ"א 38. 3. לעניין תוספת קומות וגובה הבנייה שכן, התכנון המוצע תואם את מספר קומות המותר לפי תב"ע תקפה (5 קומות) ותכנית ג' ו/או תמ"א 38 המאפשרת 5 קומות ובנייה חליקת על הגג עד 65%. 4. לעניין קומת המרתף שכן, מדובר לא בדירה אלא בשטח הנלווה לדירה תואם הוראות תכנית ע1 והשימושים שהוצגו תואמים את השימושים המותרים לפי ע1. 5. לעניין אי תכנון מקומות חניה, כולל חניית נכים וחניות למסחר, בניגוד למדיניות העירונית (9130) שכן, נושא החנייה נבחן ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ונמצא כי, גודל המגרש, חזית מסחרית, שטח פרטי של המגרש לאורך כל החזית בעומק 3.0 מי המצטרף לרחוב ומהווה מדרכה בפועל לא מאפשרים תכנון חניות במגרש. כמו כן המגרש המבוקש נמצא באזור תוואי מטרו, אשר מגביל את עומק החפירה והדיפון בשליש הקדמי של המגרש, כפתרון חלופי למילוי דרישת התקן נדרשה השתתפות בקרן חניה. 6. לעניין פגיעה בסביבה ובבניין לשימור, אי התייחסות לבניין לשימור ופגיעה בנוף ואופי הרחוב שכן, הבקשה הנדונה כוללת את הצגת חזית של הבניין הסמוך ביחס לבניין נשוא הבקשה. גובה הבניין תואם את המותר לפי מדיניות תמ"א 38 ומגמת התכנון האזור ונשמר המרחק של כ-6.30 מ' בין הבניינים. 7. לעניין הקלות בקווי בניין שכן, . ההקלות מבוקשות בקווי הבניין הצדיים והאחורי תואמות את מדיניות תמ"א 38 והקלות דומות שאושרו באזור, כמו כן המבוקש תואם את קווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת לרובעים 5-6. 8. לעניין היעדר הצדקה להקלות**

**שאינן נובעות מצורך תכנוני שכן, ההקלות מבוקשות לצורך מימוש הזכויות המותרות ושיפור תכנון ותואמות את מגמת התכנון באזור.**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | אישור רשות הכבאות |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 26/03/2025 |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,367.80 ₪. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | 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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא |

| # | התנאי |
|---|---|
| | 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. |

**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 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים בן 3 קומות והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל חזית מסחרית) מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד כמפורט:**

**- חפירת קומת מרתף - מאגר מים, חדר משאבות, 4 מחסנים, פירים טכניים, שטח נלווה לכל אחת מיחידות המסחר בקומת הקרקע (עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך המסחר), מרחב מוגן עבור יחידות המסחר, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע עם גישה ממדרגות פנימיות מתוך יח"ד (כולל ממ"ד), חצרות אנגליות.**
**- בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחר, מבואה ראשית, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, חדרון מתקני אופניים, פירים טכניים.**
**- בקומת גלריה - חללים טכניים למערכות ומעבים, גלריה למסחר.**
**- בקומות טיפוסיות (1-4) - חדר מדרגות, מבואה קומתית, 2 יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד לכל אחת מהן ומרפסת לכל אחת מיח"ד.**
**- קומת גג חלקית - חדר מדרגות ומבואה קומתית, יח"ד אחת עם מרפסת גג ופרגולות מעליה.**
**- על הגג העליון - גג משותף עבור מערכות טכניות (סולארית ומיזוג אוויר), גנרטור, גג פרטי עם מדרגות עליה מתוך הדירה, בריכת שחייה.**
**- בשטח החצר - הריסת גדר בגבול המגרש הקדמי לצורך מתן זיקת הנאה, נישת גמל מים, פיתוח שטח מרוצף, חניות אופניים ואופנועים, חצר פרטית לדירה.**

**סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות (כולל חזית מסחרית), עבור 10 יח"ד.**

**כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:**
**1. תוספת קומות וזכויות בנייה מתוקף תמ"א 38 ללא חריגה מסך הזכויות והקומות המותרות ע"פ תכנית מופקדת (תא/4320 רובעים 5,6)**
**2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**
**3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי צפוני על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר**
**4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר**
**5. הגבהת קומת חדרי היציאה לגג לגובה קומה טיפוסית**
**6. בניית קומה עליונה חלקית בתכסית 65% משטח הקומה העליונה.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**7. הקמת בריכת שחייה פרטית בגג עליון**
**8. ביטול מרפסות השירות מתכנית 2331 לב העיר**
**9. הבלטת גזוזטראות בחזית האחורית בעומק 1.6 מ' מקו בנין אחורי**
**11. הגבהת הבניין עד לגובה של 19.8 מ' לעומת 17.5 מ' המותרים על פי תכנית**
**12. ביטול נסיגה בחזיתות צד בקומת הגג**

**13. בניית פרגולות מבטון בקומת הגג**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 13.44 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.**

**3. לדחות את טענות המתנגדים: 1. לעניין פירוט הודעת פרסום שכן, פרסום שנעשה מפרט את כל ההקלות הרלוונטיות שהתבקשו בבקשה הנדונה ומטרתו בא לצורך יידוע ואת יתר המידע ניתן לצפות בתכנית הבקשה באתר העירייה. 2. לעניין התייחסות לתכניות שאין להן תוקף שכן, . לאחר הפקדת התכנית לא ניתן לסתות ממנה, לכן נדרשת התאמה והתייחסות לתכנית המופקדת ובכל זאת הבקשה תוכננה במסגרת הזכויות המותנות כולל מדיניות תמ"א 38. 3. לעניין תוספת קומות וגובה הבנייה שכן, התכנון המוצע תואם את מספר קומות המותר לפי תב"ע תקפה (5 קומות) ותכנית ג' ו/או תמ"א 38 המאפשרת 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עד 4.65%. לעניין קומת המרתף שכן, מדובר לא בדירה אלא בשטח הנלווה לדירה תואם הוראות תכנית ע1 והשימושים שהוצגו תואמים את השימושים המותרים לפי ע1. 5. לעניין אי תכנון מקומות חניה, כולל חניית נכים וחניות למסחר, בניגוד למדיניות העירונית (9130) שכן, נושא החנייה נבחן ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ונמצא כי, גודל המגרש, חזית מסחרית, שטח פרטי של המגרש לאורך כל החזית בעומק 3.0 מי המצטרף לרחוב ומהווה מדרכה בפועל לא מאפשרים תכנון חניות במגרש. כמו כן המגרש המבוקש נמצא באזור תוואי מטרו, אשר מגביל את עומק החפירה והדיפון בשליש הקדמי של המגרש, כפתרון חלופי למילוי דרישת התקן נדרשה השתתפות בקרן חניה. 6. לעניין פגיעה בסביבה ובבניין לשימור, אי התייחסות לבניין לשימור ופגיעה בנוף ואופי הרחוב שכן, הבקשה הנדונה כוללת את הצגת חזית של הבניין הסמוך ביחס לבניין נשוא הבקשה. גובה הבניין תואם את המותר לפי מדיניות תמ"א 38 ומגמת התכנון האזור ונשמר המרחק של כ-6.30 מ' בין הבניינים. 7. לעניין הקלות בקווי בניין שכן, . ההקלות מבוקשות בקווי הבניין הצדיים והאחורי תואמות את מדיניות תמ"א 38 והקלות דומות שאושרו באזור, כמו כן המבוקש תואם את קווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת לרובעים 5-6. 8. לעניין היעדר הצדקה להקלות שאינן נובעות מצורך תכנוני שכן, ההקלות מבוקשות לצורך מימוש הזכויות המותרות ושיפור תכנון ותואמות את מגמת התכנון באזור.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400) |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402) |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 4 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישורם מיום 26/03/2025 |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,367.80 ₪. |
| 6 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|

| # | 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 | 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 רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. |
| 2 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 3 | הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | 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. |

**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** | 25-0464 | **תאריך הגשה** | 02/03/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים תוספות בניה** | **תוספת מעלית חיצונית/פנימית שינוי ללא תוספת שטח/חזית** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **בן יהודה 86, בן יהודה 88, סמולנסקין 2** | **שכונה** | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| **גוש/חלקה** | 7113/139 | **תיק בניין** | 0025-086 |
| **מס' תב"ע** | 1133, 2710, 58, צ, תמ"א/1, תת"ל/70א | **שטח המגרש** | 1,282.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | איחוד שיבת ציון עמותת | סמטת בן יהודה 86, תל אביב - יפו 6347300 |
| בעל זכות בנכס | תל אביב עיריית | ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001 |
| עורך ראשי | מאיר אליהו | שדרות ח"ן 10, תל אביב - יפו 6407113 |
| מתכנן שלד | שלום שראל | ת.ד. 70, קרית ארבע 9015001 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | יהושע דיאמונד | ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | ג'יימס רוג'ר פרקש | גורדון יהודה ליב 3, תל אביב - יפו 6345803 |

## מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

**מבוקשת הנגשת מבנה בית כנסת בן 3 קומות וקומת גלריה מעל 2 קומות מרתף, על ידי הוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית, עם פודסט יציאה מהמעלית במפלס 2.60+ (תחנת עצירה עליונה) ושינויים פנימיים לחדרי מקוואות בקומת מרתף 2- (מפלס 7.00-).**

## מצב קיים:

מבנה בית כנסת בן 3 קומות וקומת גלריה מעל 2 קומות מרתף.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 19-0976 | 01/08/2019 | | | תוספת מעלית חיצונית בחזית דרומית למבנה בית כנסת קיים, תוספת עמודים קונסטרוקטיביים ופודסט יציאה ממעלית במפלס קומה עליונה.<br>שינויים פנימיים לחדרי מקוואות בקומת מרתף .<br>פג תוקף החלטה ולא ניתן היתר. |

## בעלויות:

### שירה כהן 15/07/2024

חלקה 139 בגוש 7113 בבעלות עיריית תל אביב – יפו , ביום 18.01.1965 נחתם חוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין איחוד שיבת ציון – אגודה לאומית דתית ,לתקופה של 49 שנים שהחלה ביום מסירת המגרש.

תוקף של החוזה החכירה פג תוקפו בשנת 2014.
בהסכם קיימת אופציה להאריך את תוקף החכירה ל-49 שנים נוספות אולם ההסכם טרם נחתם באגף הנכסים.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה להליך רישוי אולם **יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לקבל היתר בנייה.**

**תוכנית צ (1141 - מבני ציבור)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטחים (עיקרי ושירות)** | שטח מגרש 1282 מ"ר<br>3461.4 מ"ר (270%)<br>על פי חישוב עורך הבקשה:<br>בנוי: 2065.19 מ"ר. | מבוקש: כ-16 מ"ר<br><br>סה"כ:<br>לאחר תוספת כ-2081 מ"ר | |
| **קווי בניין** | קדמי מערבי:<br>(לרחוב בן יהודה): 4.00 מ'<br>צדדי צפוני:<br>לרחוב סמולנסקין 4.00 מ'<br><br>אחורי מזרחי: 2.5 מ'<br><br>צדדי דרומי: 2.5 מ' | קדמי מערבי: ללא שינוי<br><br>צדדי צפוני: ללא שינוי<br><br>אחורי מזרחי: ללא שינוי<br><br>צדדי דרומי: מבוקשת הקטנת הקטנת קו בניין דרומי ל-0.5 מ' | הקטנת קו בניין דרומי עבור הקמת המעלית.<br>פורסם לפי סעיף 149 בהתאם לדרישות תכנית צ'. |
| **שימושים** | מבני ציבור | בית כנסת | |

## הערות נוספות:

הבניין הוקם לפני היתר בנייה מס' 451 מיום 27.09.1970. ההיתר כלל רמפות חיצוניות (ירידה למקווה) ופודסטים המחברים בין המעלית המבוקשת למבנה.
כעת מבוקשת הנגשת מבנה בית הכנסת על ידי הוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית, מחוץ לקווי הבניין, בתוך גבול המגרש, עם פודסט יציאה מהמעלית במפלס 2.60+ (תחנת עצירה עליונה) ושינויים פנימיים לחדרי המקוואות בקומת מרתף 2- (מפלס 7.00-).

השטח המבוקש הכולל: פיר מעלית, פודסט במפלס 2.60+ ושני גגונים (במפלס הקרקע ובקומה הראשונה), הוא כ־16 מ"ר בסך הכול.

לפי סעיף (2)4.1 לתכנית צ' " במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבניין הצידי עד ל 2.5 מי ובקו בנין אחורי יותר עד ל 3 מי. במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש תהייה הוועדה המקומית רשאית לאשר, לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עד לקו בנין 0 מי ", ניתן לראות במעלית כנדרש לתפקוד המבנה ולהנגשתו ולאשר הקטנת קו בניין .

- לפי תב"ע 2710 (תכנית מתאר מקומית למעליות) נדרש מעבר חופשי. בבקשה הנדונה לא נשמר המעבר בהתאם למצב התכנוני של המגרש. עם זאת, אין מניעה לאשר הקטנת קו בניין צדדי עד 0.5 מ'.

- בעבר אושרה בקשה הדומה לבקשה הנדונה מס' 19-0976, אך פג תוקף ההחלטה ולא הוצא היתר.

- התקבלה חוות דעת של מורשת נגישות מתו"ס לאה ריין, מיום 01.04.2024.

| |
|---|
| - התקבלה חוות דעת אדריכל העיר מיום 14.12.2025:<br>"מבחינה עיצובית אין מניעה לאשר את הבקשה. המעלית במיקום המוצע לא נשקפת למרחב הולכי הרגל ולרחובות ההיקפיים. להמשך טיפול מול גורמי הרישוי." |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת מעלית לשימוש המתפללים מחוץ לקווי בנין בתוך גבול קו מגרש |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | מבנה ציבור כפוף לדרישות נגישות, וניתן לראות במעלית רכיב הנדרש לתפקוד המבנה ולהנגשתו, לפיכך ניתן לאשר הקטנת קו בניין לפי סעיף 4.1(2) לתכנית צ' ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (ראה הסבר בהערות נוספות) |

תאריך הודעה אחרונה: 19/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 05.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.08.2025**

לא צפוי שינוי בנפח האשפה.

**אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 07.01.2026**

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 29.10.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו:
שימו לב, בקומת קרקע בכניסה לחצר הבניין, קיימת שער כניסה בגובה כ-2.0 מ' (מול המדרגות חיצונים ירידה למרתף) - המסומן בתכנית הבקשה (בחתך ב-ב), לפי המצב בפועל ובצבע ירוק כמבוקש .

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

**1. לאשר הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) עד 0.5 מ' לצורך תפקוד המבנה והנגשתו, בהתאם לסעיף 4.1(2) לתכנית צ'.**

**2. לאשר את הבקשה לשינויים במבנה בית כנסת בן 3 קומות וקומת גלריה מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:**

- **הוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית עם פודסט יציאה מהמעלית במפלס הקומה העליונה.**
- **שינויים פנימיים לחדרי המקוואות בקומת מרתף 2.**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור רשות הכבאות |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 6 | אישור אגף הנכסים להסדרת החוזה. |
| 7 | הגשת תכנית חתומה על ידי מורשת נגישות מתו"ס לאה ריין. |
| 8 | אישור משרד הבריאות |

## תנאים בהיתר

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

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | רשות הכבאות |
| 2 | אישור אגף הנכסים |

## 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: 19**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) עד 0.5 מ' לצורך תפקוד המבנה והנגשתו, בהתאם לסעיף (2)4.1 לתוכנית צ'.**

**2. לאשר את הבקשה לשינויים במבנה בית כנסת בן 3 קומות וקומת גלריה מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:**

- **הוספת מעלית חיצונית בחזית הדרומית עם פודסט יציאה מהמעלית במפלס הקומה העליונה.**
- **שינויים פנימיים לחדרי המקוואות בקומת מרתף 2.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור רשות הכבאות |
| 2 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 3 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 4 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 5 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 6 | אישור אגף הנכסים להסדרת החוזה. |
| 7 | הגשת תכנית חתומה על ידי מורשת נגישות מתו"ס לאה ריין. |
| 8 | אישור משרד הבריאות |

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רשות הכבאות |
| 2 | אישור אגף הנכסים |

**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** | 24-0150 | **תאריך הגשה** | 30/01/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **חברון 8א** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 6910/40 | **תיק בניין** | 0091-008 |
| **מס' תב"ע** | 2363, 2720, 9009, 9087, ג, תמ"א/1, תמ"א38/3 | **שטח המגרש** | 284.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | ר.א רקיע התחדשות עירונית בע"מ | המחתרת 17, רמת השרון 4720057 |
| בעל זכות בנכס | מזל פור | אלון יגאל 9, קרית אונו 5503005 |
| בעל זכות בנכס | מרדכי עפרי | אלעזר דוד 13, חולון 5841031 |
| בעל זכות בנכס | אברהם עפרי | חברון 8א, תל אביב - יפו 6314908 |
| בעל זכות בנכס | עידן עפרי | נחל רמון 14, חדרה 3825143 |
| בעל זכות בנכס | ליאת טרר | הנגבי שבתאי 75, ירושלים 9382592 |
| בעל זכות בנכס | אמיר עפרי | הראשונים 23, מוצא עילית 9082000 |
| בעל זכות בנכס | טל אייל עפרי | קוסטה ריקה 19, ירושלים 9662523 |
| בעל זכות בנכס | אורי משה עפרי | חברון 8א, תל אביב - יפו 6314908 |
| עורך ראשי | בן נון אלון | שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111 |
| מתכנן שלד | ערן שילר | רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מיופה כח מטעם המבקש | יוגב בן חיים | עמק זבולון 27, מודיעין-מכבים-רעות 7177686 |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חריגה מהתכנית המופקדת לעניין הזכויות. |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן לאשר , שכן בהתאם לנאמר לעיל הבקשה עומדת בהמלצת מהנדס העיר לסתירה לתכנית המופקדת |

תאריך הודעה אחרונה: 02/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## מהות הדיון הנוסף:

אישור סתירה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק לעניין חריגה מהשטחים.

**נימוקי הדיון הנוסף:**
בתאריך ה-29/01/2025 התכנסה הוועדה המקומית, בה אושרה הבקשה הנדונה.
בשלב בקרת התכן, התגלה כי המבוקש עומד בסתירה עם הוראות התכנית המופקדת, ושנדרשת הקלה לסתירה מהמופקדת על מנת לאשר את המבוקש.
ניתן להמליץ לאישור את ההקלה המבוקשת , בתנאים הבאים:

בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו-6

א. בקשות בתחום רובע 5 ו6- שעברו תנאי סף וקיבלו אישור להתקדם לפרסומים לפני הפקדת התכנית יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

ב. בקשות עם תיק מידע שיצאו לפני המופקדת בהתאם לסעיף 78-77 וטענו למערכת בקשה לבדיקת תנאי סף ראשונית או לחילופין קיימו תיאומים מוקדמים, לפני הפקדת התכנית, יומלצו אף הן לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97(א) לחוק התכנון והבנייה.

על כן, ניתן להמליץ לאישור סטייה מהמופקדת, שכן בבקשה הנדונה התקיימה פגישת תיאום מוקדם בתאריך ה-12.7.2022, טרם הפקדת התכנית.

פורסמה הקלה לסתירה מתכנית מופקדת בהתאם

**חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י דניאלה דוידזון)**

**לתקן את החלטת וועדת המשנה מתאריך 29/01/25 ולאשר חריגה מתכנית מופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק לעניין חריגה מהשטחים.**

הערות:
1. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חריגה מה-200% שטחי בנייה.
2. טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

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

**תנאים למתן היתר**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור הוועדה המחוזית לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חריגה מה-200% שטחי בנייה. |
| 7 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

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

| # | התנאי |
|---|---|
| | להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.<br>אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.<br>תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט:<br>-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.<br>-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | 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. |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

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

## דרפט קודם

**מהות הבקשה: (רוני בודק פרץ)**

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בעל 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף, הכוללים:
1. בקומת הקרקע: קומת קרקע מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד לכל אחת, הצמדת גינה אחורית לדירה העורפית, הריסת מחסן בחצר.
2. בקומות 2-1: **קומה מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת, בכל קומה.**
3. **בקומה 3: השלמת קומה בקונטור הקומה שמתחת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.**
4. **בקומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחד. לדירה האחורית מרפסת גזוזטרה.**
5. קומת גג: יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסות גג (קדמית ואחורית), פרגולות, גרם מדרגות המוביל לגג חלקי מוצמד לדירה.
6. גג עליון: חלק של גג עליון מוצמד לדירה מתחת הכולל ג'קוזי, וגג משותף עם מתקנים סולאריים.

בכל הקומות: הוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.
פיתוח שטח: גינון, גמל מים, נישת אשפה, נישת גז.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכולל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

**מצב קיים:**

בניין מגורים בן 3 קומות, וקומת גג חלקית, בקיר משותף עם חברון 8. סה"כ 8 יח"ד .

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 1237 | 22.07.1933 | רישיון לבניין 8 חדרים, 2 מרפסות מזוגגות, 4 מטבחים, 4 חדרי אמבטיה עם ב"כ ו-2 חדרי מדרגות. |
| | | 2207 | 26.12.1934 | רישיון להוספה בקומה ב': 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה עם ב"כ. |
| | | 1772 | 12.10.1934 | רישיון לבניין קומה ג': 4 חדרים, 2 מטבחים, ו-2 חדרי אמבטיה עם ב"כ. |
| | | 996 | 30.03.1935 | רישיון להקמת דירה בת חדר וח"ש בקומה ד'. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 11 תתי חלקות, וחתום על הבקשה מיופה כוחם של הבעלים. בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק **ולא התקבלו התנגדויות.**

**התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו2720- אזור לב העיר, תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת רובעים 5 ו-6 בתחום אזור ההכרזה).**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | לפי תכנית 2363:<br>5 קומות<br><br>לפי תמ"א 38:<br>קומת גג חלקית<br>סה"כ:<br>5 קומות + קומת גג חלקית | 5 קומות + קומת גג חלקית | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | התאמה למופקדת:<br>5 קומות +קומת גג חלקית | | |
| **קווי בניין** | קדמי מערבי לרחוב חברון: 4.00 מ'<br><br>צדדי צפוני: 3.60 מ'<br><br>צדדי לממ"דים: 2.00 מ'<br><br>צדדי דרומי: 0.00 מ'<br><br>אחורי מזרחי: 5.00 מ'<br><br>קו בניין אחורי לממ"דים: 3.00 מ'<br><br>התאמה למופקדת:<br>רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית לחיזוק המבנה. תותר הבלטה מינימלית מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. | קדמי: 2.80 מ' קיים + חיזוק<br><br>צדדי צפוני: 3.24 מ' - מבואת הכניסה החדשה חורגת מקו בניין, פורסמה הקלה בחלק הקדמי והאחורי של המבנה - 1.47 מ' קיים + חיזוק<br><br>צדדי לממ"דים: 2.00 מ'<br><br>צדדי דרומי: 0.00 מ' - קיר משותף<br><br>אחורי מזרחי: 5.00 מ'<br><br>אחורי לממ"דים: 3.00 מ'<br><br>בהתאם. | |
| **זכויות בנייה** | בקומה טיפוסית לפי תמ"א 38:<br>הגדלת הבינוי עד קווי בניין + ממ"דים<br><br>קומות תוספת לפי תמ"א 38:<br>קומה אחת לפי קונטור קומה מורחבת + קומת גג.<br><br>התאמה למופקדת:<br>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 | בכל קומה קיימת הרחבת דירה + ממ"דים + חיזוקים<br><br>קומה אחת לפי קונטור קומה מורחבת + קומת גג.<br><br>200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש = 930 מ"ר<br><br>לא יעלו על 325% מגודל המגרש = 923 מ"ר | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 500 מ"ר), הקטן ביניהם. | | |
| **צפיפות** | לפי תכנית 2363:<br>ממוצע יחידות הדיור (קיים+ מוצע) בבניין לא יפחת מ-75 מ"ר.<br><br>בקומות התוספת בהתאם לקיים 2 יח"ד בקומה<br><br>בקומת הגג:<br>1 יח"ד<br><br>התאמה למופקדת:<br>במגרשים בייעוד מגורים מספר יחידות בדיור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית.<br>+ בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלקות סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית, כאמור לעיל. | בהתאם<br><br>8 יח"ד קיימות<br>+<br>2 יח"ד חדשות<br>+<br>1 יח"ד על הגג<br>=<br>סה"כ: 11 יח"ד<br><br>בהתאם | |
| **מרפסות בחזית קדמית:** | בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה בקומת התוספת לא תותר סגירת מרפסות.<br>תותר הקמת מרפסות בקומות החדשות בקונטור המרפסות הקיימות קומות מתחת.<br><br>התאמה למופקדת:<br>בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות.<br>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. | בהתאם.<br><br>בהתאם | |
| **גובה בקומות התוספת:** | כ- 3.30 מ' מרצפה לרצפה<br><br>התאמה למופקדת: | בהתאם.<br><br>בהתאם. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | גובה קומות התוספת (כולל גובה קומת הגג) לא יעלה על 3.4 מ' | | |
| **שימושים:** | מגורים | מגורים | |
| **בנייה על הגג:** | תכסית:<br>לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5: בתוספת קומה אחת, הבנייה על הגג תהיה עד 65% משטח הגג בקונטור הגג המותר.<br><br>נסיגות:<br>לחזית: 3.00 מ'<br><br>גובה ברוטו: 4.50 מ'<br><br>התאמה למופקדת: תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית ובכפוף לנסיגות כמפורט.<br>תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' בקו החזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות.<br>גובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' | בהתאם<br><br>בין 3.00 מ' ל-3.21 מ' פורסמה הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית - ניתן לאשר.<br><br>בהתאם.<br><br>בהתאם<br><br>בהתאם<br><br>בהתאם | |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| שטח המצללה | כן | שטח מצללות כ- 30 מ"ר. |
| פיתוח שטח /גדרות | כן | |

**הערות נוספות:**

א. ע"פ חוו"ד השירות המשפטי, ניתן לראות במבואה הנדרשת לצורך גישה מהמעלית לבניין כחלק ממבנה המעלית לגביו מותרת החריגה בכפוף לעמידה בהוראות תכנית 2710 (הבטחת גישה ופרסום לגובלים), החריגה כידוע בשק"ד.

ב. להלן חוות דעת השירות המשפטי למבוקש בבקשה כמפורט:

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

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר |
| 2 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר |
| 3 | הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר |
| 4 | הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר |
| 5 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית |
| 6 | הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע |

| # | הקלה |
|---|---|
| 7 | הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב עד 17 מ"ר בכל הקומות |
| 8 | הקטנת קו בניין צדדי מ 1.93 עד 1.63 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון |
| 9 | ביטול זיקת הנאה |
| 10 | חריגה מהתכנית המופקדת לעניין הזכויות. |

תאריך הודעה אחרונה: 02/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | הקלה ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור. |
| 2 | הקלה ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור. |
| 3 | אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38 |
| 4 | אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38 |
| 5 | הקלה מתכנית ג'- ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור לצורך שיפור תכנון ובהתאמה לתכנית המופקדת. |
| 6 | אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38 |
| 7 | אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38 |
| 8 | אינה הקלה אלא פרסום לצורך יידוע הציבור מכח תמ"א 38 |
| 9 | הקלה ניתנת לאישור שכן זו זיקת הנאה ברחובות משולבים שנובעת מתכניות לב העיר וניתן לבטלה |
| 10 | |

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 20.06.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 09.06.2024**

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן :

0 מקומות חניה לרכבים

חסר :

3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :
1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
2. עבור 3 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן

הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

**אשפה-מכון רישוי - נדב בר 20.06.2024**

כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מדובר בתוספת בנייה לבניין קיים
מוצג מסתור אשפה בצמוד לגבול המגרש הצדדי המכיל:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ל' כ"א,
1 מכל כתום בנפח 360 ל',
מוצג ממול מסתור אשפה הממוקם בצמוד לבניין המכיל:
1 מכל כחול בנפח של 360 ל'

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 9/6/2024

**גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 12.07.2022**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
כל העצים המיועדים לכריתה ממוקמים במגרש ואינם מוגדרים בקריוטריון של עץ בוגר
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 20.06.2024**

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 9/6/2024

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 09.11.2022**

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

**מכון הרישוי - נדב בר**

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | קליסטמון אדום | 7.00 | 12.00 | 6.00 | שימור | 0.00 |
| 2 | פיקוס השדרות | 7.00 | 12.00 | 4.50 | כריתה | 0.00 |
| 3 | פיקוס השדרות | 8.00 | 12.00 | 4.50 | כריתה | 0.00 |
| 4 | פיפוסטורום יפני | 2.50 | 12.00 | 2.00 | כריתה | 0.00 |
| 5 | יתרופית תמימה | 5.00 | 6.00 | 5.00 | כריתה | 0.00 |
| 6 | יתרופית תמימה | 5.00 | 6.00 | 5.00 | כריתה | 0.00 |

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | יתרופית תמימה | 4.00 | 5.00 | 3.50 | כריתה | 0.00 |
| 8 | יתרופית תמימה | 4.00 | 5.00 | 3.50 | כריתה | 0.00 |
| 9 | יתרופית תמימה | 4.00 | 5.00 | 3.50 | כריתה | 0.00 |
| 10 | אבוקדו אמריקאי | 8.00 | 16.00 | 4.00 | כריתה | 0.00 |
| 11 | וושינגטוניה חסונה | 9.00 | 30.00 | 3.50 | שימור | 2,916.00 |
| 13 | הדר התפוז | 2.00 | 5.00 | 1.50 | שימור | 0.00 |

**חו"ד פיקוח**

**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 26.09.2023)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

**חו"ד נוספות**

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 03.08.2023)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.08.2022)**
המלצה לתת היתר
חלקה 40 בגוש 6910 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות התב"ע 2363 בבניינים הגובלים ברחובות משולבים רשאית הוועדה המקומית לדרוש זיקת הנאה במגרש - ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.
**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 08.08.2023)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני בודק פרץ)**

א. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בעל 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף, הכולל את התוספות השינויים הבאים:
**1. בקומת הקרקע: קומת קרקע מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד לכל אחת, הצמדת גינה אחורית לדירה העורפית.**
**2. בקומות 1-2: קומה מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת, בכל קומה.**
**3.בקומה 3: השלמת קומה בקונטור הקומה שמתחת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.**
**4. בקומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחד. לדירה האחורית מרפסת גזוזטרה.**
**5. קומת גג: יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסות גג (קדמית ואחורית), פרגולות, גרם מדרגות המוביל לגג חלקי מוצמד לדירה.**
**6. גג עליון: חלק של גג עליון מוצמד לדירה מתחת הכולל ג'קוזי, וגג משותף עם מתקנים סולאריים.**

**בכל הקומות: הוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.**
**פיתוח שטח: גינון, גמל מים, נישת אשפה, נישת גז.**

**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכולל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)**

כולל ההקלות הבאות:
1. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכוח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3. **הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית**
4. **ביטול זיקת הנאה ברחובות משולבים**

תמריצים מכח תמ"א 38:
**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 5.65 קומות, כולל קומת קרקע**
**4. הקטנת קו בניין צדדי מ 1.93 עד 1.63 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון**

**ב. לאשר** פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- 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 |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים |

| # | תנאי |
|---|---|
| | לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לאיכלוס**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**
**שמעון ברנשטיין:** רובע 5 שינויים ותוספות מכוח תמ"א 38, יש הקלות, יש קרן חנייה, ההמלצה היא לאשר.
**אלחנן זבולון:** חוות דעת, לאשר את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 10**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025**

**א. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית בעל 8 יח"ד, הבנוי בקיר משותף, הכולל את התוספות השינויים הבאים:**
**1. בקומת הקרקע: קומת קרקע מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד לכל אחת, הצמדת גינה אחורית לדירה העורפית.**
**2. בקומות 1-2: קומה מורחבת בעלת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת, בכל קומה.**
**3.בקומה 3: השלמת קומה בקונטור הקומה שמתחת הכוללת שתי יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.**
**4. בקומה 4: קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת הכוללת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל אחד. לדירה האחורית מרפסת גזוזטרה.**
**5. קומת גג: יח"ד 1 עם ממ"ד ומרפסות גג (קדמית ואחורית), פרגולות, גרם מדרגות המוביל לגג חלקי מוצמד לדירה.**
**6. גג עליון: חלק של גג עליון מוצמד לדירה מתחת הכולל ג'קוזי, וגג משותף עם מתקנים סולאריים.**

**בכל הקומות: הוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה.**
**פיתוח שטח: גינון, גמל מים, נישת אשפה, נישת גז.**

**סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכולל 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. הקלה בקו בניין צדדי עד 10% לצורך ניצול זכויות מכוח תכניות לב העיר ואשר לא ניתן היה לקבלן מכוח סעיף 11 לתמ"א ובהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א.**
**2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר**
**3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית**
**4. ביטול זיקת הנאה ברחובות משולבים**

**תמריצים מכח תמ"א 38:**
**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 5.65 קומות, כולל קומת קרקע**
**4. הקטנת קו בניין צדדי מ 1.93 עד 1.63 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון**

**ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- 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 |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 3 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 4 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לאיכלוס**

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

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין |

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 25/03/2026:**

**ליאור שפירא:** אני מפנה לעמוד 190 מתקנים החלטה של ועדת המשנה מיום 29/01/26, לאשר חריגה מתוכנית מופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק לעניין חריגה של השטחים.

| |
|---|
| **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**לתקן את החלטת וועדת המשנה מתאריך 29/01/25 ולאשר חריגה מתכנית מופקדת בהתאם לסעיף 97 לחוק לעניין חריגה מהשטחים.**

**הערות:**
**1. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחוז לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חריגה מה-200% שטחי בנייה.**
**2. טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.**

**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) |

| # | תנאי |
|---|---|
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור הוועדה המחוזית לחריגה מהתכנית המופקדת לעניין חריגה מה-200% שטחי בנייה. |
| 7 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים. |
| 4 | יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | 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 | סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | 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. |
| 3 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | 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** | 26-0155 | **תאריך הגשה** | 17/02/2026 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים** | **ביטול היתר** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **בן יהודה 89א** | **שכונה** | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| **גוש/חלקה** | 6968/100 | **תיק בניין** | 0025-089א |
| **מס' תב"ע** | 1187, 15, 219, 280, 286, 3458, 346, 3616א, 3954, 4053, 4241, 4800, 543, 58, 637, 678, 756, 76, ח, מ, נ, ס, ע, צ, תמ"מ5 | **שטח המגרש** | |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | ת.מ.ר פינת גורדון בע"מ | תובל 5, תל אביב - יפו 6789717 |
| בעל זכות בנכס | מרדכי שפילקה | גבעתי 43, רמת גן 5223272 |
| בעל זכות בנכס | לירן בוחניק | תובל 5, תל אביב - יפו 6789717 |
| בעל זכות בנכס | מוטי מור מרדכי | תובל 5, תל אביב - יפו 6789717 |
| בעל זכות בנכס | ג'ני סופיר | בן יהודה 89א, תל אביב - יפו 6343703 |
| בעל זכות בנכס | פרחי גורדון בן יהודה בע"מ | בן יהודה 244, תל אביב - יפו 6350106 |
| בעל זכות בנכס | ת.מ.ר פינת גורדון בע"מ | תובל 5, תל אביב - יפו 6789717 |
| בעל זכות בנכס | זכות אברהם בע"מ | תובל 5, תל אביב - יפו 6789717 |
| עורך ראשי | בני מולכו | דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397 |
| מתכנן שלד | יעקב גוטמן | גרניט 5, פתח תקווה 4951404 |
| מיופה כח מטעם המבקש | מישל אזולאי | שד ירושלים 78, באר שבע 8481106 |

## מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

**ביטול היתר מספר 20-0835 שנמסר בתאריך 25/08/2021 לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, והיתר מספר 25-0047 להארכת תוקף היתר.**

**התקבלה בקשת בעלי ההיתר לביטול היתר מספר 20-0835 והיתר מספר 25-0047, הסיבה לביטול בשל אי הבנות מסחריות הנוגעות למימוש ההיתר.**
**אחת מבעלות הדירות, ג'ני סופיר ז"ל, הלכה לעולמה לפני מספר שנים.**
**העיזבון עדיין לא חולק, והיורשים חלוקים ומסרבים לכבד את ההסכמות שהושגו עם המנוחה.**
**חלק מזכויות המנוחה הועברו לחברה אחרת שבשליטת צד ג שגם הוא מתנגד להסכמות המקוריות.**
**הדיירת המוגנת בדירה שבבעלות העיזבון מסרבת להתפנות, והיורשים לא נוקטים בהליכים משפטיים נגדה.**
**בנוסף, בעלים של דירה מוגנת נוספת שמולו נחתם הסכם, מכר את חלקו לצד ג' חדש שגם הוא מסרב לכבד את ההסכמות הקודמות.**
**התקיימו מו"מ ממושכים שלא הובילו להסכמות.**
**לאחר ייעוץ משפטי, קבע כי תביעה לאכיפת ההסכמים תימשך זמן רב מעבר לתוקף ההיתר.**
**תוצאות התביעה עשויות להשפיע על תכנון העבודות בדירות ולכן אין טעם להתקדם בשלב זה.**

| |
|---|
| **צורפו המסמכים הנדרשים.** |

**הערות נוספות:**

| |
|---|
| **התקבלה בקשת בעלי ההיתר לביטול היתר מספר 20-0835 והיתר מספר 25-0047 ובהתאם לכך מבקשים להשיב את מלוא התשלומים שנדרשו לשלם לצורך קבלת היתר הבנייה וזאת בצירוף ריבית והצמדה כדין.**<br><br>**בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, התוספת השלישית:**<br>**החזרת מחצית האגרה תק' תשס"ז-2006:**<br>**1.00.15 (א) בעל היתר שלא החל בעבודה, החזיר את ההיתר לוועדה המקומית בתוך שישה חודשים מיום הוצאתו, וצירף בקשה לבטלו – זכאי להחזרת מחצית האגרה.**<br>**(ב) נתמלאו התנאים המפורטים בפרט משנה (א), תוחזר מחצית האגרה לבעל ההיתר לא יאוחר משלושה חודשים מיום החזרת ההיתר.**<br><br>**היתר מספר 20-0835 נמסר בתאריך 25/08/2021 ואינו זכאי להחזר אגרות.** |

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 15.02.2026)**
המבוקש טרם בנוי
בניין המבוקש בהיתר בניה מס' 20-0835 - טרם התחילו לבנות

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)**

**1- לאור בקשת בעלי ההיתר, לאשר את הבקשה לביטול היתר מספר 20-0835 שניתן בתאריך 25/08/2021 לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, והיתר מספר 25-0047 להארכת תוקף היתר שלא מומשו בפועל.**

**2- החזר תשלומים לפי דין.**

| |
|---|
| **ההחלטה: החלטה מספר: 21**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**1- לאור בקשת בעלי ההיתר, לאשר את הבקשה לביטול היתר מספר 20-0835 שניתן בתאריך 25/08/2021 לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף עבור 5 יח"ד, והיתר מספר 25-0047 להארכת תוקף היתר שלא מומשו בפועל.**

**2- החזר תשלומים לפי דין.**
**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|

מידע: רישוי: 26-0155 ת.בניין: 089-0025א

| # | 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** | 26-0187 | **תאריך הגשה** | 25/02/2026 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים** | **חידוש היתר** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **רש"י 55** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 7436/34 | **תיק בניין** | 055-0080 |
| **מס' תב"ע** | 2331, 2720, ע1, תמ"א/38 | **שטח המגרש** | |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | צבי כהן | המסילה 28, הרצליה 4658033 |
| מבקש | לירן כהן | גלי תכלת 14, הרצליה 4664014 |
| מבקש | בר כהן | המסילה 28, הרצליה 4658033 |
| מבקש | אלני מי רז | גלי תכלת 28, הרצליה 4664028 |
| בעל זכות בנכס | צבי כהן | המסילה 28, הרצליה 4658033 |
| בעל זכות בנכס | לירן כהן | גלי תכלת 14, הרצליה 4664014 |
| בעל זכות בנכס | בר כהן | המסילה 28, הרצליה 4658033 |
| בעל זכות בנכס | אלני מי רז | גלי תכלת 28, הרצליה 4664028 |
| עורך ראשי | בן נון אלון | שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111 |
| מתכנן שלד | נחום ליברמן | החסידה 6, צור משה 4281000 |

## מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

**חידוש היתר מספר 20-0164 שניתן בתאריך 02/07/2020 לתוספות ושינויים לבניין קיים שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה, הכוללות: בכל הקומות: חיזוקים, שיפוץ חזיתות, תוספת מעלית, חלוקת השטח מחדש בין הדירות הקיימות, 2 דירות בכל קומה, ותוספת ממ"ד עורפי לכל אחת מהן, בחלק המערבי העורפי תוספת מרפסת גזוזטרה ובחלק המזרחי העורפי סגירה אחידה של כל המרפסות.**

**ההיתר הנדון ניתן בתאריך 02/07/2020 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 02/07/2023.**

**תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 23-1155 מתאריך 02/07/2023 עד לתאריך 02/07/2026.**

**התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים בשל מגפת הקורונה ומלחמת חרבות ברזל אשר עיכבו באופן משמעותי את ההתנהלות סביב הבניה, החל מהפסקת עבודות הבניה, המשך בקושי משמעותי באיתור עובדים, וכן היעדרות יועצים ובעלי מקצוע למילואים.**

**הבניין כעת ממשיך בבנייה, לפני גמר ולשם כך זקוק להארכת תוקף.**

**נימוקי הבקשה:**
**כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, הימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.**
**מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בדצמבר 2016, על סמך תיק מידע מ-2015 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, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד <u>עד ליום 02/07/2028</u> כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.**

## מצב קיים:

---

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 25.02.2026)**
המבוקש בנוי במלואו
שלד הבניין בנוי במלואו. שער כניסה לאתר בניה - נעול. טרם החילו עבודות גמר.

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י סירין אלסעדי)

**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 02/07/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 02/07/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.**

**ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.**

**בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 22**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**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 02/07/2025 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה, כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 02/07/2028 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.**

**ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.**

**בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.**

**תנאים למתן היתר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1662 | **תאריך הגשה** | 28/11/2024 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **הברוש 4** | **שכונה** | התקוה |
| **גוש/חלקה** | 7069/64 | **תיק בניין** | |
| **מס' תב"ע** | 2215, 2215א1, ג3, ג3/א, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 123.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | מיכאל סטיבן רובינס | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | יוסף יחזקאל | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | יהושע יחזקאל | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | כרמלה עוזר | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | אילנה מלכה | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | רחל עצידה | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | אהובה מורד | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | דליה טואף | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | זמירה קמר | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | דייזי ששון | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | תקוה מסלאוי | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | עדי עובדיה יחזקאל | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| בעל זכות בנכס | צופיה שבת | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |
| עורך ראשי | איה אלכסנדר | שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129 |
| מתכנן שלד | דוד לידני | הלוטוס 1, אורנית 4481300 |
| מיופה כח מטעם המבקש | אסף אבקסיס | לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 |

## מהות הבקשה: (מגי אור)

**הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ומרתף, עם חדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, הכולל:**
**קומת מרתף: חלל משחקים משותף,שרותים ומחסן.**
**קומת קרקע: יח"ד אחת עם ממ"ד.**
**קומה א': יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לקומה ב' ולחדר יציאה לגג עם פרגולה צמוצה לחדר.**
**גג טכני: דוודים סולארי עבור 2 יח"ד.**

## מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה חד קומתי המשמש למגורים עבור יח"ד אחת.

## ממצאי תיק בניין:

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

מידע: 23-01292 רישוי: 24-1662 ת.בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 12-1196 | 31/01/2013 | שינויים בקומת הקרקע והוספת קומה שנייה חלקית עם מרפסת גג בלתי מקורה בחזית הקדמית, בבניין קיים חד-קומתי, יח"ד אחת- קוטג |

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית, הבקשה חתומה על ידי מיופי כוח מטעם כלל בעלי הנכס עו"ד אסף אביקסיס.

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח קומה** | 80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף | בהתאם למותר | |
| **מספר קומות** | 2 קומה: מרתף | 1 | |
| **גובה קומה** | 4 מטר קומה: מרתף | 2.80 מ' | |
| **שימושים** | ממ"ד/מחסנים דירתיים/שטחי שירות כוללים, שרותים | ממ"ד, שטח משותף( חדר משחקים), שרותים בהתאם למותר | |

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2215 - 2215א1 מגורים ב'**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שטחי בניה** | 100 אחוז משטח מגרש 123 מ"ר | 139.52 מ"ר | תוספת של 6% פורסם הקלה 7.5 על הריסה ובניה מחדש ניתן להמליץ לאשר |
| **קו בניין לחזית רח' הברוש** | 0 מטר | 0 מטר | |
| **קו בניין צדדי 1** | 0 מטר (בניה בקיר משותף) | 0 מטר | |
| **קו בניין צדדי 2** | 3 מטר | 2 מטר | הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קווי בנין לצדדים קטנים מ3.0- מ' אך לא פחות מ2.0- מ'בהתחשב בפרסום הקלה כחוק. ניתן להמליץ לאשר |
| **קו בניין אחורי** | 3 מטר | 3 מטר | |
| **תכסית** | 50% משטח מגרש קומה: קרקע וועדה רשאית להגדיל תכסית עד 70% | 60% | |
| **מספר קומות** | 3 | 3 +יציאה לגג | |
| **צפיפות** | מס' יח"ד מותרות - שטח יח"ד לא יקטן מ-90 מ"ר כולל ממ"ד מלבד במקרים גבוליים בהם | באתם למותר ( 2 יח"ד) | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | תוכל ועדה מקומית לאשר עד שתי יח"ד בשטח קטן מ-90-מ"ר | | |

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג3 - ג3/א**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **זכיות בניה** | תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג ולא מעלה על 40 מ"ר לדירה | 26.35 מ"ר | |
| **נסיגות** | חזית קדמית 2 מ'<br>חזית צדדית 1.2 מ' | 2 מ'<br>1.2 מ' | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |

## הערות נוספות:

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 2 | הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים |
| 3 | חריגה בקונטור מרתף, מתחת לקומת קרקע, לצורך דיפון וקונסטרוקציה |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ לשיפור תכנון ( מדובר במבנה עבר 2 יח"ד יחד) במגרם קקטן. |
| 2 | ניתן לאשר על פי תכנית 2215א1, לאור ילוצי המגרש הקטן. |
| 3 | הקלה לא רלונטית, לא בא לידי ביטוי בתכנית. |

תאריך הודעה אחרונה: 03/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 23.12.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.11.2025**
**הבקשה כוללת:**
מבנה מגורים חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
**דרישת התקן:**
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים – נדרשים 2 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לאופניים.
**מתוכנן:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לאופניים

**חסרים:**
2 מקומות חניה לרכב פרטי
**חוות דעת:**
מאחר ושטח המגרש קטן מ-300 מ"ר, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2 החניות הנדרשות בתקן.
**המלצה:**
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89 – ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90 – אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91 – דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד), ועוד חניונים.

**אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 23.12.2025**
בנין חדש עבור 2 יחידות דיור.
מוצג מסתור אשפה עבור מכל אשפה אחד בנפח של 360 ליטר.
הפתרון מאושר.
**אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 23.12.2025**
סכימת חלחול מאושרת.
מוצג עץ אחד לנטיעה - מאושר.

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י ויקטור זמוירו 21.07.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)**
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" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.05.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 64 בגוש 7069 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 אורן רחמים 30.05.2024)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)**

**לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ומרתף, עם חדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, הכולל:**
**קומת מרתף: חלל משחקים משותף,שרותים ומחסן.**
**קומת קרקע: יח"ד אחת עם ממ"ד.**
**קומה א': יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לקומה ב' ולחדר יציאה לגג עם פרגולה צמוצה לחדר.**
**גג טכני: דוודים סולארי עבור 2 יח"ד.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון**
**2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים**

**לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 23**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ומרתף, עם חדר יציאה לגג, עבור 2 יח"ד, הכולל:**
**קומת מרתף: חלל משחקים משותף, שרותים ומחסן.**
**קומת קרקע: יח"ד אחת עם ממ"ד.**
**קומה א': יח"ד אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לקומה ב' ולחדר יציאה לגג עם פרגולה צמודה לחדר.**
**גג טכני: דוודים סולארי עבור 2 יח"ד.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון**
**2. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.00 מ' במקום 3.00 מ' המותרים**

**לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 2 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-1024 | **תאריך הגשה** | 28/05/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שימוש חורג** | **מעון יום בדירת מגורים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **שדרות המעפילים 36** | **שכונה** | יד אליהו |
| **גוש/חלקה** | 7098/1 | **תיק בניין** | 0537-036 |
| **מס' תב"ע** | 1043, 1190, 1205, 1680, 2205ד, 2325, 2440, 2664, 2691, 3366, 3482, 367, 367א, 3954, 4053, 4241, 4676, 4800, 4808, 87, 880, ג, ג1, ח, ע, צ, קיי, תמ"א10/ד/12, תמ"א10/ד10, תמ"א38/2, תמ"א4/2, תמ"א23/4א, תמ"א38/3, תמ"א38/3/א, תמ"א34ב/4, תמ"א36/א, תמ"מ5, תת"ל101/ב | **שטח המגרש** | |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אוזנה וייק-טל | תמרי נחמיה 3, רמת גן 5226101 |
| בעל זכות בנכס | עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ | המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658 |

## מהות הבקשה: (ירדן עטון)

**הפעלת מעון יום לפעוטות "גן קיקי ולטוס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת רחוב מעפילים 36 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 ב לחוק.**

## מצב קיים:

בניין בן 3 קומות

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 94-1199 | 15/08/1994 | 95-0165 | 13/02/1995 | תוספת בניה הרחבות דיור |

## בעלויות:

הנכס בבעלות עיירת תל אביב-יפו והבקשה חתומה ע"י המבקשת להלן אוזנה וייק טל.
בנוסף, הוגש מכתב הסכמה חתום ע"י בעל המקרקעין (חוכר).

## הערות נוספות:

א. הוגשו ע"י מבקש ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151ב לחוק:
- בקשה חתומה על ידי המבקשת להפעלת היתר ל-36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
- הסכמת בכלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.

ב. המעון מבוקש בקומת הקרקע.

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 הגיע התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום כפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת המעפילים 36 בתאריך 03/06/2025.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 03.06.2025.

**התקבלו התנגדויות.**

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | אופיר נצר - שדרות המעפילים 36, תל אביב - יפו | 1.קיים כבר גן בכתובת זו אשר מהווה מטרד משמעותי לדיירים, רעש של ממש ולא רק מהילדים אלא גם מהצוות החינוכי שצועק ללא הפסקה.<br>2.ירידת ערך של הנכס.<br>3.עומס הקיים על הבניין מבחינת תנועה של הורים ורכבים שחוסמים את שער הכניסה לבניין. |
| 2 | דינה זיסו אדס - | 1.עומסי תנועה וסכנת בטיחות.<br>2.פגיעה חמורה באיכות החיים ובאופי המגורים.<br>3.עומס על מערכות תשתיות וביוב.<br>4.התעלמות שיטתית מהתנגדויות התושבים לאורך השנים בנוגע לשימושים בעייתיים בקומת הקרקע ולבעיות תחזוקה שונות שנותרו ללא מענה מצד העירייה.<br>5.שימוש ברכוש ציבורי תוך התעלמות מהסכמת הדיירים- השטחים הציבוריים המשותפים בבניין כולל כניסות ומעברים משמשים גם את העירייה ללא כל הסכמה של הדיירים.<br>6.אכיפה בררנית מצד העירייה שבוחרת להעלים העין מהמבנה שלה עצמה לא פיקחה על הפלישה שלה עצמה לשטחים הציבוריים שהפך לגינת משחקים עבור פעוטות.<br>7.ירידך ערך נכס |
| 3 | מאיר פלדמן - לה גוארדיה 25, תל אביב - יפו 6761209 | 1. קיים כבר גן בכתובת זו והרעש במהלך היום חזק ומפריע לעבוד מהבית, פתיחה של מוסד נוסף יהפוך את השהות והעבודה מהבית לקשה עד בלתי נסבלת. |
| 4 | עופר פרסטר - | 1.מפגעי רעש והפרעה לשגרת החיים של הדיירים.<br>2.עומס על מערכות תשתיות וביוב.<br>3.דירת המגורים מהווה רק חלק מהמעון, כאשר במשך חלק משעות היום שוהות מפעילות הגן וילדי הגן בחצר מאולתרת שבנו לעצמם. |

### התייחסות להתנגדויות:

מידע: רישוי: 1024-25 ת.בניין: 036-0537
1.במערכת הרישוי לא קיימת בקשה פעילה למעון יום בכתובת הנדונה מלבד הבקשה הנוכחית.
2.הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד. בנושאים של פגיעה בזכות הקניין יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק.
3. גן ילדים 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.
חניה בגן ילדים לצורך העלאה/ הורדה של ילדים הינה חניה לפרק זמן קצר והינה סבירה ולא מהווה לעומסים חריגים לאורך היום. במקרים של חסימת מעבר/ מדרכות יש לפנות לפיקוח העירוני.
4.תשתיות מים וביוב באזורי מגורים מתכוננות 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.

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

**לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן קיקי ולטוס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת מעפילים 36 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.**

**הערות:**
**-אין בקבלת היתר זה משום רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח.**
**-אין בהיתר זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.**

**ההחלטה: החלטה מספר: 24**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן קיקי ולטוס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת מעפילים 36 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.**

**הערות:**
**-אין בקבלת היתר זה משום רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח.**
**-אין בהיתר זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.**
**תנאים למתן היתר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1330 | **תאריך הגשה** | 22/09/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **שביל החלב 6** | **שכונה** | נחלת יצחק |
| **גוש/חלקה** | 7093/75 | **תיק בניין** | 0717-006 |
| **מס' תב"ע** | 5000, 618, 9018, 9086, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 | **שטח המגרש** | 784.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | פרוייקט שביל החלב 6 תל אביב בע"מ | ת.ד. 170, רמת גן 5210101 |
| בעל זכות בנכס | שי שחר | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | אליהו גולן | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | גאולה גולן | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | שחר קרנר | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | ענת סלונים | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | ליאת קרנר | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | רונן הררי | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | שרה זורב | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | רועי אדי קקון | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | גד שחר | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | דב פיפרברג | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | דן מנור | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | דורית שגב | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | שלמה גלבוע | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | משה גילבה | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | שמחה מנשה | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| בעל זכות בנכס | מ.מ. שחם בע"מ | דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102 |
| עורך ראשי | אייל קובי מושלין | נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505 |
| מתכנן שלד | שילר אורן הנדסה בע"מ | סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122 |
| מיופה כח מטעם המבקש | ארז כהן | ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007 |

**מהות הבקשה: (דנית יעיש)**

**הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות, קומת גג חלקית, 4 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד סה"כ המכיל:**
**לגובה כל הקומות: חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות ל-8 נוסעים ופירי מערכות לתפקוד הבניין;**

- **בקומת מרתף (-4): חדר משאבות, מאגר מים, 5 מחסנים דירתיים ומקומות חניה לרכב;**

- **בקומת מרתף (-3): 2 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב;**
- **בקומת מרתף (-2): 3 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב וחדר אופניים;**
- **בקומת מרתף (-1): חדר טרפו, חדר הכנסת כבלים וציוד, מקומות חניה לרכב, חדר מונים, 2 מחסנים דירתיים;**
- **בקומת קרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, נישה לגז, לובי כניסה, 3 דירות גן המכילות:**
  - **ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גן המקורה בחלקה;**
- **בקומות 1-8:4 יחידות דיור בקומה (32 יח"ד סה"כ) המכילות:**
  - **ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;**
- **בקומה גג חלקית (9): 2 יחידות דיור המכילות:**
  - **ממ"ד ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה**
- **בקומת גג עליון: מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מיזוג;**

**בחצר: זיקת הנאה עבור הרחבת מדרכה בחזית קדמית מערבית, גמל מים בצמוד לגבול מגרש צפוני, חנית אופניים, גינון קדמי, רמפת כניסה לרכב במרווח הדרומי, שתילות ונטיעות;**

## מצב קיים:

**על המגרש קיים בניין למגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 20 יחידות דיור סך הכל, המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38;**

**המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מערבית לרחוב שביל החלב;**

**בהתאם למסמך המדיניות מס' 9086 לתמ"א 38 של עיריית תל אביב–יפו, המגרש מצוי באזור מס' 18 בשכונת נחלת יצחק המאפשר להתחדש עד גובה 8.65 קומות, במסגרת קווי הבניין הקבועים בתכניות.**
**עוד נקבע כי במגרשים ששטחם עולה על 500 מ"ר, קווי הבניין הצדדיים לא יפחתו מ־4.00 מ', וקו הבניין האחורי לא יפחת מ־6.20 מ'.**
**נדרשת תכנון חניה תת-קרקעית.**
**קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ־3.00 מ'.**

- **ע"פ היתר בניה מספר 107 משנת 1967 :**
  - **שטח קומת עמודים מפולשת: 17 מ"ר**
  - **שטח קומה טיפוסית : 256 מ"ר עבור 5 יחידות דיור בקומה.**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 107 | 17.5.1967 | הקמת בניין חדש למגורים בן ארבע קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 20 יחידות דיור סה"כ |

## בעלויות:

**הנכס רשום כבית משותף, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 77% מבעלי הזכויות בנכס.**
**לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38/א, 618, 9018, 9086 ( איזור 18) , מ, שכונת: נחלת יצחק**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות (כולל ג/1)** | לפי תב"ע (מ'):<br>1 קומת עמודים | עבור כל בניין:<br>מכוח תב"ע:<br>1 סגירת קומת עמודים | <br><br>- סגירת קומת עמודים |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 5 קומות<br>סה"כ 6 קומות מכוח תב"ע מ'<br>לפי מדיניות תמ"א ( אזור 18 במסמך המדיניות):<br>3 קומות<br>( תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 4 קומות כנדון , לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות)<br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 9.65 קומות. | 5 קומות טיפוסיות<br>סה"כ 6 קומות מכוח תב"ע<br>מכוח תמ"א 38<br>3 קומות<br>קומה חלקית מכוח ג/1 עד 0.65%<br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 9.65 קומות. | בהתאם למותר מכוח תמ"א 38 מבוקש כהקלה שניתן להמליץ (ראי הקלה 4 בהמשך) |
| **צפיפות/ תמהיל דירות** | תמ"א 38:<br>שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 30% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר.<br>78 מ"ר / 2691 מ"ר ( שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1 ) = 35 יח"ד<br>בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 | בקומת קרקע:<br>3 יח"ד<br>בקומה 8-1:<br>4 יח"ד<br>72% יחידות דיור קטנות בבניין הקטנות מ63 מ"ר עיקרי | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מ"ר.<br><br>בקומת גג חלקית מכוח ג/1:<br>2 יח"ד ( לפי תכנון יח"ד , מעל 80 מ"ר)<br><br>סה"כ למגרש:<br>יחידות דיור למגרש כולל ג/1<br>37 יח"ד מתוכם 15% יחידות דיור קטנות. | בקומת גג חלקית מכוח ג/1:<br>2 יח"ד<br><br>סה"כ : 37 יח"ד מתוכן 27 יח"ד קטנות המהוות 75%. | |
| **שטחים עיקריים** | לפי תב"ע (מ'):<br>128% משטח המגרש =<br>1003.52 מ"ר<br><br>לפי תמ"א:<br>שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר : 256 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית:<br>13 מ"ר * 5 יח"ד = 65 מ"ר<br><br>סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת :<br>65 מ"ר+256 מ"ר = 321 מ"ר<br><br>מקדם עבור תוספת קומות מותרת ( עבור 3.5 קומות ):<br>3.5<br><br>זכויות לפי תוספת קומות:<br>3.5 * 321 מ"ר = 1123.5 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר:<br>20 יח"ד * 13 מ"ר = 260 מ"ר<br><br>קומת עמודים קיימת בהיתר:<br>17 מ"ר<br><br>מילוי קומת עמודים מפולשת:<br>17 מ"ר - 321 מ"ר = 304 מ"ר.<br><br>סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א:<br>304 מ"ר +260 מ"ר + 1123.5 | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מ"ר = 1687.5 מ"ר<br><br>סה"כ שטחים עיקריים למגרש :<br>1003.52 מ"ר (תב"ע) +<br>1687.5 מ"ר (תמ"א ) =<br><br>2691 מ"ר עיקרי סך הכל. | סה"כ שטחים עיקריים למגרש :<br>2179 מ"ר + 175.61 מ"ר תוספת שטח שירות בקומות תמ"א שיש לחשב כשטח עיקרי = 2354.61 מ"ר סה"כ בהתאם למותר. | |
| **שטחי שירות** | בקומת הקרקע ומעליה (618):<br>בקרקע : 50% משטח קומה מעל השווה ל 176 מ"ר<br><br>מבואות וחדרי מדרגות עבור 5 קומות מכוח תב"ע:<br>45 מ"ר * 5 קומות = 225 מ"ר<br><br>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.<br><br>סה"כ שירות לא כולל ממ"ד ומרפסות:<br>401 מ"ר סה"כ<br><br>ממ"ד:<br>37 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 444 מ"ר.<br><br>שטחי מרפסות:<br>35 יח"ד * 12 מ"ר =<br>420 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד | בקומת הקרקע ומעליה עבור 5 קומות מכוח תב"ע :<br><br>401 מ"ר<br><br>בקומות מכוח תמ"א 38:<br>175.61 מ"ר שלא ניתן לאשר ויש לחשב כשטח עיקרי<br><br>סה"כ שירות לא כולל ממ"ד ומרפסות:<br>576.61 מ"ר סה"כ<br><br>ממ"ד:<br>437.93 מ"ר עבור 37 מרחבים מוגנים<br><br>שטחי מרפסות:<br>309.16 מ"ר בממוצע של 8.35 מ"ר ועד 14 מ"ר למרפסת. | -175.61 מ"ר מעבר למותר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי |
| **קווי בניין 618 /9086** | קדמי מערבי לרח' שביל החלב (618):<br>4.00 מ'<br><br>צידי צפוני (9086):<br>4.00 מ' | קדמי מערבי לרח' שביל החלב :<br>4.00 מ'<br><br>צידי צפוני:<br>3.60 מ' | - 0.40 מ' בסטייה ממדיניות תמ"א 38 שמומלץ לאשר לאור ממדיו הצרים של המגרש לצורך תכנון אדריכלי מיטבי . |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | צידי דרומי (9086):<br>4.00 מ'<br><br>אחורי מזרחי (9086):<br>6.20 מ'<br><br>נסיגות בקומת הקרקע:<br>קומת הקרקע בחזית הכניסה למבנה תתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ־3.00 מ'. | צידי דרומי:<br>3.60 מ'<br><br>אחורי מזרחי:<br>6.20 מ'<br><br>נסיגות בקומת הקרקע:<br>3.00 מ' מחזית קדמית | - 0.40 מ' בסטייה ממדיניות תמ"א 38 שמומלץ לאשר לאור ממדיו הצרים של המגרש לצורך תכנון אדריכלי מיטבי . |
| **קו בניין למרפסות**<br><br>**עיצוב מרפסות** | קו בניין קדמי מערבי לרח' שביל החלב:<br>1.20 מ' ללא הקלה<br>או 40% מקו בניין קדמי ועד 2.00 מ'. כלומר 1.60 מ' כהקלה.<br><br>מקו בניין אחורי מזרחי<br>40% מקו בניין אחורי ועד 2.00 מ'. כלומר 2.00 מ' כהקלה.<br><br>המרפסות יתוכננו ברצף לכל גובה הבניין.<br><br>לא יותרו מעקות מזכוכית. | 1.60 מ'<br><br>2.00 מ'<br><br>המרפסות ברצף לכל גובה הבניין.<br><br>מעקה מסגרות. | - 1.60 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ. ( ראי הקלה 8 בהמשך)<br><br>- 2.00 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ. ( ראי הקלה 9 בהמשך) |
| **גובה** | גובה קומה מקסימלי:<br>3.50 מ' | גובה קומה טיפוסית:<br>3.20 מ' | |
| **דירות גן / קומת קרקע (9086)** | כ 35% מקומת הקרקע תשמש עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין.<br><br>לא תותר הצמדת חצר פרטית לחזיתות קדמיות | הוצג חדר אשפה ולובי כניסה , הוצג חדר אופניים משותף בהתאם למותר.<br><br>ללא הצמדת חצרות לחצר קדמית , מבושות 3 דירות גן עם גינה פרטית לעורף ולצד בהתאם למותר. | |

**בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח/ תכסית** | 65% * 359.13 מ"ר = | 229.4 מ"ר עבור 2 יח"ד | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **65%** | 233.43 מ"ר | בהתאם למותר | |
| **גובה:**<br><br>**נטו** | ברוטו:<br>5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br><br>נטו:<br>בהתאם לגובה קומה טיפוסית (2.78 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' כלומר 2.78 מ'. | 4.51 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br><br>2.78 מ' | |
| **נסיגות** | לחזית קדמית מערבית:<br>2.00 מטר<br><br>לשאר החזיתות:<br>1.20 מ' או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. | לחזית קדמית מערבית:<br>6.95 מטר<br><br>לשאר החזיתות:<br>5.00 מ' לחזית אחורית וללא נסיגה לחזיתות צד שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר. | |
| **גישה לשטח משותף** | גישה לשטח משותף | גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו בכל בניין | |
| **פרגולה על הגג**<br><br>**שטח**<br><br>**בינוי**<br><br>**נסיגה** | 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר<br>עבור מרפסת גג קדמית<br>74.6 מ"ר מרפסת קדמית<br>+<br>54 מ"ר מרפסת אחורית<br>/ 3<br>=<br>42.8 מ"ר פרגולות בגג<br><br>1.20 מ' מחזית קדמית | פרגולה קדמית:<br>16.9 מ"ר<br>פרגולה אחורית:<br>21.3 מ"ר<br><br>38.2 מ"ר פרגולות בגג<br><br>5.20 מ' מחזית קדמית | |

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | 4 קומות | 4 קומות | 0 |
| **גובה קומה** | 2 הקומות הראשונות:<br>4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר. | מרתף (-1):<br>2.71 מ'<br>מרתף (-2):<br>2.93 מ' | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | גובה קומות תחתונות<br>3.50 מ' | מרתף (-3):<br>2.64 מ'<br>מרתף (-4):<br>2.64 מ' (בחלקו בחלל כפול עבור מערכות טכניות) | |
| **תכסית** | 85% השווים ל- 635.8 מ"ר | 84% השווים ל-633.5 מ"ר | 0 |
| **חילחול** | 15% השווים ל 112.2 מ"ר | 16% השווים ל 114.5 מ"ר<br>גינון קדמי לכל החזיתות הקדמיות | 0 |
| **שימושים מותרים** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | בקומת מרתף (-4):<br>חדר משאבות, מאגר מים, 5 מחסנים דירתיים ומקומות חניה לרכב;<br><br>בקומת מרתף (-3):<br>2 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב;<br><br>בקומת מרתף (-2):<br>3 מחסנים דירתיים, מקומות חניה לרכב;<br><br>בקומת מרתף (-1):<br>חדר טרפו, חדר הכנסת כבלים וציוד, מקומות חניה לרכב, חדר מונים, 2 מחסנים דירתיים; | |
| **מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר** | מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין ( 37 יח"ד ) | 12 מחסנים דירתיים בהתאם למותר | |

**התאמה לתקנות:**

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | הוצגה זיקת הנאה לחזית קדמית ברוחב 2.00 מ' לצורך הרחבת המדרכה .<br><br>הבקשה כוללת רמפה חד סיטרית לגישה עבור מרתף במרווח צידי דרומי , הוצג גינון מלווה רחוב לחזית קדמית בהתאם למותר.<br><br>גובה גדר קדמית לרח' שביל החלב: 0.51 מ'<br><br>גובה גדר לחזית מזרחית: 1.20 מ' |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| | | | גובה גדר לחזית צפונית: 1.40 מ'<br>גובה גדר לחזית דרומית: 1.50 מ'<br>גדר הפרדה: 1.40 מ' בניגוד למותר |
| מפלס כניסה קובעת | X | | גובה רחוב 17.16+<br>גובה מפלס 0.00+ = 17.35+ |

## הערות נוספות:

1. **בהתאם לתיאום תכנון הבקשה כוללת זיקת הנאה לחזית קדמית ברוחב 2.00 מ' לצורך הרחבת מדרכה.**
2. **בתאריך 03/02/2026 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת גירסא 4 וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.**

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 128 מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 2 | תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 128 המותרים, עבור התקנת מעלית |
| 3 | תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 128 המותרים על פי תכנית מ בשל הוספת 2 קומות |
| 4 | ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית |
| 5 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת |
| 6 | תוספת 17 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 20 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 37 יחידות דיור סך הכל |
| 7 | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור |
| 8 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המוורח המותר |
| 9 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המוורח המותר |
| 10 | ביטול חדרי שירות לפי תכנית מ' במקומם יתוכננו מסתורי כביסה לכל דירה |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | הקלה לא רלוונטית - שכן בקשה במסגרת שטחים מותרים. |
| 2 | הקלה לא רלוונטית - שכן בקשה במסגרת שטחים מותרים. |
| 3 | הקלה לא רלוונטית - שכן בקשה במסגרת שטחים מותרים. |
| 4 | ניתן להמליץ על הקלה - אך פרסום לא מדוייק מדובר בהגבהת גובה קומת עמודים מ 2.30 מ' מותרים ל 2.90 מ' לצורך הקמת יח"ד. |
| 5 | הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה. |
| 6 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה. |
| 7 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח |

| # | התייחסות |
|---|---|
| | תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה. |
| 8 | ניתן להמליץ על הקלה- להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי מערבי בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו הבניין של 4.00 מ'. |
| 9 | ניתן להמליץ על הקלה- להבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 2.00 מ' מקו בניין של 6.20 מ'. |
| 10 | ההקלה אינה רלוונטית - שכן הוצג מסתור כביסה בהתאם לדרישות ואין דרישה לחדר שירות. |

תאריך הודעה אחרונה: 01/09/2024 והתקבלו התנגדויות

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | אביבה אבידן - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, אילן כהן - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, אסתר צווייג - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, גיל פאוסט - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, יוסי אורפלי - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, מרב בורנשטין - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, סימא פאוסט - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, עומרי מורג - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, רם רוטברט - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, שגית רוטברט - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711, תמי מור - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711 | 1. גובה הבניין וצפיפות חריגה:<br>הבקשה מנצלת את מלוא זכויות תמ"א 38 ומוסיפה הקלות, מה שיוצר בניין בגובה 10 קומות עם 37 דירות ברחוב צר ושקט (רוחב 10 מ'). מדובר בחריגה קיצונית ביחס למרקם הקיים (ממוצע 5 קומות) ופגיעה באופי השכונה.<br><br>2. קווי בניין צדיים:<br>הבניין המבוקש אינו עומד בדרישות: במקום 4 מ' נדרש, מוצע 3.6 מ'. אין בקשה להקלה בנושא זה, ולכן ההתנגדות טוענת שיש לדחות את הבקשה.<br><br>3. נסיגת קומת הגג:<br>ביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות הצדדיות בקומה העליונה, בניגוד להוראות תכנית ג1 שמטרתה להפחית השפעת הגובה על הסביבה.<br><br>4. שטח בנייה חריג<br>התכניות הקיימות מאפשרות 132% שטח בנייה, אך הבקשה מבקשת 704.2% – פי 5.3 מהמאושר.<br><br>5. השפעה על איכות חיים ותשתיות הרחוב חד-סיטרי, צר, עם תשתיות מוגבלות. חשש לירידת ערך הדירות הקיימות, עומס על תשתיות, פגיעה באופי השכונה. |
| 2 | שמואל מחנאי - שביל החלב 11, תל אביב - יפו 6745711 | 1. גובה הבניין וצפיפות חריגה:<br>הבקשה מנצלת את מלוא זכויות תמ"א 38 ומוסיפה הקלות, מה שיוצר בניין בגובה 10 קומות עם 37 דירות ברחוב צר ושקט (רוחב 10 מ'). מדובר בחריגה קיצונית ביחס למרקם הקיים (ממוצע 5 קומות) ופגיעה באופי השכונה.<br><br>2. קווי בניין צדיים:<br>הבניין המבוקש אינו עומד בדרישות: במקום 4 מ' נדרש, מוצע 3.6 מ'. אין בקשה להקלה בנושא זה, ולכן ההתנגדות טוענת שיש לדחות את הבקשה. |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | 3. נסיגת קומת הגג:<br>ביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות הצדדיות בקומה העליונה, בניגוד להוראות תכנית ג1 שמטרתה להפחית השפעת הגובה על הסביבה.<br><br>4. שטח בנייה חריג<br>התכניות הקיימות מאפשרות 132% שטח בנייה, אך הבקשה מבקשת 704.2% – פי 5.3 מהמאושר.<br><br>5. השפעה על איכות חיים ותשתיות הרחוב חד-סיטרי, צר, עם תשתיות מוגבלות. חשש לירידת ערך הדירות הקיימות, עומס על תשתיות, פגיעה באופי השכונה. |

**התייחסות להתנגדויות:**

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | 1. הבקשה תואמת את הצפיפות והגובה המותרים לפי מדיניות תמ"א 38 בשכונה ולכן לנושא זה לא מומלץ לקבל את ההתנגדות.<br><br>2. לנושא קווי בניין , לא מדובר בהקלה , קווי הבניין ניתנים לאישור מכוח תמ"א 38 ולכן נמצא שיש הצדקה תכנונית כדי לא לקבל חזית של פחות מ 10 מ' לבניין דבר היוצר תכנון אדריכלי פחות מיטיב הומלץ לאשר קו בניין מוקטן של 3.60 מ' לצורך תכנון מיטבי והנ"ל קירבה של 0.40 מ' אינו משפיע מהותית על בנייני המתנגדים.<br><br>3. לנושא נסיגת קומת הגג:<br>ביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות הצדדיות בקומה העליונה, תואם הוראות ג/1 אשר מאפשרות בסמכות מהנדס העיר לבטל את הנסיגה ללא צורך בהקלה במקרה הנדון מדובר בהמשך מגד ממ"ד וגרעין הבניין וכמו כן הוצגו נסיגות משמעותיות לחזיתות קדמיות ואחריות ולכן שיקול הדעת תואם את המותר ע"פ ג/1.<br><br>4. הבקשה במסגרת השטחים המותרים מכוח תמ"א 38 , יתרה מכך יש לציין שלאור מידותיו הצרות של המגרש לא נוצלו כ 300 מ"ר ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות בנושא.<br><br>5. הבקשה תואמת מסמך מדיניות לתמ"א 38 אשר לקח בחשבון את תוספת יח"ד והבינוי בשכונה ולכן לא ניתן לקבל טענה זאת. | מומלץ לא לקבל |
| 2 | 1. הבקשה תואמת את הצפיפות והגובה המותרים לפי מדיניות תמ"א 38 בשכונה ולכן לנושא זה לא מומלץ לקבל את ההתנגדות.<br><br>2. לנושא קווי בניין , לא מדובר בהקלה , קווי הבניין ניתנים לאישור מכוח תמ"א 38 ולכן נמצא שיש הצדקה תכנונית כדי לא לקבל חזית של פחות מ 10 מ' לבניין דבר היוצר תכנון אדריכלי פחות מיטיב הומלץ לאשר קו בניין מוקטן של 3.60 מ' לצורך תכנון מיטבי והנ"ל קירבה של 0.40 מ' אינו משפיע מהותית על בנייני המתנגדים. | מומלץ לא לקבל |

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| | 3. לנושא נסיגת קומת הגג:<br>ביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות הצדדיות בקומה העליונה, תואם הוראות ג/1 אשר מאפשרות בסמכות מהנדס העיר לבטל את הנסיגה ללא צורך בהקלה במקרה הנדון מדובר בהמשך מגד ממ"ד וגרעין הבניין וכמו כן הוצגו נסיגות משמעותיות לחזיתות קדמיות ואחריות ולכן שיקול הדעת תואם את המותר ע"פ ג/1.<br><br>4. הבקשה במסגרת השטחים המותרים מכוח תמ"א 38 , יתרה מכך יש לציין שלאור מידותיו הצרות של המגרש לא נוצלו כ 300 מ"ר ועל כן לא ניתן לקבל התנגדות בנושא.<br><br>5. הבקשה תואמת מסמך מדיניות לתמ"א 38 אשר לקח בחשבון את תוספת יח"ד והבינוי בשכונה ולכן לא ניתן לקבל טענה זאת. | |

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 24.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 23.02.2025**
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-03/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-03/02/2026

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 37 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
37 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
8 מקומות חניה לאופנועים
37 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
39 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה, ב-4 קומות החניון הת הקרקעי
8 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון
37 מקומות חניה לאופניים (5 בשטח הפיתוח,ו-32 בחדרי אופניים משותפים)
מתכנן תנועה: אריה פלנר

**<u>המלצה:</u>**
להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

**אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 12.06.2025**
בית משותף חדש שבו 37 דירות.
מוצג חדר אשפה עבור 6 עגלות אשפה:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
הנפח והמתקנים מאושרים.

**גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 10.06.2024**
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2261 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

**אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 31.07.2025**
בהתאם לקובץ שהוטעם במוצג 2500 ב-27.7.2025:
מוצגים 7 עצים חדשים, אחד מהם בחזית המגרש - מאושר.
התווסף מוצג לסקר אסבסט אחרי ועדה, הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 26.02.2024**
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | פיקוס השדרות | 3.00 | 20.00 | 1.00 | כריתה | 2,261.00 |
| 2 | פיקוס השדרות | 3.00 | 15.00 | 1.00 | כריתה | |
| 3 | ברוש מצוי (צריפי+אופקי) | 16.00 | 40.00 | 4.00 | שימור | 17,082.00 |
| 4 | מייש דרומי | 6.00 | 14.14 | 5.00 | שימור | |
| 5 | צאלון נאה | 3.00 | 20.00 | 5.00 | העתקה | 3,014.00 |
| 6 | אזדרכת מצויה | 5.00 | 15.00 | 3.00 | שימור | |

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 30.06.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 75 בגוש 7093 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.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 11.07.2024)**

המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)**

**1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות, קומת גג חלקית, 4 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות 9086 לתמ"א 38 לנושא קווי בניין וגובה קומות.**

**כולל ההקלות הבאות:**

- **הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' מותרים ל 2.90 מ' .**
- **הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי מערבי בשיעור של 1.60 מ'**
- **הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 2.00 מ'**

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המופיעים בהמשך;**

**2. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו, שכן הבקשה תואמת את הצפיפות המותרת לפי מדיניות תמ"א 38 בשכונה. קווי הבניין ניתנים לאישור מכוח תמ"א 38, והמרחק המוקטן ל-3.60 מ' נועד לשפר את התכנון האדריכלי ולמנוע חזית צרה, כאשר הקירבה של 0.40 מ' אינה משפיעה מהותית על בנייני המתנגדים. ביטול נסיגת קומת הגג בחזיתות הצדדיות תואם הוראות ג/1 ומבוצע בסמכות מהנדס העיר, תוך שמירה על נסיגות משמעותיות בחזיתות אחרות. הבקשה עומדת במסגרת השטחים המותרים מכוח תמ"א 38, ואף לא נוצלו כ-300 מ"ר בשל מידות המגרש, ולכן אין בסיס להתנגדות בנושא זה.**

## 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 | 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 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.<br>בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 5 | מפרט שימור עצים בוגרים מ 16/4/24 של "השקיה אקולוגית בע"מ" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |

| # | התנאי |
|---|---|
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2261 ₪. |
| 7 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | 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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא<br>ג. רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית על שם עירית תל אביב;<br>ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 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: 25**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, בן 9 קומות, קומת גג חלקית, 4 קומות מרתף, עבור 37 יח"ד סה"כ בסטייה ממסמך המדיניות 9086 לתמ"א 38 לנושא קווי בניין וגובה קומות.**

**כולל ההקלות הבאות:**

- **הגבהת קומת עמודים מ 2.30 מ' מותרים ל 2.90 מ' .**
- **הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין קדמי מערבי בשיעור של 1.60 מ'**
- **הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 2.00 מ'**

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המופיעים בהמשך;**

**2. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו, שכן הבקשה תואמת את הצפיפות המותרת לפי מדיניות תמ"א 38 בשכונה. קווי הבניין ניתנים לאישור מכוח תמ"א 38, והמרחק המוקטן ל-3.60 מ' נועד לשפר את התכנון האדריכלי ולמנוע חזית צרה, כאשר הקירבה של 0.40 מ' אינה משפיעה מהותית על בנייני המתנגדים. ביטול נסיגת קומת הגג בחזיתות הצדדיות תואם הוראות ג/1 ומבוצע בסמכות מהנדס העיר, תוך שמירה על נסיגות משמעותיות בחזיתות אחרות. הבקשה עומדת במסגרת השטחים המותרים מכוח תמ"א 38, ואף לא נוצלו כ-300 מ"ר בשל מידות המגרש, ולכן אין בסיס להתנגדות בנושא זה.**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 4 | העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים. |
| 5 | מפרט שימור עצים בוגרים מ 16/4/24 של "השקיה אקולוגית בע"מ" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר. |
| 6 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2261 ₪. |
| 7 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 2 | 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 |

| # | תנאי |
|---|---|
| 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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | הצגת 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. רישום זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' בחזית קדמית על שם עירית תל אביב; ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה |
| 4 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |
| 8 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-0529 | **תאריך הגשה** | 09/03/2025 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין דירה/קוטג'** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **שביל החצב 9, שביל הרקפת 15** | **שכונה** | ביצרון ורמת ישראל |
| **גוש/חלקה** | 6150/223 | **תיק בניין** | 0764-009 |
| **מס' תב"ע** | 2248, 367, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 164.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | מתן בן דוד | דם המכבים 23ג, תל אביב - יפו 6794707 |
| מבקש | אלינור בן דוד | שביל הרקפת 15, תל אביב - יפו 6794915 |
| בעל זכות בנכס | קרן קיימת לישראל | דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201 |
| עורך ראשי | אלדר מוזס | ת.ד. 253, עדי 1794000 |
| מתכנן שלד | גיל רוזנבאום | בראשית 18, רמת השרון 4720188 |
| מיופה כח מטעם המבקש | אלדר מוזס | ת.ד. 253, עדי 1794000 |

## מהות הבקשה: (דני בן עמרם)

**1. הריסת מבנה חד קומתי למגורים עבור יח"ד אחת.**
**2. בניית מבנה מגורים חד קומתי בדיעבד עבור יח"ד אחת, הכולל:**
**במבנה: חללי מגורים וממ"ד.**
**במגרש: פיתוח שטח, פרגולה לחזית קדמית, נישות לאשפה ותשתיות בעורף הבניין.**

## מצב קיים:

קיים מבנה בעל קומה אחת, כולל פרגולה וגדרות. כל הנ"ל בניה חדשה ללא היתר שאינה מתוכננת להשתנות ככל וינתן היתר בדיעבד.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 98-1843 | 08/11/1998 | | | בניה ללא תוספת שטח גדר עד 1.5 |

## בעלויות:

בהתאם לנסח טאבו הנכס הינו בן תת חלקה אחת בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה ע"י מבקשי הבקשה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה על ידי החוכרת בן דוד אלינור. נעשו פרסומים לפי תקנה 36ב' ולא נתקבלו התנגדויות.

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2248 - טיפוס A**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח** | 123 מ"ר | 73.63 מ"ר | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **יחידת דיור** | | | |
| **קו בניין קדמי** | 2 מ' | 2 מ' | |
| **קו בניין אחורי** | 4 מ' | 4 מ' | |
| **קו בניין צדדי 1** | 4.7 מ' | 4.7 מ' | |
| **קו בניין צדדי 2** | 0 מ' | 0 מ' | |
| **מספר קומות** | 2 | 1 | |
| **מספר יחידות דיור למגרש** | 1 | 1 | |

## הערות נוספות:

התייחסות לנושא ההקלה:
במקור נתבקשה הקלה מקו בניין צידי בשיעור של 10% (4.23 מ' במקום 4.7 מ') שלא ניתן היה לאשר.
לאחר שיחה עם עורך הבקשה הבקשה תוקנה וקו הבניין חזר לקו הקיים 4.7 מ' כך שאין מניעה מלאשר את התכנון הנדון.

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הקלה לקו בניין צידי צפוני בשיעור של 10% מבוקש 4.23 מ' במקום 4.70 מ' המותרים. |
| 2 | בניה שלא לפי טיפוס בניה |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | הקלה לא רלוונטית, קו הבניין נותר 4.7 מ' ( ההגשה תוקנה בהתאם והוגשה בהתאם לקו הבניין הנדרש ללא הקלה) |
| 2 | ניתן לאשר. הבניה המוצעת הינה בהתאמה למרקם הסביבתי והתכנוני במקום |

תאריך הודעה אחרונה: 22/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 24.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.02.2026**
מבנה מגורים חדש שבו 1 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

**דרישת התקן:**
1 מקומות חניה לרכב פרטי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

**מתוכנן:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי

**חסרים:**
1 מקומות חניה לרכב פרטי

**חוות דעת:**
בקשה עבור 1 יחידות צמודות קרקע ברובע 9, ובהתאם למדיניות העירונית אין לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש. מענה לדרישות תקן החניה יינתן באמצעות תשלום לקרן חניה.

**המלצה:**
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67 – מתחם איווקו (בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 – סינרמה אנילביץ (ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69 – פארק תעסוקה ונופש יד אליהו (רח' וינגייט 1–3) ועוד עשרות חניונים סביב האזור.

**אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.02.2026**
צמוד קרקע ובו יחידת דיור אחת.
מוצג מסתור אשפה מוצנע עבור 2 מכלי אשפה.
נדרש:
יש למקם במסתור רק 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר.
שער מסתור: שער המסתור המוצג לא יחסום את תוואי הפינוי של מכל האשפה. ייבדק בשלב של תעודת הגמר.

**גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 03.11.2024**
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים המבוקשים לכריתה אינם ברי הגנה.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ, כך שבסך הכול יהיו במגרש 2 עצים בוגרים.

**אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.02.2026**
ניתן לאשר את התחניה.

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 168 | פלפלון דמוי-אלה | 4.00 | 18.00 | 4.00 | כריתה | |
| 169 | וושינגטוניה חסונה | 3.00 | 30.00 | 3.00 | כריתה | |
| 170 | גואיבה מצויה (זנים שונים) | 3.00 | 19.00 | 4.00 | כריתה | |
| 231 | פלפלון דמוי-אלה | 6.00 | 26.00 | 7.00 | שימור | 2,038.00 |

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 14.11.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.12.2024)**
המלצה לתת היתר

מידע: 24-00223 רישוי: 25-0529 ת.בניין: 0764-009
חלקה 223 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.
**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 06.11.2024)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דני בן עמרם)**

**1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי למגורים ולאשר בדיעבד בניית מבנה מגורים חד קומתי עבור יח"ד אחת הכולל:**
**במגרש: פיתוח שטח, פרגולה לחזית קדמית, נישות לאשפה ותשתיות בעורף הבניין.**
**במבנה: חללי מגורים וממ"ד.**
**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן**
**3. לאשר את ההקלה הבאה:**
**בניה שלא לפי טיפוס בניה**
**4. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת מקום חנייה 1 החסר על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | הצגת אישור של מנהל מקרקעי ישראל עפ"י סעיף 36ה' |
| 7 | יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר , חתכים ופרטים של ביסוס הגדר , כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם ( ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים ) . יש לשלב מרווח בגדר הבנוייה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש . יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר . |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | שימור העצים הקיימים במגרש. |
| 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 |
|---|---|

| # | 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 אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | שער מסתור האשפה לא יחסום את תוואי הפינוי של מכל האשפה. ייבדק בשלב של תעודת הגמר. |
| 4 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**הילה גל:** אני רוצה להוסיף תנאי למתן היתר קבלת הסכמה של מינהל מקרקעי ישראל.
**ליאור שפירא:** להוסיף את התנאי, ומאמצים את חוות הדעת.

**ההחלטה: החלטה מספר: 26**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי למגורים ולאשר בדיעבד בניית מבנה מגורים חד קומתי עבור יח"ד אחת הכולל:**
**במגרש: פיתוח שטח, פרגולה לחזית קדמית, נישות לאשפה ותשתיות בעורף הבניין.**
**במבנה: חללי מגורים וממ"ד.**
**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן**
**3. לאשר את ההקלה הבאה:**
**בניה שלא לפי טיפוס בניה**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר , חתכים ופרטים של ביסוס הגדר , כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים |

| # | תנאי |
|---|---|
| | ביחס לגדר . |

**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 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |
| 2 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 3 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | שער מסתור האשפה לא יחסום את תוואי הפינוי של מכל האשפה. ייבדק בשלב של תעודת הגמר. |
| 4 | אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1649 | **תאריך הגשה** | 25/11/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **ארבר מנחם 28** | **שכונה** | נוה עופר |
| **גוש/חלקה** | 7055/35 | **תיק בניין** | 3830-028 |
| **מס' תב"ע** | 1687, 1688, 1925, 1990, 2603, 2603א, 2659, 3/05/13, 432, 720, 9061, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38/א | **שטח המגרש** | 1,816.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | גד נחשון חברה לפיתוח בע"מ | פטאי 2, גבעתיים 5320303 |
| מבקש | ל.י.ד. בניה והשקעות בע"מl | ת.ד. 2166, הרצליה 4612003 |
| בעל זכות בנכס | מאיר בורוכוב | ארבר מנחם 30, תל אביב - יפו 6810930 |
| עורך ראשי | הגר גמר | בצרון 44, תל אביב - יפו 6780002 |
| מתכנן שלד | שלמה אלכס ווגמן | אבן גבירול 14, הרצליה 4648217 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | גד נחשון | סנש 22, גבעתיים 5345203 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | דני אורדן | אלוני ניסים 19, תל אביב - יפו 6291939 |

## מהות הבקשה: (יוסי איסרלס)

1. **הריסת בניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף , כל אגף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד סך הכל 32 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.**

2. **הקמת בניין חדש למגורים בן 11.65 קומות עבור <u>86 יחידות דיור סך הכל</u> מעל 3 קומות מרתף , המכיל:**
   - **<u>בקומת מרתף (3-):</u> חניה לכלי רכב , 25 מחסנים דירתיים , 2 גרעינים נפרדים , כל אחד מכיל מבואה , 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;**
   - **<u>בקומת מרתף (2-):</u> חניה לכלי רכב , 2 מקומות חניה נגישים ,22 מחסנים דירתיים , חניית אופניים , חדר טכני ו 2 גרעינים נפרדים , כל אחד מכיל מבואה , 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;**
   - **<u>בקומת מרתף (1-):</u> חניה לכלי רכב , 2 מקומות חניה נגישים , חניית אופניים , חדר טראפו , מדרגות חירום לחדר טראפו לחיבור לקומת קרקע ו 2 גרעינים נפרדים , כל אחד מכיל מבואה , 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;**
   - **<u>בקומת הקרקע:</u> חדרי אשפה , חדרי גז , חדרי עגלות, חדר אופנים , לובי כניסה , גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות ( מספריים) , 2 מעליות ופירים וארונות טכניים למערכות משותפות ו מפלס תחתון של דירת דופלקס בקומה מעל ו <u>2 יחידות דיור</u> בקומה המכילות:**
     - **כל יח"ד מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה ;**
   - **<u>לגובה כל הקומות:</u> מבואה קומתית , מסדרונות ,גרעין המכיל 2 חדרי מדרגות (**

**מספריים) , 2 מעליות ופירים וארונות טכניים למערכות משותפות;**

- **בקומה 1: 8 יחידות דיור בקומה המכילות:**
  - **יחידת דיור אחת דופלקס - עם מפלס תחתון בקומה מתחת , מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **6 יחידות דיור המכילות כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
- **בקומות 2- 9 : 8 יחידות דיור בקומה ( 64 יח"ד סך הכל ) המכילות בכל קומה:**
  - **7 יחידות דיור המכילות ממ"ד עם חדר רחצה , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
- **בקומה 10: 8 יחידות דיור בקומה המכילות:**
  - **יחידת דיור אחת דופלקס - עם מפלס עליון בקומת הגג , מכילה ממ"ד כולל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **6 יחידות דיור המכילות כל אחת מכילה ממ"ד המכיל חדר רחצה, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
  - **יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
- **בקומת גג חלקית (קומה 11) : 4 יחידות דיור בקומה וחדר יציאה אחת המכילות:**
  - **3 יח"ד מכילות ממ"ד עם חדר רחצה ומרפסת גג פתוחה ולא מקורה;**
  - **יח"ד אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג פתוחה ולא מקורה;**

**על המגרש: עקירות ונטיעות , זיקת הנאה לטובת הרכבת המדרכה ברוחב 1.00 מ' לאורך החזיתות הקדמיות , אמפה דו סיטרית לירידה למרתף בתכסית קומת הקרקע, חניית אופניים , פיתוח שטח , חצר משותפת בלבד וגדרות בגבולות המגרש;**

## מצב קיים:

**על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף , כל אגף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד סך הכל 32 יחידות דיור המבוקשים כעת להריסה מכוח תמ"א 38.**

**בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 , מדובר באיזור מספר 12 המאפשר במסלול של הריסה ובניה בינוי עד לגובה של 8.65 קומות , וקובע הנחיות לנושא קווי בניין ופתרון חניה תת קרקעי.**
**המגרש הנדון מגרש פינתי בן 2 חזיתות קדמיות , חזית מערבית גובלת ברחוב אברר מנחם וחזית קדמית דרומית לרחוב 3832.**

**בהתאם לתיאום התכנון שנערך לבקשה ע"י צוות הרישוי , מדובר ברחוב המצוי בתהליך של התחדשות עירונית בחלקו הדרומי, וזאת בהתאם לתוכנית 4790. התוכנית כוללת הקמת שלושה בנייני מגורים ומבנה ציבור בני 19 קומות וכן 4 כיתות מעונות יום ורסטיליים.**
**הבקשה הנוכחית מוגשת מכוח תמ"א 38 וכוללת הריסת בניין קיים בן 5 קומות. על פי מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה, ניתן להגיע לבינוי של 8.65 קומות. עם זאת, לגבי בקשה זו מומלץ לאשר סטייה מהמדיניות ולהתיר בינוי של 11.65 קומות, בהתאם לגובה הבינוי שאושר לאורך הרחוב ( על פי תכנית מס' 4790 שמאפשרת מגדלים עד 19 קומות ברח' מנחם ארבר, 14 ובקשות בגין הקמתם נמצאת בבחינה מרחבית)**

**בנוסף, תירשם זיקת הנאה לצורך הרחבת המדרכה ברוחב של 1.00 מטר לאורך החזיתות הקדמיות – מערבית ודרומית. כמו כן, תותר הקמת חצר משותפת בלבד, ללא דירות גן וגינון מלווה רחוב.**
**רמפת הירידה למרתף תמוקם בתחום הבינוי בקומת הקרקע. מאחר שהמגרש כולל שתי חזיתות קדמיות, תבוצע נסיגה של 2.00 מטרים במרתפים בקרן הרחוב, וכן יוקצו בתי גידול לאורך יתר החזית לצורך נטיעת עצים.**

**לבניין הנדון לא קיימים היתרים מקוריים , בהתאם לכך חישוב שטחי קומה טיפוסית קיימת בהיתר מספר 99-1091 משנת 1999:**
**שטח קומת עמודים: 118 מ"ר**
**שטח קומה טיפוסית: 571 מ"ר.**

*** הנ"ל נבחן במסגרת תיק המידע בו נמסר כי על פי סעיף 11 לחוק שיכון ציבוריים: במבנים שנכללו בתרש"צ הדבר מהווה ראיה חותכת לכך שהבניינים הוקמו ע"י המדינה או מטעמה או מיוזמתה ונכללו בתכנית שאושרה לפי החוק התכנון והבניה עד 31 בדצמבר 2009 ושבנייתם החלה בתוך שנתיים ממועד אישור התכנית. מן האמור לעיל ניתן להסיק כי מבנים שנכללו במסגרת תרש"צ או שאושרו לאחר התרש"צ ובתכניות אלו יש להתייחס לשטחי הבניה ולצפיפות המותרת הרי שניתן להסתמך על האמור בתכנית הן לצורך חישוב הצפיפות והן לצורך חישוב שטח המבנה המקורי.**

**לבניין הקיים לא נמצאו היתרי בניה המעידים כי הבניין נבנה לפני .1980 בהתאם לחוו"ד היועמ"ש בשאלת מעמדם של מבנים אשר לא נמצא להם היתר בניה בתיק הבניין ואשר נכללים בתכנית רישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ 3\05\13 ) כדוגמת מבנה זה: "תכניות רשום שיכונים ציבוריים (תרש"צ) נערכו מכוח חוק הרישום שיכונים ציבוריים )הוראת שעה( תשכ"ד 1964 , אשר בא לאפשר ולהמחיש רישומים של שיכונים שנבנו לפי תחילתו ודינה של תוכנית זו יהיה כל דבר כדין תכנית שאושרה עפ"י פקודת בניין ערים 1938 , כל עוד לא שונתה ע"י הרשות המוסמכת לכך עפ"י הפקודות. במקרים בהם אושרו תכניות הרחבה שתיקנו את התרש"צ או שאושרו לאחר התרש"צ ובתכניות אלו יש התייחסות לשטחי הבניה ולצפיפות המותרת, הרי שניתן להסתמך על האמור בתכנית הן לצורך חישוב הצפיפות והן לצורך חישוב שטח המבנה המקורי" בהסתמך על חוו"ד היועמ"ש שלעיל, ניתן לראות בתרש"צ ,3/05/13 שאושרה ב1983 כהוכחה לבנייתו של הבניין לפני שנת .1980**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 99-1292 | 05/08/1999 | 99-1091 | 02/12/1999 | הקמת חדר יציאה בגג עבור יחידת דיור אחת בבניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף , סך הכל 32 יחידות דיור |
| 00-0408 | 01/03/2000 | 00-0392 | 30/04/2000 | הקמת חדר יציאה בגג עבור יחידת דיור אחת בבניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף , סך הכל 32 יחידות דיור |
| 21-0379 | 10/03/2021 | | | בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38, הבקשה נדחתה על ידי הועדה. |

## בעלויות:

**הנכס רשום כבית משותף בן 32 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 28 תתי חלקות המהווים 87.5% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות**

**התאמה לתוכנית: 1687, 1688, 1925, 1990, 2603, 2603א, 2659, 3/05/13, 432, 720, 9086, ג1, ע1, תמ"א3/38/א שכונת נוה עופר**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר מבנים (1925 בניין** | בניין אחד עם קיר משותף בן 2 אגפים | בניין אחד בן 2 אגפים | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **15 )** | | | |
| **מספר קומות (כולל ג/1)** | לפי תב"ע (1925):<br>4 קומות מעל קומת העמודים (סה"כ 5 קומות) .<br>*לפי הנקבע בתקנות החוק לבניין בן 5 עד 9 קומות ניתן להוסיף 3 קומות בהקלה.<br><br>בהתאם לסעיף 14 א', ומדיניות תמ"א רשאית הועדה להתיר 3.5 קומות נוספות לבניין הנדון (בן 4 קומות מעל העמודים) . תוספת חצי הקומה בהתאם לסעיף 14.א(1א) הינה לעניין חישוב סל הזכויות בלבד ולא לתוספת קומות.<br><br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br><br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 8.65 קומות. | 8 קומות ( 5 קומות מותרות +3 קומות כהקלה שפורסמה.<br><br>3 קומות מכוח תמ"א 38<br><br>קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)<br><br>סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 11.65 קומות. | 11.65 קומות ,לעומת 8.65 המותרות לפי תב"ע+ תמ"א 38.<br>תוספת של 3 קומות מעבר למותר פורסמה כהקלה לצורך התאמה לבינוי לאורך הרחוב. |
| **קווי בניין (תיאום תכנון)** | קדמי מערבי לרחוב ארבר מנחם:<br>3.00 מ' (כולל מרפסות בולטות , מתוכו 1.00 מ' ירשם בזיקת הנאה להרחבת המדרכה)<br><br>קדמי דרומי לרחוב 3832 :<br>4.00 מ' ( מתוכו 1.00 מ' ירשם בזיקת הנאה להרחבת המדרכה)<br><br>צידי מזרחי:<br>3.00 מ'<br><br>צידי צפוני :<br>3.00 מ' | קדמי מערבי לרחוב ארבר מנחם:<br>3.00 מ' כולל מרפסות בולטות כאשר מתוכו 1.00 מ' הוצג בזיקת הנאה להרחבת המדרכה.<br><br>קדמי דרומי לרחוב 3832 :<br>4.00 מ' ( מתוכו 1.00 מ' ירשם בזיקת הנאה להרחבת המדרכה)<br><br>צידי מזרחי:<br>3.00 מ'<br><br>צידי צפוני :<br>3.00 מ' | - רישום זיקת הנאה לטובה עריית תל אביב כתנאי לתעודת גמר.<br><br>- רישום זיקת הנאה לטובה עריית תל אביב כתנאי לתעודת גמר. |
| **צפיפות/ תמהיל דירות** | 78 מ"ר / 7735.5 מ"ר ( שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1 ) = 78 יח"ד בכפוף ל 35% השווים ל 99 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. | בקומת הקרקע:<br>2 יח"ד<br><br>בקומות 1-10: 8 יחידות דיור בקומה , 80 יח"ד סל הכל. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | סה"כ יחידות למגרש כולל ג/1:<br>4 יחידות דיור.<br><br>סה"כ למגרש:<br>103 יח"ד מקסימום למגרש , מדיניות מגבילה לתוספת של עד 50 יח"ד למגרש , בהתאם לכך ניתן לאשר במגרש הנדון 82 יח"ד (32 יח"ד קימות + 50 יח"ד תוספת בהתאם למדיניות ,לא כולל ג/1) + 4 יח"ד מכוח ג/1 = 86 יח"ד סך הכל בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות. | בקומת גג חלקית (קומה 11)<br>ג/1:<br>4 יח"ד<br><br>סה"כ למגרש:<br>86 יח"ד סך הכל מתוכן 13 יחידות דיור קטנות השוות ל 15.8 יח"ד בהתאם למותר. | |
| **שטחים עיקריים** | לפי תב"ע (בניין 15 תוכנית 1925 .2603 ):<br>8 יח"ד בקומה * 110 מ"ר = 880 מ"ר לקומה<br>5 קומות * 880 מ"ר = 4400 מ"ר סה"כ<br><br>לפי תמ"א:<br>שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת :<br>571 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית:<br>13 מ"ר * 8 יח"ד = 104 מ"ר<br><br>סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת למגרש:<br>571 מ"ר + 104 מ"ר = 675 מ"ר<br><br>מקדם עבור תוספת קומות מותרת(לצורך חישוב זכויות בלבד): 3.5<br><br>זכויות לפי תוספת קומות:<br>3.5 * 675 מ"ר = 2362.5 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר:<br>32 יח"ד *13 מ"ר = | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 416 מ"ר<br><br>מילוי קומת עמודים:<br>118 מ"ר - 675 מ"ר =<br>557 מ"ר<br><br>סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א:<br>416 מ"ר + 557 מ"ר +2362.5 מ"ר = 3335.5 מ"ר<br><br>סה"כ שטחים עיקריים למגרש :<br>4400 מ"ר (תב"ע) + 3335.5 מ"ר (תמ"א ) =<br>7735.5 מ"ר עיקרי | סה"כ:<br>6936 מ"ר + 755 מ"ר ( שירות מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי) + 16 מ"ר (ממ"ד שיש לחשב כעיקרי) = 7707 מ"ר | |
| **שטחי שירות (2603)** | בקומת הקרקע:<br>שטחי שרות משותפים המיועדים לשיפור איכות חיי הדיירים בבנין כגון לובי הכניסה, חדרי שרות לתפקוד הבניין ( 564.46 מ"ר).<br><br>מעל הקרקע:<br>ללא פרוטוקול שטחי שירות<br><br>בקומות מכוח תמ"א 38:<br>ללא תוספת שטחי שירות.<br><br>סה"כ שירות מותר:<br>564.46 מ"ר<br><br>מרחב מוגן:<br>עבור יח"ד ללא חדר רחצה:<br>9 מ"ר ליח"ד + קירות כלומר :<br>11 יח"ד * 9 מ"ר ליח"ד =<br>99 מ"ר + קירות<br><br>עבור יח"ד עד 80 מ"ר ברוטו , מרחב מוגן הכולל חדר רחצה:<br>9 מ"ר ליח"ד + 3 מ"ר ( עבור חדר רחצה) = 12 מ"ר + קירות<br>כלומר : | בקומת הקרקע:<br>564.46 מ"ר עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין.<br><br>755 מ"ר<br><br>סה"כ שירות :<br>1319.46 מ"ר<br><br>מרחב מוגן:<br>עבור יח"ד ללא חדר רחצה:<br>עבור 11 יח"ד:<br>99.11 מ"ר + קירות בהתאם למותר.<br><br>עבור יח"ד עד 80 מ"ר<br>מרחב מוגן הכולל חדר רחצה:<br>עבור 24 יח"ד :<br>304.04 מ"ר + קירות . | -755 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי.<br><br>-16 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 24 יח"ד * 12 מ"ר ליח"ד = 288 מ"ר + קירות<br><br>עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: 12 מ"ר ליח"ד + 3 מ"ר ( עבור חדר רחצה) = 15 מ"ר + קירות<br>כלומר :<br>51 יח"ד * 15 מ"ר ליח"ד = 765 מ"ר + קירות<br><br>סה"כ ממ"ד עבור 86 יחידות דיור:<br>1143 מ"ר + קירות<br><br>שטחי מרפסות:<br>86 יח"ד * 12 מ"ר = 1032 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד) | עבור יח"ד מעל 80 מ"ר מרחב מוגן הכולל חדר רחצה: עבור 51 יח"ד :<br>728.96 מ"ר + קירות .<br><br>סה"כ ממ"ד עבור 86 יחידות דיור:<br>1132.11 מ"ר + קירות<br>.<br><br>שטחי מרפסות:<br>927.51 מ"ר ובממוצע של 10.42 מ"ר למרפסת בהתאם למותר. | |
| **קו בניין למרפסות**<br><br>**עיצוב מרפסות** | קדמי מערבי לרחוב ארבר מנחם (תיאום תכנון): מרפסות במסגרת קווי בניין.<br><br>קדמי דרומי לרחוב 3832 :<br>1.20 מ' או 40% מקו הבניין ועד 2.00 מ' ( כלומר 1.60 מ')<br><br>צידי מזרחי:<br>מרפסות במסגרת קווי בניין.<br><br>צידי צפוני :<br>מרפסות במסגרת קווי בניין.<br><br>המרפסות ויתוכננו ברצף לכל גובה הבניין. | קדמי מערבי לרחוב ארבר מנחם :<br>מרפסות במסגרת קווי בניין.<br><br>קדמי דרומי לרחוב 3832 :<br>1.00 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר.<br><br>צידי מזרחי:<br>מרפסות במסגרת קווי בניין.<br><br>צידי צפוני :<br>ללא מרפסות .<br><br>המרפסות תוכננו ברצף לכל גובה הבניין. | |
| **גובה** | קומה טיפוסית:<br>3.50 מ' | קומה טיפוסית:<br>3.15 מ' | |
| **קומת קרקע** | קומת הקרקע תכלול כ 35% שטחים משותפים לרווחת הדיירים | קומת הקרקע מכילה חדר אשפה , לובי ראשי, חדר עגלות, חדר גז ושטחים לתפקוד הבניין בהתאם למותר. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | לא יותרו דירות גן והחצר תהיה משותפת . | ללא דירות גן , הוצגה חצר משותפת. | |
| **תנועה וחניה -** | החנה תהיה תת קרקעית בלבד על ידי רמפה דו סיטרית בתכסית הבינוי. | מבוקשת חניה תת קרקעית ב 3 קומות מרתף כניסה ויציאה מהחניון התת קרקעי על ידי רמפה דו סיטרית בתכסית קומת הקרקע בהתאם לתיאום תכנון. ראה חו"ד מכון רישוי. | |

**בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1** | 65% * 938 מ"ר = 609.7 מ"ר | 609 מ"ר עבור 4 יח"ד מעל 80 מ"ר וחדר יציאה אחד. | |
| **גובה**<br>**ברוטו**<br>**נטו** | 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br>כגובה קומה טיפוסית ( 2.75 מ' ) ולא יעלה על 3.00 מ' | 4.80 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br>2.75 מ' | |
| **נסיגות** | 2.00 מטר לחזיתות קדמיות מערבית ודרומית.<br>1.20 מ' לחזית צידית צפונית ומזרחית ובתנאים מסוימים ללא נסיגה | מינימום של 2.00 מטר לחזיתות קדמיות מערבית ודרומית.<br>ללא נסיגה לחזיתות צידית צפונית ולחזית צידית מזרחית נסיגה ברובה מעל 1.20 ובחלקו ללא נסיגה . | -1.20 מ' לחזיתות צד וניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר. |
| **בינוי** | גישה לשטח משותף .<br>הגג יתוכנן כגג משהה נגר בהתאם להנחיות בניה ירוקה פרק 4. | גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו .<br>תנאי לקבלת היתר אישור בניה ירוקה לנושא תכנון מי נגר בגג | 0 |

**מרתפים מכוח ע/1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | 4 קומות | 3 קומות | 0 |
| **גובה קומה** | 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד | מרתף (1-): 4.00 מ' . | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.<br><br>קומה 3:<br>3.50 מ' | מרתף (-2):<br>2.70 מ'<br><br>מרתף (-3):<br>2.70 מ' | |
| **תכסית** | 85% השווים ל 1564 מ"ר | 83.5% השווים ל 1533 מ"ר | 0 |
| **חילחול** | 15% השווים ל 276 מ"ר | 16.5% השווים ל 307 מ"ר | 0 |
| **שימושים מותרים** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | בקומת מרתף (-3):<br>מקומות חניה , 25 מחסנים דירתיים , 2 גרעינים נפרדים , כל אחד מכיל מבואה , 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;<br><br>בקומת מרתף (-2):<br>37 מקומות חניה לכלי רכב , 2 מקומות חניה נגישים , חניית אופניים , חדר טכני ו 2 גרעינים נפרדים , כל אחד מכיל מבואה , 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות;<br><br>בקומת מרתף (-1):<br>30 מקומות חניה לכלי רכב , 2 מקומות חניה נגישים , חניית אופניים , חדר טראפו , מדרגות חירום לחדר טראפו לחיבור לקומת קרקע ו 2 גרעינים נפרדים , כל אחד מכיל מבואה , 2 מעליות רגילות וחדר מדרגות; | |
| **מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר** | מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין ( 86 יח"ד ) | 54 מחסנים דירתיים. | 0 |

**התאמה לתקנות:**

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | הוצגה זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לרחוב לחזיתות קדמיות , הוצגו גדרות עד 1.50 מ' המותרים. הבקשה כוללת חצר משותפת ללא הצמדת החצר לדירות הקרקע . |
| מפלס כניסה קובעת | X | | 18.65=+0.00 מוגבה ממפלס הרחוב ב50 מ' בהתאם למותר. |

**הערות נוספות:**

**1. בתאריך 25/02/2026 הטעין עורך הבקשה תכנית מתוקנת גירסא 8 וחוות הדעת מתייחסת לתוכנית זאת.**
**2. הנושא של מספר קומות נבחן מול צוות התכנון (אילן פרי) במסגרת פגישות יועץ לרבות פיצול נפח הבניה ולא כנפח בניה אחד מאסיבי.**
גם במסגרת פגישה מיום 29/8/2024 נמסר כי בשל מאפייני המגרש, הנפח המתקבל בתוך קווי הבניין הינו מאסיבי ביותר. לאור העובדה שהמגרש נמצא בין תחומים בהם מקודמות תכניות הכוללות בניה לגובה, **מוצע לקיים תיאום תכנון לבקשה**, שבמסגרתה תמליץ מח' התכנון על הקלות מירביות במספר הקומות, ותכסית הקומות תצומצם כך שהבניין יהיה בצורה של שני נפחים מחוברים בגרעין משותף ולא כנפח אחד מאסיבי. כמו כן במסגרת תיאום התכנון תידרש הבקשה לעמוד בהנחיות לגבי קומת הקרקע, לרבות הכנסת רמפת הכניסה לרכב אל תוך הנפח הבנוי, להפנות רק חללים ציבוריים לשני הרחובות הסובבים, לא להצמיד שטחי חצר לדירות בקומת הקרקע ועוד.
לאור ההמלצה נפחי בניה פוצלו ל-2 אגפים נפרדים מחוברים באמצעות חדרי מדרגות ומבואות משותפות.

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר |
| 2 | הריסת מבנה קיים בן 5 קומות ו-32 יח"ד והקמת בנין חדש בן 11.65 קומות ו-86 יח"ד. |
| 3 | תוספת 50 יח"ד ל-32 יח"ד מותרות ע"פ תכנית ובניית מבנה בן 82 יח"ד בהתאם להוראות תמ"א 38 ותא/מק/9086 + 4 יח"ד בקומת גג חלקית בהתאם להוראות ג1.<br>סה"כ 86 יח"ד. |
| 4 | סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה והגבהת גובה הקומה מ2.3 מ' ל-3.7 מ' ברוטו |
| 5 | שטח חילחול 12% משטח המגרש במקום 15% |
| 6 | ביטול מרפסות שרות |
| 7 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות ובין אגפים |
| 8 | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס + 3.5 קומות מורחבות בהתאם להוראות תמ"א 38 |
| 9 | תוספת 3 קומות |
| 10 | תוספת שטחים בסך 5% משטח המגרש עבור נגישות ותוספת מעלית |
| 11 | הקלה מקו בנין קדמי לרחוב ארבר מכח תמ"א 38 ובניה במרחק של עד 3.0 מ' מגבול מגרש |
| 12 | הקלה מקו בנין קדמי לרחוב ברתיני מכח תמ"א 38 ובניה במרחק של עד 4.0 מ' מגבול מגרש |
| 13 | הבלטת גג מעל מרפסות בקומה עליונה |
| 14 | הקמת גדר מעל 1.5 מ' בגבול המגרש |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | הקלה לא רלוונטית - מרפסות במסגרת קו הבניין המותר וחלקם בבליטה של 1.00 מ' שניתן לאשר ללא הקלה בהתאם לתקנות החוק. |
| 2 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור את המבוקש ללא הקלה |
| 3 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור את המבוקש ללא הקלה |
| 4 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור את המבוקש ללא הקלה |
| 5 | הקלה לא רלוונטית - חלחול בהתאם למותר ולא נדרשת הקלה. |
| 6 | הקלה לא רלוונטית - הוצג מסתור כביסה ואין דרישה למרפסות שירות. |

| # | התייחסות |
|---|---|
| 7 | לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות ג/1. |
| 8 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור את המבוקש ללא הקלה |
| 9 | ניתן להמליץ על הקלה שפורסמה לתוספת 3 קומות כפי מעבר ל 8.65 קומות מתוקף תב"ע + תמ"א 38 בחריגה ממסמך מדיניות לתמ"א 38 על מנת להתאים את הגובה למתוכנן ברחוב , ניתנת זיקת הנאה להרחבת המדרכה ומתקבל שטח גינון משותף משמעותי , בהתאם לכך ולתיאום תכנון מומלץ לאשר את ההקלה. |
| 10 | הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים. |
| 11 | לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות תמ"א 38 ללא הקלה. |
| 12 | לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות תמ"א 38 ללא הקלה. |
| 13 | הקלה לא רלוונטית - שכן קומת גג בהתאם למותר. |
| 14 | הקלה לא רלוונטית - גדרות עד 1.50 מ' המותרים. |

תאריך הודעה אחרונה: 15/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 26.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.01.2026**

**<u>חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 25.1.26 ותכנית אדריכלית מ - 11.1.26</u>**

הבקשה כוללת : מבנה מגורים החדש עם 86 יחידות דיור (62 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 24 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:
94 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לרכב נכים
17 מקומות חניה לאופנועים
86 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
97 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה
17 מקומות חניה לאופנועים במרתף
86 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה י. מרגלית

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

**אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 12.02.2026**

מוצגים 2 חדרי אשפה תקינים עבור 86 דירות

מידע: 22-00102 רישוי: 24-1649 ת.בניין: 3830-028
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

**גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 26.02.2026**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים בבקשה זו מחוץ למגרש ולשימור.
יש לנטוע במגרש 17 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ, הוצגו בתי גידול כנדרש.
סכמת חלחול: תקינה

תנאי טכני - נדרש מפרט שימור עבור העצים 1,10,11 שהבניה המתוכננת קרובה אליהם יותר מרדיוס השימור המומלץ. עצים 10,11 ממוקמים מאחורי קיר תומך במפלס גבוה ממפלס הבקשה אך יש להתייחס לכך שמבוקשת בניה של קיר תומך חדש בגבול המגרש באותו מיקום של הקיר הקיים נדרש.

**אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 26.02.2026**

הוצג בית גידול מעל המרתף בחזית לרחוב 3832 (מוצג בחתך ב-ב) ובית גידול בחזית לרחוב ארבר מנחם (מוצג בחתך ד-ד).
מוצגים מתקנים טכניים כנדרש.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.01.2023**

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת מספר 10172 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 28/5/2018 (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.

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | בולוסנתוס נאה | 9.00 | 30.00 | 6.00 | שימור | 7,913.00 |
| 2 | בולוסנתוס נאה | 6.00 | 11.00 | 3.00 | שימור | 1,064.00 |
| 3 | בולוסנתוס נאה | 5.00 | 10.00 | 2.00 | שימור | 879.00 |
| 4 | בולוסנתוס נאה | 5.00 | 13.00 | 3.00 | שימור | 1,486.00 |
| 5 | בולוסנתוס נאה | 5.00 | 11.00 | 3.00 | שימור | 1,064.00 |
| 6 | בולוסנתוס נאה | 5.00 | 9.00 | 3.00 | שימור | 712.00 |
| 7 | בולוסנתוס נאה | 5.00 | 7.00 | 2.00 | שימור | 431.00 |
| 8 | בולוסנתוס נאה | 4.00 | 4.00 | 1.00 | שימור | 141.00 |
| 10 | סיסם הודי | 11.00 | 33.00 | 8.00 | שימור | 6,237.00 |
| 11 | שקד מצוי | 7.00 | 25.00 | 5.00 | שימור | 3,109.00 |
| 12 | מכנף נאה | 12.00 | 30.00 | 10.00 | שימור | 4,544.00 |
| 13 | סיסם הודי | 12.00 | 30.00 | 8.00 | שימור | 5,155.00 |
| 15 | בולוסנתוס נאה | 5.00 | 11.00 | 3.00 | שימור | 1,064.00 |

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.04.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 08.01.2024)**
המלצה לתת היתר
התצ"ר 2805/2020 אושרה כשרה לרישום ב8/2021. התצ"ר תפוג תוקף ב8/2024

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 14.04.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 53 בגוש 7055 בבעלות פרטית.
עיריית תל אביב בעלים מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין.

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 אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום הצמוד.

סומן החלק במיועד להפקעה בתכנית הבקשה.

הגדר החורגת לחלקת הדרך שומנה בצהוב להריסה.

תוכננה גדר בנויה רציפה לאורך הגבול עם המגרש החום.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 08.04.2024)**
המלצה לתת היתר

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יוסי איסרלס)

**לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף , כל אגף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד סך הכל 32 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים ,בן 11.65 קומות עבור סה"כ 86 יחידות דיור , מעל 3 קומות מרתף ,**

מידע: 22-00102 רישוי: 24-1649 ת.בניין: 3830-028

**בסטייה ממסמך המדיניות לעניין מספר הקומות של 8.65 קומות מתוקף תב"ע + תמ"א 38 ע"י תוספת 3 קומות נוספות שפורסמו כהקלה וזאת לצורך התאמה לגובה הבינוי לאורך הרחוב**

**על בסיס פרסום לתוספת תמריצים מתוקף תמ"א 38 לרבות:**
**- הריסת מבנה קיים בן 5 קומות ו-32 יח"ד והקמת בנין חדש בן 11.65 קומות ו-86 יח"ד.**
**-תוספת 50 יח"ד ל-32 יח"ד מותרות ע"פ תכנית ובניית מבנה בן 82 יח"ד בהתאם להוראות תמ"א 38 ותא/מק/9086 + 4 יח"ד בקומת גג חלקית בהתאם להוראות ג1, סה"כ 86 יח"ד.**
**-סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה והגבהת גובה הקומה מ2.3 מ' ל-3.7 מ' ברוטו**
**-תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס + 3.5 קומות מורחבות בהתאם להוראות תמ"א 38**
**-בניה במרחק של עד 3.0 מ' מגבול המגרש לרחוב מנחם ארבר.**
**-בניה במרחק של עד 4.0 מ' מגבול מגרש לרחוב ברתיני .**

**כולל ההקלות הבאות:**
- **של תוספת 3 קומות מעבר ל -5 קומות מותרות מכוח תב"ע לצורך התאמה לבינוי לאורך הרחוב, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

## תנאים למתן היתר

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

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.<br>בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 4 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |

## 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 | הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-21.12.2022 |
| 4 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים |

| # | התנאי |
|---|---|
| | 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 |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | 1. רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.<br>2. רישום זיקת הנאה לחזיתות קדמיות ברוחב 1.00 מ' על שם עריית תל אביב לטובת הולכי רגל ורוחבי אופניים. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.<br>2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.<br>3) אישור אגף הנכסים |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 7 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 8 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**יבגניה פלוטקין:** בקשה שטופלה על ידי אלון, במקרה הזה אחר תיאום תכנון שעשה אלון מול צוות תכנון אושרה חריגה ממדיניות לעניין מספר קומות בדומה לארבר מנחם 14ששם יש תב"ע נקודתית ושם מאשרים מגדלים בגובה של 19 קומות. במקרה הזה אנחנו ממליצים על חריגה ממדיניות באמצעות הקלה של תוספת של 3 קומות לזכויות תבע"יות, הן 4 קומות מעל עמודים סך הכל 5 קומות, מותר להוסיף עם הקלה לפי החוק 3 קומות נוספות וככה נוצרה חריגה ממדיניות שמאשרת להגיע ל-8.65, אנחנו ממליצים להגיע ל-11.65, בתוספת 3 קומות, מתוקף תקנות החוק.
**ליאור שפירא:** מאשרים את חוות דעת הצוות.

**ההחלטה: החלטה מספר: 27**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 2 אגפים בקיר משותף , כל אגף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 16 יח"ד סך הכל 32 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים ,בן 11.65 קומות עבור סה"כ 86 יחידות דיור , מעל 3 קומות מרתף ,**
**בסטייה ממסמך המדיניות לעניין מספר הקומות של 8.65 קומות מתוקף תב"ע + תמ"א 38**

מידע: 22-00102 רישוי: 24-1649 ת.בניין: 3830-028

**ע"י תוספת 3 קומות נוספות שפורסמו כהקלה וזאת לצורך התאמה לגובה הבינוי לאורך הרחוב**

**על בסיס פרסום לתוספת תמריצים מתוקף תמ"א 38 לרבות:**
**- הריסת מבנה קיים בן 5 קומות ו-32 יח"ד והקמת בנין חדש בן 11.65 קומות ו-86 יח"ד.**
**-תוספת 50 יח"ד ל-32 יח"ד מותרות ע"פ תכנית ובניית מבנה בן 82 יח"ד בהתאם להוראות תמ"א 38 ותא/מק/9086 + 4 יח"ד בקומת גג חלקית בהתאם להוראות ג1, סה"כ 86 יח"ד.**
**-סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה והגבהת גובה הקומה מ2.3 מ' ל-3.7 מ' ברוטו**
**-תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס + 3.5 קומות מורחבות בהתאם להוראות תמ"א 38**
**-בניה במרחק של עד 3.0 מ' מגבול המגרש לרחוב מנחם ארבר.**
**-בניה במרחק של עד 4.0 מ' מגבול מגרש לרחוב ברתיני .**

**כולל ההקלות הבאות:**
- **של תוספת 3 קומות מעבר ל -5 קומות מותרות מכוח תב"ע לצורך התאמה לבינוי לאורך הרחוב,**

**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 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |
| 3 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |
| 4 | בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל |
| 5 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | הצגת תיאום עם רשות העתיקות בהמשך להתייחסות שניתנה למבקש הבקשה ב-21.12.2022 |
| 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. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 5 | 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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר. |
| 2 | 1. רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין. 2. רישום זיקת הנאה לחזיתות קדמיות ברוחב 1.00 מ' על שם עריית תל אביב לטובת הולכי רגל ורוחבי אופניים. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) אישור אגף הנכסים |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 7 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |
| 8 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 25-0091 | **תאריך הגשה** | 13/01/2025 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה, תוספות ושינויים** | **בניה חדשה תוספות בניה** | **בניין מגורים מעל X קומות מסחריות הריסה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **נוה שאנן 44** | **שכונה** | נוה שאנן |
| **גוש/חלקה** | 6946/22 | **תיק בניין** | 0038-044 |
| **מס' תב"ע** | 219, 287, 44, 9004, אף, ג1, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 485.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | דיאה גרש | הגנים 19, רמת השרון 4704320 |
| מבקש | טובי גרש | שלמה 24, ראשון לציון 7535426 |
| מבקש | הבית הנוה שאנן 44 ת.א בע"מ | נוה שאנן 44, תל אביב - יפו 6605656 |
| בעל זכות בנכס | ברכה מלצמן | נוה שאנן 44, תל אביב - יפו 6605656 |
| בעל זכות בנכס | נועם מלצמן | נוה שאנן 44, תל אביב - יפו 6605656 |
| בעל זכות בנכס | שושנה זיסר שרון | נוה שאנן 44, תל אביב - יפו 6605656 |
| בעל זכות בנכס | דיאה גרש | הגנים 19, רמת השרון 4704320 |
| בעל זכות בנכס | ליהי מלצמן | נוה שאנן 44, תל אביב - יפו 6605656 |
| בעל זכות בנכס | טובי גרש | שלמה 24, ראשון לציון 7535426 |
| עורך ראשי | אסף אשרוב | שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022 |
| מתכנן שלד | תמיר מזרחי | המלאכה 2, רעננה 4366101 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | יואב בראל | טהון 7, רמת השרון 4726820 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | רות גנץ אשל | מלצ'ט 3, תל אביב - יפו 6521505 |

**מהות הבקשה: (חיים כהן)**

**הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור מסחר בקומת הקרקע הפונה לחזית ו-23 יח"ד.**

**הבניין ייבנה בו"ז עם הבניין השכן (ברחוב נווה שאנן 42 שלגביו הוגשה בקשה מספר 25-009) בקיר משותף עם שטחים טכניים ושטחי מבואות משותפים ל-2 הבניינים עם זיקת הנאה בתחום זה.**

***אציין כי מועד היציאה לפרסום הקלות עבור 2 הבקשות הנ"ל היה בנובמבר 2024 כלומר עוד לפני כניסת תקנות סטייה ניכרת החדשות לתוקפן בינואר 2025.**

**מצב קיים:**

**בניין בן קומה אחת עם סככות על פני כל המגרש המיועדים כולם להריסה.**

**בעלויות:**

**הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.**

**בניה על קרקעית (תכנית 44, אף, 219, תמ"א 1 מדיניות : 9004).**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח עיקרי** | א. 909 מ"ר המהווים 187.5% משטח המגרש בחלוקה הבאה:<br>קומת קרקע 50%<br>קומת ביניים: 37.5%<br>2 קומות עליונות: 50% כל אחת. | כ-989 מ"ר בשש קומות שוות. | א. חריגה של 80 מ"ר שפורסמו בגינן ההקלות הבאות:<br><br>1. 6% משטח המגרש לתוספת שטחים עיקריים<br><br>2. 5% משטח המגרש לטובת הוספת 2 קומות בהקלה<br><br>3. 5% משטח מגרש עבור תוספת מעלית<br><br>הקלות שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון.<br><br>ב. פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון. |
| **שטח שירות.** | א. 272 מ"ר המהווים 30% מסך השטח העיקרי המותר<br><br>ב. שטחי ממ"דים לפי מספר יח"ד.<br><br>(בחישוב שטח הממ"דים נעשה שימוש בתיקון 163 לחוק המתיר להוסיף עוד 3 | כ-272 מ"ר.+ 21 ממ"דים לפי תיקון 163 לחוק. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | מ"ר לשטח המזערי המותר לטובת חדרי שירותים ומקלחת בתוך הממ"ד כלומר 12 מ"ר נטו +קירות). | | |
| **קווי בניין** | קדמי: 3 מ' בזיקת הנאה.<br><br>קווי בניין צידיים: 3 מ' או קיר משותף.<br><br>קו בניין אחורי: 5 מ' | קדמי : בהתאם למותר עם הבלטת מרפסות בקומות העליונות בבליטה של 1.2 מ' בהתאם לתקנות.<br><br>צדדי: 3 מ' בחזית הדרומית ע"פ המותר וקיר משותף חופף לכל אורכו בחזית הצפונית.<br><br>אחורי: 4.5 מ' עם הבלטת מרפסות של 2 מ' מקו הבניין המותר המהוות 40% מאותו קו בניין | א. חריגה של חצי מטר מקו הבניין האחורי המותר שפורסמה בגינה הקלה המתירה עד 10% מקו הבניין שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון.<br><br>ב. חריגה של 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת הבלטת מרפסות שפורסמה בגינה הקלה לטובת שיפור רווחת הדיירים |
| **מספר קומות** | 3 קומות + קומות ביניים | 6 קומות מלאות | 1. חריגה של 2 קומות שפורסמה בגינן הקלה שניתן לאשר לטובת הגעה אל הגובה המותר באזור.<br><br>2. הפיכת הקומת הביניים לקומה מלאה בהתאם לפרוטוקול 219 שפורסמה בגינה הקלה שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון. |
| **מספר יח"ד** | 22 יח"ד המתקבל עי חלוקת השטח העיקרי המותר בשטח העיקרי ליח"ד לאחר גריעת שטחי המסחר. | בהתאם למותר. | |
| **שטח יח"ד** | גודל דירה מינימאלי כולל שטח עיקרי ושטח שירות יהיה 50 מ"ר. | בהתאם למותר. | |
| **שימושים** | מסחר ומגורים בקומות העליונות כאשר השטח המסחרי בקומת הקרקע יהווה יותר מ-50% משטח המגורים בקומה שמעל. | בהתאם למותר | |

**בניה תת קרקעית (תכנית: ע1 תמ"א 1)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית קומת מרתף** | 80% משטח המגרש עם השארת פתרון חלחול כנדרש. | כ-301 מ"ר (כולל תכסית החצרות האנגליות) המהווים 62% משטח המגרש בהתאם למותר. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **גובה קומת מרתף.** | גובה קומה נטו מרצפה עד תקרה יהיה 4 מ'. | כ-4 מ' בהתאם למותר. | |
| **מספר קומות** | 2 קומות מרתף | קומת מרתף אחת | |
| **שימושים** | שטחים נלווים ושטחי שירות. | מוצע חדר משחקים כשטח נלווה הצמוד לדירת הגן ושטחי אחסנה לטובת מסחר ובנוסף שטחי שירות כלליים. | |

**בניה על הגג (תכנית ג1)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית הבנייה על הגג** | 65% משטח הקומה הקומה העליונה. | בהתאם למותר. | |
| **גודל יח"ד** | שטח יח"ד המינימאלי יהיה 80 מ"ר כולל שטחי שירות. | מוצעות 2 יח"ד בגודל הנדרש. | |
| **גובה קומה** | 1. גובה קומת הגג כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. הגובה הכולל מתקרת הקומה העליונה עד הנקודה הגבוהה ביותר על הגג לא יעלה על 5 מ'.<br><br>2. גובה מעקה הגג יהיה 1.3 מ'. | בהתאם למותר. | |
| **נסיגות הבניה על הגג** | 1. נסיגה של 2 מ' מקו החזית הקדמית של הבניין.<br><br>2. תותר היצמדות לקווי החזיתות האחרות בכפוף לאישור מה"ע. ולא תידרש נסיגה של 1.2 מ'. | בהתאם לנדרש | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | | X | לא ניתנו פתרונות אוורור לכל החדרים. יתוקן לאחר אישור הוועדה. |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| חלחול | X | | בהתאם להמלצת מכון הרישוי. |

**הערות נוספות:**

(-) יודגש כי תיק המידע נמסר לעורך הבקשה בתחילת אפריל 2022 עוד לפני אישורה של המדיניות החדשה לצפון נוה שאנן (מדיניות 9139) בתאריך 27.04.2022. במסגרת אותה מדיניות ניתן לאשר גרעין משותף תוך ריכוז מערכות משותפות המשרתות את שתי החלקות. למרות שהבקשה הנוכחית אינה שומרת על עקרונות המדיניות החדשה לעניין נסיגות בקווי בניין צידיין, שימושים בקומות הקרקע ותמהיל יח"ד ניתן לאשר אותה היות והמדיניות מכבדת תיקי מידע שהיו בתוקף בעת אישורה ע"י הוועדה.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת 2 קומות |
| 2 | תוספת 6% לשטחים העיקריים |
| 3 | תוספת 5% עבור מעלית |
| 4 | תוספת 5% עבור 2 קומות נוספות (2.5% *2) |
| 5 | הקלה בקוי בניין צידיים ואחורי של עד 10% |
| 6 | בניית מרפסות אחריות של עד 40% בקו בניין אחורי |
| 7 | ניוד זכויות בין הקומות |
| 8 | מרתף משותף עם נוה שאנן 42-44 |
| 9 | הפיכת קומת ביניים לקומה מלאה לפי פרוטוקול 219 |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ לאשר לטובת הגעה אל הגובה המותר באזור |
| 2 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור תכנון |
| 3 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור תכנון |
| 4 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור תכנון |
| 5 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור תכנון |
| 6 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים. |
| 7 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור תכנון. |
| 8 | ניתן להמליץ לאשר עבור 2 בניינים עם גרעין משותף כפוף לרישום זיקת הנאה משותפת כתנאי לתעודת גמר. |
| 9 | ניתן להמליץ לאשר לטובת שיפור תכנון. |

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

**חו"ד מכון הרישוי:**

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 05.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 11.11.2025**
חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 11/11/2025

**הבקשה כוללת:**
מבנה חדש ובו 23 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו- 280 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**דרישת התקן:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לנכים
0 מקומות חניה לאופנוע
23 מקומות חניה לאופניים

**מתוכנן:**
23 מקומות חניה לאופניים: 12 בשטח הפיתוח ו-11 בחדר אופניים משותף בקומת מרתף 1-

**חוות דעת:**
1. רחוב נווה שאנן הנו מדרחוב ועל כן לא תתאפשר גישת רכבים למגרש.
2. בהתאם להחלטת רשות תמרור לפי פרוטוקול מאושר מס' 220/19 סעיף 3, ניתן להכיר במגרש נשוא הבקשה כמצוי באזור סגור לכניסת כלי רכב.
3. בשל האיסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש, חל פטור מתקן חניה לפי תקנה 2ו לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983- "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".
4. בהתאם לכך, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לא לקבוע מקומות חניה כלל (0 מקומות חניה).

**המלצה:**
להעביר לוועדה לאישור

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.02.2026**
בקשה משותפת ל0090-25 ו 0091-25
בניין מגורים חדש עבור 44 יח"ד ומסחר
סומן חדר אשפה עם 8X1100 ליטר,ומכבש קרטונים

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.02.2026**
חוו"ד משותפת ל0090-25 ו 0091-25

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.
כל העצים סומנו לשימור
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
בסביבת המגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.02.2026**
התכנון מאושר .

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | אלה סינית | 4.00 | 7.00 | 1.00 | שימור | 461.80 |
| 2 | אלה סינית | 4.00 | 7.00 | 1.00 | שימור | 461.80 |
| 3 | אלה סינית | 4.00 | 7.00 | 1.00 | שימור | 461.80 |
| 4 | אלה סינית | 4.00 | 7.00 | 1.00 | שימור | 461.80 |
| 5 | ברכיכיטון אוסטרלי | 11.00 | 40.00 | 4.00 | שימור | 13,069.00 |
| 6 | תות לבן | 12.00 | 35.00 | 8.00 | שימור | 4,849.00 |
| 7 | ברוש מצוי | 9.00 | 30.00 | 2.00 | שימור | 4,071.50 |

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 27.03.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י טל נחשון 26.03.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 22 בגוש 6946 בבעלות פרטית.
בהתאם להוראות תב"ע אף נדרש לרשום זיקת הנאה.
מגירה 2000:
הוטען תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה ותצטרכו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
מגירה 100:
זיקת הנאה סומנה כנדרש.
**תנאי לגמר:**
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

**תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 07.03.2024)**
המלצה לתת היתר

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

**לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף לטובת מסחר ו-23 יח"ד עם זיקת הנאה ברוחב 3 מ' כלפי חזית הרחוב.**

## כולל ההקלות הבאות:

**1. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות לטובת הגעה אל הגובה המותר באזור.**
**2. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון.**
**3. תוספת שטחים בהיקף של 5% לטובת הוספת 2 קומות**
**4. תוספת שטחים בהיקף של 5% לטובת הוספת מעלית.**

**5. חריגה בהיקף שך 10% מקו הבניין האחורי המותר ובניה בקו בנין של 4.5 מ' במקום 5 מ' לטובת שיפור תכנון.**
**6. חריגה בהיקף של 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת הבלטת גזוזטראות.**
**7. ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.**
**8. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון.**
**9. מרתף משותף עם הבניין החדש בנוה שאנן 42 לטובת 2 הבניינים הנבנים עם גרעין משותף בהינף אחד.**

**בהתאם להמלצת מכון הרישוי לאשר פטור מתקן חניה במגרש בשל סמיכותו למדרחוב נוה שאנן שלא מאפשר כניסת רכבים והמוגדר כאזור סגור לכניסת כלי רכב ע"פ תקנה 2ו בתקנות החניה הארציות**

## 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 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר<br>ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |
| 2 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.<br>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. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הגרעין המשותף והמרתף המשותף כזיקת הנאה בין שני הבניינים. |
| 2 | 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. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**מאיה נורי-שקד לא משתתפת בדיון.**

**ליאור שפירא:** לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית לטובת מסחר ו-23 יחידות דיור עם זיקת הנאה כפי שמופיעה בחוות דעת צוות.

| |
|---|
| **ההחלטה: החלטה מספר: 28**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף לטובת מסחר ו-23 יח"ד עם זיקת הנאה ברוחב 3 מ' כלפי חזית הרחוב.**

**כולל ההקלות הבאות:**
**1. תוספת 2 קומות מעל 4 הקומות המותרות לטובת הגעה אל הגובה המותר באזור.**
**2. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של 6% משטח המגרש לטובת שיפור תכנון.**
**3. תוספת שטחים בהיקף של 5% לטובת הוספת 2 קומות**
**4. תוספת שטחים בהיקף של 5% לטובת הוספת מעלית.**
**5. חריגה בהיקף שך 10% מקו הבניין האחורי המותר ובניה בקו בנין של 4.5 מ' במקום 5 מ' לטובת שיפור תכנון.**
**6. חריגה בהיקף של 40% מקו הבניין האחורי המותר לטובת הבלטת גזוזטראות.**
**7. ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון.**
**8. הפיכת קומת הביניים לקומה מלאה לטובת שיפור תכנון.**
**9. מרתף משותף עם הבניין החדש בנוה שאנן 42 לטובת 2 הבניינים הנבנים עם גרעין משותף בהינף אחד.**

**בהתאם להמלצת מכון הרישוי לאשר פטור מתקן חניה במגרש בשל סמיכותו למדרחוב נוה שאנן שלא מאפשר כניסת רכבים והמוגדר כאזור סגור לכניסת כלי רכב ע"פ תקנה 2ו בתקנות החניה הארציות**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש 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. |
| 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 |
|---|---|

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הגרעין המשותף והמרתף המשותף כזיקת הנאה בין שני הבניינים. |
| 2 | 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. |
| 3 | אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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** | 23-1903 | **תאריך הגשה** | 31/12/2023 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה, תוספות ושינויים** | **בניה חדשה תוספות בניה** | **בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **כפר גלעדי 5** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 6930/47 | **תיק בניין** | 0174-005 |
| **מס' תב"ע** | 219, 44, 9004, 9028, 9086, 9126, ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3/א | **שטח המגרש** | 177.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | שגיא יהודה מזרחי | בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122 |
| בעל זכות בנכס | שגיא יהודה מזרחי | בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122 |
| בעל זכות בנכס | רבקה חנה מזרחי | כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205 |
| בעל זכות בנכס | נדב מזרחי | כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205 |
| בעל זכות בנכס | אלעד מרדכי מזרחי | כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205 |
| בעל זכות בנכס | ב.ל.מ נכסים (1997) בע"מ | כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205 |
| עורך ראשי | ליאור בן דב | שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111 |
| מתכנן שלד | תמיר מזרחי | המלאכה 2, רעננה 4366101 |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ לאשר את ההקלה בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי כמפורט מטה |

תאריך הודעה אחרונה: 28/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 08.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.01.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-17/02/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-17/02/2025

מידע: 23-00344 רישוי: 23-1903 ת.בניין: 0174-005

**הבקשה כוללת:**
מבנה החדש עם 8 יחידות דיור בשטח עד 80 מ"ר ו-126 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**דרישת התקן:**
10.52 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
9 מקומות חניה לאופניים

**מתוכנן:**
9 מקומות חניה לאופניים במרתף

**חסרים:**
10.52 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים

**נתונים:**
1. על פי תיק המידע של הבקשה- 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.
2. על המגרש חלה תכנית צפון פלורנטין (שטרם הופקדה), בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכל השימושים.
3. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"תב"ע ח' מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים.

**חוות דעת 1:**
1. בשל שיקולי שימור, ממדי המגרש הקטנים (כ-177 מ"ר), והיות והמבנה הקיים בנוי בקווי בניין 0 בחזיתו הקדמית, ובקירות משותפים עם 2 המבנים הצמודים לו, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.
2. על פי תקנה 2ז' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג- 1982, במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור על פי תכנית או על פי החלטת ועדה מקומית, רשאית רשות הרישוי הפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת.
3. בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא, אך בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד לשימור מרקמי על פי החלטת ועדת שימור, ובשל תקנון תב"ע צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, המלצת מכון הרישוי לוועדה היא לפעול בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת התקן במגרש מ-10.52 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

**חוות דעת 2:**
ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-1 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-100 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומוגדר באזור חניה א', ומאחר וכל יחידות הדיור בו קטנות מ-80 מ"ר.

**המלצה:**
1. להעביר לוועדה לאישור תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת התקן מ-10.52 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.

2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-1 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025**
סומן חדר אשפה עם 5X360 ליטר כ"א
פתרון מאושר

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025**
התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.05.2021**
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.

**מהות הדיון הנוסף:**
**בתאריך 04.06.2025 החליטה הועדה המקומית לאשר הריסת בניין קיים לשימור מרקמי ,בן 2 קומות עם יציע למעט קיר חזית כלפי הרחוב שהוא בעל ערך אדריכלי מיוחד וזאת לטובת הקמת בניין חדש, הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למסחר ומגורים , בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת המרתף עבור 8 יח"ד.**

**במסגרת ההחלטה הנ"ל אישרה הועדה פתרון חלופי לחניה ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן שנקבע בתכנית ח היות ולא ניתן למקם אותם פיזית בתוך המגרש בשל אילוצי שימור קיר חזית הבניין הבנוי בקיר משותף.**

**הוגש ערר על החלטת הועדה לעניין תקן חניה מופחת מדרישת התקן בשל קרבתו של המגרש (פחות מ-100 מטר) לתוואי הקו האדום של הרק"ל.**

**בתאריך 18.11.2025 הודיעה ועדת ערר כי 2 הצדדים (המבקשים ונציגי הועדה המקומית) הגיעו לכדי הסדר לפיו הבקשה תוחזר לדיון בוועדה המקומית רק לצורך פרסום הקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית ח לתקן החניה הקבוע בתקנות החניה הארציות וזאת על מנת שהועדה המקומית תבחן את האפשרות לצמצום תקן החניה בהתאם לתקן הארצי למבני מגורים באזור א.**

**בהתאם למפורט לעיל , הבקשה מוחזרת לדיון נוסף בוועדה על בסיס חוו"ד מעודכנת של מכון הרישוי לאחר פרסום הקלה .**
**הומלץ ע"י מכון הרישוי להפעיל תקנה 2 ז' להפחית את דרישות התקן למקום חניה אחד היות והמבנה מוכרז לשימור מרקמי ולהמליץ על הקלה מתקן חניה 1 לתקן חניה 0 מכוח תקנות החניה הארציות ומכוח תקנות החניה משנת 2016 המסווגת את המגרש הנדון כאזור מגורים א בשל קרבתו לתוואי הרק"ל.**

**נימוקי הדיון הנוסף:**

**חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י חיים כהן)**

**בהתאם להסכם בין הצדדים שהוסג בוועדת הערר וחוו"ד מעודכנת של מכון הרישוי לאחר פרסום הקלה, לתקן סעיף 2 בהחלטת הועדה המקומית מיום מיום 04.06.2025 במסגרתו אישרה השתתפות בקרן חניה למילוי דרישות התקן הדרוש לחניה ,**
**ולאפשר להפחית את דרישות התקן למקום חניה אחד מתוקף תקנה 2זי היות והבניין המקורי מוכרז לשימור מרקמי ולהמליץ על הקלה מתקן חניה 1 לתקן חניה 0 מכוח תקנות החניה הארציות ומכוח תקנות החניה משנת 2016 המסווגת את המגרש הנדון כאזור מגורים א בשל קרבתו לתוואי הרק"ל , תכנון דירות קטנות עד 80 מ"ר וגודל המגרש של 177 מ"ר ונ"ל תואם את הנקבע בתכנית מופקדת לצפון פלורנטין.**

*** שאר החלטת הועדה מיום 04.06.2025 נשארת ללא שינוי מלבד תיקון סעיף 2 כמפורט לעיל בהתייחס לדרישה לחניה בלבד.**

**דרפט קודם**

**מהות הבקשה: (חיים כהן)**

| |
|---|
| **הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם יציע, למעט קיר חזית כלפי הרחוב שהוא בעל ערך אדריכלי מיוחד, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למסחר ומגורים , בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת המרתף עבור 8 יח"ד.** |

**מצב קיים:**

| |
|---|
| **1. על המגרש מבנה בן 2 קומות, קומת גלריה ובניה על הגג עם 2 חנויות בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה העליונה. בנוסף, מאחורי המבנה הראשי קיים צריף עד לגבול המגרש האחורי. כל המבנים מיועדים להריסה.<br>2. המבנה הראשי הוכרז לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור, בו תישמר החזית הראשית של המבנה בהתאם להוראות מח' השימור, ואפשרות למצות זכויות לפי תכניות בתוקף לרבות תמ"א 38.<br>3. בתאריך 18.05.2021 התקבלה חוו"ד מתחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 ממכון הרישוי לפיה מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 היות והמבנה דורש חיזוק לפי תקן 413 התקף.** |

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 151 | 1934 | שינוי בקומה א ובניית קומה שניה עבור מבנה בן 2 חנויות בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה העליונה. שטחה של קומה טיפוסית לפי היתר זה הינו 120 מ"ר. |
| | | 7930668 | 1993 | שימוש חורג מ-2 יח"ד בקומה העליונה למחסן למשך 5 שנים בלבד. |
| | | | 1960 | בקשה לסגירת החלל בקומת הקרקע לטובת הוספת מחסנים עם מדרגות ויציקת יציע כאשר באותה השנה הועדה מחליטה לאשר את הבקשה. לא נמצא היתר בניה עבור הבקשה אך בחודש אפריל 1960 חושבו מיסי הבניין עבור הבניה המוצעת ובנובמבר 1963 הוצא עבור המבקש מטעם עיריית ת"א קבלה על תשלום מיסי הבניין כדין. |

**בעלויות:**

**הנכס רשום כבית משותף וכל בעלי תתי החלקות חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.**

**בניה על קרקעית לפי תכניות: 44, 219, מ, תמ"א 38 וסעיפים 78-77 ומדיניות: 9028, 9086**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטחים עיקריים** | 1. לפי תב"ע:<br>340 מ"ר המהווים 192.5% משטח המגרש לפי הפירוט הבא:<br>70% קומת קרקע<br>52.5% קומת ביניים<br>70% קומה טיפוסית<br><br>2. לפי תמ"א:<br>13 מ"ר* 2 יח"ד קיימות= 26 מ"ר<br><br>120 מ"ר+ 26 מ"ר= 146 מ"ר<br><br>3* 146 = 438 מ"ר<br><br>26 מ"ר+ 438 מ"ר = 464 מ"ר.<br><br>בסה"כ תב"ע+ תמ"א= 804 מ"ר.<br><br>3. בהתאם לפרוטוקול 219 ניתן להפוך את קומת הביניים לקומה מלאה וחלוקת הזכויות המותרות בקומות שוות. | 415 מ"ר בקומות שוות. | פורסמה הקלות לביטול קומת ביניים וניוד זכויות תוך כדי יצירת קומות שוות שניתן לאשרן לטובת שיפור התכנון. |
| **שטחי שירות ב-3 קומות תב"עיות.** | 1. בליטות כמוגדר בתקנות<br><br>2. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.<br><br>3. שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ ובהם בין היתר חדר אשפה, חדר אופניים, חדר חשמל, פיר מעלית, ארובות אוורור ואינסטלציה וכודמה. | 1. שטח המבוא המשותף עם חדר המדרגות בקומת הקרקע: 30.6 מ"ר ובשתי הקומות העליונות 17.5 מ"ר בכל קומה.<br><br>2. תכנון שטחי השירות הנוספים בקומת הקרקע בהתאם לנקבע בתכנית מ. | חריגה של 5 מ"ר בשטחי השירות שניתנת לכיסוי ע"י שטחים עיקריים עודפים. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 4. ממ"דים לפי הנדרש. | | |
| **קו בנין לחזית** | 1. קו בנין לחזית רחוב כפר גלעדי 0 מ'<br><br>2. בהתאם לתקנות ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בניין עד שליש מרוחב המדרכה.<br>רוחב המדרכה הסמוכה לבניין לפי מפת המדידה הינה 2 מ' על כן ניתן לאשר הבלטה של 0.6 מ' מקו המגרש. | 0 מ' למעט שימור מרפסות קיימות הבולטות כ-1.05 מ' מקו המגרש לפי היתר והבלטת מרפסות חדשות באותו אופן בקומות החדשות. | הבלטת מרפסות חדשות ברוחב של 1.05 מ' מקו המגרש בניגוד לתקנות המאפשרות הבלטה של 0.6 מ' כנגזרת מרוחב המדרכה הסמוכה.<br>תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה. |
| **קו בנין אחורי** | 1. קו בנין אחורי 5 מ'.<br><br>2. ניתן לחרוג מקו בניין אחורי עד 10%. | 4.5 מ' בהתאם למותר. | |
| **קו בנין צידי צפוני** | בקיר משותף ו-2.5 מ' בקטעים שאינם בקיר משותף. | בניית קיר חדש בקיר משותף חופף לכל אורכו עם הבניין השכן עד לקו הבניין האחורי | |
| **קו בנין דרומי** | בקיר משותף ו-2.5 מ' בקטעים שאינם בקיר משותף. | כנ"ל. | |
| **מספר קומות ללא חדר היציאה על הגג.** | לפי תב"ע:<br>3 קומות כולל קומת ביניים.<br><br>לפי תמ"א:<br>3 קומות נוספות כנגזרת מ-3 הקומות הקיימות כדין.<br><br>בסה"כ: שש קומות ובנייה על הגג.<br><br>לפי מדיניות תמ"א 38 חלה באזור מגבלת גובה ולפיה ניתן להגיע עד חמש קומות ובנייה על הגג. | חמש קומות בהתאמה למותר ולמדיניות החלה באזור. | |
| **צפיפות** | הצפיפות תיקבע לפי תמהיל דירות הבא:<br><br>1. 15% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות ששטחן 35-40 מ"ר כולל ממ"ד.<br><br>2. 15% מסה"כ הדירות יהיו דירות בינוניות ששטחן 75-85 מ"ר כולל ממ"ד. | בבניין מתוכננות 8 דירות בחלוקה הבאה:<br><br>1. דירה אחת בשטח של 35 מ"ר המהווה 15% מסה"כ הדירות.<br><br>2. דירה אחת כולל חדר היציאה לגג המוצמד לאותה דירה בשטח של 85 מ"ר | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 3. יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד.<br><br>4. גודל דירה מינמאלי לא יפחת מ35 מ"ר. | המהווה 15% מסה"כ הדירות.<br><br>3. שאר הדירות בממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. | |
| **שימושים** | 1. בשתי הקומות הראשונות יחויבו שימושים שאינם למגורים לפי רשימת השימושים בתכנית 44.<br><br>2. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית ואילך.<br><br>למרות זאת בפרויקטים שבקשת הרישוי שלהם החלה לפעול קרי נקלטה לפני תאריך 22.10.2021 (תאריך פרסום ה78-77) ניתן יהיה לחרוג מהסעיפים הנ"ל. | מוצעת קומת מסחר מלאה בקומת הקרקע ובשאר הקומות מגורים בהתבסס על כך שהבקשה החלה להיות מקודמת כבר במאי 2021 בהגשת המסמכים לתחנת קונסטרוקציה למכון הרישוי לבדיקת הזכאות לתמ"א במבנה. | |
| **בינוי.** | 1. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע ישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.<br><br>2. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שרות ומתקנים טכניים. ישמר מרחק של כ2 מ' בין חזית הבניין לקיר חדר האשפה או חדרים טכניים אחרים.<br><br>3. מרחב החצר בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.<br><br>4. תבוצע נסיגה של 2 מטר בקומה העליונה (הקומה שמתחת לחדר היציאה לגג) | בהתאם לנדרש. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב בהתאם לחתך צפון פלורנטין, כך שתכסית קומה זו לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. | | |

**בניה על הגג לפי תכנית ג1 ומדיניות: 9086 9126 וסעיפים 77,78.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית הבניה על הגג** | תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה. | תכסית חדר היציאה לגג הינה 64 מ"ר כולל מעלית מבוא וחדר מדרגות המהווה 65% משטח פני הגג. | |
| **גובה חדר היציאה לגג.** | כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. | בהתאם לנדרש. | |
| **גובה כולל של מתקנים ומעקה גג** | הגובה הכולל של כל הבניה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבניה על הגג או מעקה הגג. | 4.7 מ' בהתאם לנדרש. | |
| **נסיגות חדר יציאה לגג** | 1. שני מטר לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין<br><br>2.תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין האחרות בכפוף לאישור מה"ע . ללא אישור מה"ע תידרש נסיגה של 1.2 מטר לפחות מקווי חזיתות אלו. | 1. חדר היציאה לגג מתוכנן בהיצמדות לקו המתאר של הקומה שמתחת הבנויה בנסיגה של 2 מטר מהחזית הקדמית ובהתאמה לחתך צפון פלורנטין.<br><br>2. היצמדות לחזית הצדית הצפונית והאחורית בהתאם לנדרש ושמירת נסיגה של כ-5 מ' מהחזית הצדית הדרומית. | |
| **פריסת המתקנים הטכניים על הגג העליון** | המתקנים הטכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. | נשמרת נסיגה של כ-0.6 מ' ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב ושל 0.4 מ' כלפי החזית העורפית. | ניתן להצדיק אי שמירת הנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג כלפי החזית הקדמית היות וחזית קומת הגג בנויה בנסיגה של 2 מ' מהחזית הראשית בהתאם לחתך צפון פלורנטין.<br><br>ניתן לאשר אי שמירת נסיגה של 1.2 מ' מהחזית העורפית בשל סידור מיטבי של מתקני הגג על הגג העליון. |
| **גישה לשטחים המשותפים** | לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטחה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים | מוסדרת גישה למתקנים דרך המדרגות המשותפות לגג העליון. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **על הגג.** | הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג. | | |
| **הגשת תכנית פיתוח של כל הגגות בקיר משותף.** | מבקש ההיתר הראשון יכלול בתכנית העיצוב והפיתוח את כל הבניינים שלהם קיר משותף עם הבניין הנדון. התכנית תכלול העמדה כללית של כל הבנייה על הגג, גבהים וחומרי גמר. | לא צורפה תכנית עתידית המראה את עיצוב הגגות בעלי קיר משותף עם הבניין הנדון. | אי הצגת תכנית עתידית כנדרש בתכנית ג1 אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה. |
| **גג ירוק/גג כחול** | גג ירוק מגונן או גג כחול משהה נגר יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר | מוצע גג כחול לשיהוי מי נגר על הגג העליון על פי הנדרש. | |

**בנייה תת קרקעית לפי תכנית ע1 ומדיניות 9126 וסעיפים 77,78.**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית קומת מרתף** | 80% משטח המגרש | בהתאם לנדרש כולל חישוב שטחן של החצרות אנגליות המוצעות בעורף המגרש. | |
| **שטחי חלחול** | שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית. | מוצעים שטחים מגוננים רציפים בעורף המגרש הפנויים מבינוי על ותת קרקעי והמהווים 19% משטח המגרש. | |
| **מספר קומות** | 2 | 1 | |
| **גובה קומה** | גובה קומה נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה) 4 מ' | בהתאם לנדרש | |
| **שימושים** | שטחים נלווים ושטחי שירות כהגדרתם בתכנית ע1 | בהתאם לנדרש. | |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| גודל חדרים | כן | |
| רוחב מסדרון/פודסט | כן | |
| רוחב חדר מדרגות | כן | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | לא | לא הוצגו פתרונות אוורור עבור חלק מהחדרים הרטובים בכל הקומות והשימושים במרתף.. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה. |
| מרפסת | לא | יש צורך להקטין את שטח המרפסות הפונות כלפי החזית כך ששטחן יהווה שליש מרוחב המדרכה הסמוכה לבניין כמפורט מעלה. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה. |
| פיתוח שטח /גדרות | לא | לא הוצגה תכנית פריסת הגדרות במגרש לרבת חתך והצגת חומרי הגמר והגוון שלהם כנדרש. אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה. |
| מפלס כניסה קובעת | כן | |
| חלחול | כן | בהתאם להמלצת מכון הרישוי. |

**הערות נוספות:**

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר |
| 2 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע |
| 3 | ניוד זכויות בין הקומות |
| 4 | פטור ממסתורי כביסה בכל הדירות |
| 5 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית |
| 6 | ביטול קומת הביניים והשלמת קומת ביניים לקומה מלאה |
| 7 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית |

תאריך הודעה אחרונה: 28/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | איננה הקלה אלא הדבר כרוך בפרסום לפי תמ"א 38 |
| 2 | איננה הקלה אלא הדבר כרוך בפרסום לפי תמ"א 38 |
| 3 | ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון. |
| 4 | לא ניתן לאשר היות והדבר מנוגד להנחיות המרחביות. יש להסדיר פתרונות מסתור עבור דוודי האגירה בכל הדירות. אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה. |
| 5 | איננה הקלה שכן הדבר אפשרי לפי שיקול שעת מה"ע. |
| 6 | ניתן לאשר לטובת תכנון מיטבי בכל הבניין. |
| 7 | איננה הקלה שכן ניתן להיצמד עם הבניה על הגג לחזית המישור המשני בבנין לפי הנקבע בתכנית ג1. |

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 20.02.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.03.2023**
מתכננים בניין חדש עם 8 יחידות דיור.
גודל המגרש לא מאפשר הסדר חניה בתוכו, לכן פתרון להסדר חניה יהיה חלופי - תשלום קרן חניה.
בנספח תנועה שנטען במגירה 1500 **אין** לסמן רחבת כיבוי אש וסימון איסור חניה לצורך רחבת כיבוי אש.

**תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025**
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-126 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
11 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
9 מקומות חניה לאופניים

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

חסרים:
11 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת
=======
גודל המגרש, קווי בניין 0 , חזית מסחרית לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית
תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025**
סומן חדר אשפה עם 5X360 ליטר כ"א
פתרון מאושר

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025**

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.05.2021**

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.

**חו"ד נוספות**

**מבנים לשימור - (ע"י רחל רביניאן 11.06.2023)**
חו''ד לתיק ורוד

מידע: 23-00344 רישוי: 23-1903 ת.בניין: 0174-005

11/06/2023
כ"ב סיון תשפ"ג

**כפר גלעדי 5 - מבנה לשימור**
**המבנה תוכנן ע"י האדריכלים יוסף טישלר בשלב הראשון וד. כרמלי בשלב השני**
**בסגנון בינלאומי פלורנטיני**
**נבנה בשנת 1934 ושימש במקור ל**מסחר ומגורים
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה של המבנה בתנאי שימור/שיפוץ החזית הראשית של המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

**-** במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

**-** האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

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

**-** פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות,סורגים,דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

**-** בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

**-** חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.
חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**- צנרת מים, דלוחין ושופכין**
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

**יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה , כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.**
**במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.**

**- מרזבים**
מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

**- טלפון , חשמל, כבלים**
פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

**- גז**
לא הוצג מיקום בלוני גז. במידת הצורך, יש לתאם את המיקום מול מח' השימור.
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**
פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

**- פתחים**

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור 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.

**- מזגנים ומערכות טכניות**
פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי , או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי,כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה
תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

**- 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**
שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה.
תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, 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, 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>

מידע: 23-00344 רישוי: 23-1903 ת.בניין: 0174-005
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
**קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

**- פילר**
כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

**- תיאום תשתיות**
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

ממ"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 אחישלום מולאי 25.07.2023)**
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 " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: מצ"ב אישור התחייבות להפוך מחסן 1-2 למאגר מים + משאבות

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 20.09.2023)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 47 בגוש 6930 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות.

<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 אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף כתנאי להיתר.

**תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 10.08.2023)**
המלצה לתת היתר
יש לצרף הצהרת מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בפרויקט

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)**

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן שני קומות למעט קיר החזית הראשית, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בקירות משותפים בן 4 קומות למגורים וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 8 יח"ד. כולל הפרסומים הבאים:
- הריסת בניין בן שתי קומות והקמת בניין חדש עד שש קומות כולל חדר היציאה לגג מכוח תמ"א 38.
- חריגה מקו הבניין האחורי עד 4.5 מ'.
כולל ההקלות הבאות:
- ניוד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה במסגרת סך השטחים המותרים לטובת שיפור תכנון.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר של 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת ע"פ חוו"ד מכון הרישוי כמפורט מעלה.

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 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 7 | אישור פיקוד העורף |
| 8 | קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. |
| 4 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 5 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת ג‍גות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | ביצוע כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי. |
| 5 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין |
| 6 | הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה. |
| 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

**ההחלטה: החלטה מספר: 27**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025**

**1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן שני קומות למעט קיר החזית הראשית, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בקירות משותפים בן 4 קומות למגורים וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 8 יח"ד. כולל הפרסומים הבאים:**

**- הריסת בניין בן שתי קומות והקמת בניין חדש עד שש קומות כולל חדר היציאה לגג מכוח תמ"א 38.**
**- חריגה מקו הבניין האחורי עד 4.5 מ'.**
**כולל ההקלות הבאות:**
**- ניוד זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון**
**- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה במסגרת סך השטחים המותרים לטובת שיפור תכנון.**

**2. לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר של 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת ע"פ חוו"ד מכון הרישוי כמפורט מעלה.**

---

**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 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 7 | אישור פיקוד העורף |
| 8 | קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 | תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. |
| 4 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 5 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | ביצוע כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי. |
| 5 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין |
| 6 | הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה. |
| 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 דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**ליאור שפירא:** בהתאם להסכם בין הצדדים שהושג בועדת הערר וחוות דעת מעודכנת של מכון הרישוי לאחר פרסום הקלה לתקן את סעיף 2 בהחלטת הועדה המקומית מיום 04/06/25, אנחנו מאמצים את חוות הדעת הצוות.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 29**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**בהתאם להסכם בין הצדדים שהושג בוועדת הערר וחוות דעת מעודכנת של מכון הרישוי לאחר פרסום הקלה, לתקן סעיף 2 בהחלטת הועדה המקומית מיום 04.06.2025 במסגרתו אישרה השתתפות בקרן חנייה למילוי דרישות התקן הדרוש לחנייה, ולאפשר להפחית את דרישות התקן למקום חנייה אחד מתוקף תקנה z2' היות והבניין המקורי מוכרז לשימור מרקמי ולהמליץ על הקלה מתקן חנייה 1 לתקן חנייה 0 מכוח תקנות החנייה הארציות ומכוח תקנות החנייה משנת 2016 המסווגת את המגרש הנדון כאזור מגורים א' בשל קרבתו לתוואי הרק"ל, תכנון דירות קטנות עד 80 מ"ר וגודל המגרש של 177 מ"ר והנ"ל תואם את הנקבע בתוכנית מופקדת לצפון פלורנטין.**

*** שאר החלטת הועדה מיום 04.06.2025 נשארת ללא שינוי מלבד תיקון סעיף 2 כמפורט לעיל בהתייחס לדרישה לחנייה בלבד.**

**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) |

| # | תנאי |
|---|---|
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 7 | אישור פיקוד העורף |
| 8 | קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 3 | 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 | 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 | תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. |
| 4 | לשלב ב` (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום. |
| 5 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | ביצוע כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. |
| 4 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי. |
| 5 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין |
| 6 | הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה. |
| 7 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 8 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים |
| 9 | אישור רשות הכבאות |
| 10 | בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 |

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** | 24-1340 | **תאריך הגשה** | 23/09/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת גזוזטרה לבניין קיים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **שדרות ושינגטון 27** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 7084/111 | **תיק בניין** | 3558-027 |
| **מס' תב"ע** | 9028, 9122, ביפו(יפו) | **שטח המגרש** | 267.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אלן שמולביץ | שדרות ושינגטון 27, תל אביב - יפו 6608614 |
| בעל זכות בנכס | אלן שמולביץ | שדרות ושינגטון 27, תל אביב - יפו 6608614 |
| עורך ראשי | אסף אשרוב | שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022 |
| מתכנן שלד | חטיי ויאצ'יסלב | שבזי שלום 3, פתח תקווה 4939078 |

## מהות הבקשה: (חיים כהן)

**הקמת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג בדירה בקומה העליונה לכיוון עורף הבניין בבניין למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית ,מעל קומת מרתף.**
**הבניה נבנתה בפועל בסטייה להיתר ובגינה הוגש צו הריסה מנהלי.**

## מצב קיים:

**(-) על המגרש קיים בניין מגורים ומסחר בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג עבור מסחר בקומת הקרקע ו-19 יח"ד. לדירה בקומה העליונה (קומה שמינית) צמודה קומת הגג עם מרפסת גג אשר הורחבה ללא היתר בניה ולמעשה מהווה קירוי מלא לגזוזטרא הצמודה לאותה הדירה בקומה השמינית.**

**(-) בתאריך 13.03.2023 בוצעה ביקורת ע"י הפקח המקומי במקום ולפיה הורחבה מרפסת הגג בקומת הגג לכיוון החזית האחורית ללא שהתקבל היתר בניה כדין. לאור זאת בתאריך 21.03.2023 ביקשה הועדה המקומית להוציא צו הריסה לבניית אותה מרפסת. לאחר שהסוגיה הגיע לפתחו של בית המשפט בתאריך 30.03.25 הורה הייעוץ המשפטי של הוועדה למדור ההריסות העירוני לסגור את הצו ללא ביצוע מאחר והסוגיה תומר בהסדר מותנה לפיו הנאשמים ינסו להכשיר את הרחבת המרפסת דרך הוצאת היתר בניה כדין.**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 15-0125 | 2015 | הקמת מבנה חדש בן 8 קומות ובניה חלקית על הגג , מעל קומת מרתף עם מסחר בקומות הקרקע ו-19 יח"ד. במסגרת ההיתר המפלס העליון של הדירה בקומה העליונה אושר עם מרפסת גג כלפי החזית האחורית אשר אושרה בהתאמה לקונטור הקומה מתחתיה. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש להוסיף גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג הנ"ל. |

**בעלויות:**

| |
|---|
| **הנכס רשום בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס.** |

**על קרקעית (תב"ע B יפו ומדיניות 9004 9028).**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין** | 1.<br>לחזית: 0 מ'<br><br>לצדדים: 2 מ' או קיר משותף.<br><br>לאחור: 4 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליו -שמירת נסיגות של 1:2 כלפי החצר האחורית בזווית של 60 מעלות.<br><br>2. בהתאם להנחיות המרחביות:<br>לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת אלא אם ההבלטה עומדת בתנאים הבאים:<br><br>א. ההבלטה תיהיה לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.<br><br>ב. ההבלטה תיהיה בתוך קווי הבניין.<br><br>תותר הבלטת גזוזטרא בחזית אחורית בלבד בחפיפה לקיימות ובתנאי שלא קיימת מרפסת גג בחזית זו. | 1.<br>לחזית ולצדדים: ללא שינוי.<br><br>לאחור:<br><br>הקמת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג בבליטה כלפי חזית אחורית האחורית.<br>הגזוזטרה מוצעת בבליטה מקו הבניין האחורי המותר של 40% בדומה לגזוזטרות שאושרו בקומות תחתונות ובגין החריגה פרסום הקלה. | לא ניתן לאשר חריגה של 40% מקו הבניין המותר לצורך הבלטת הגזוזטרה המוצעת בהמשך למרפסת הגג במפלס הקומה העליונה אשר פורסמה במסגרת הקלה היות והדבר בניגוד להנחיות המרחביות.<br><br>בנוסף קירוי במלואה של הגזוזטרא בקומה השמינית ע"י הרחבת מרפסת הגג בקומה שמעל מהווה סטייה מהבינוי של תכנית B יפו המחייבת נסיגה של 1:2 מהחצר האחורית. |

**הערות נוספות:**

---

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | מרפסת אחורית של עד 40% מקו בניין אחורי |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לא ניתן לאשר הבלטת מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחת ובחריגה מקו הבניין המותר היות והדבר בניגוד להנחיות המרחביות המחייבות שהבלטה זו תיעשה בתוך קווי הבניין המותרים. |

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

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 20.03.2025)**
אין צורך בתיאום

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י רומן זייץ 19.06.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנת מתאים למציאות \המבקש בנוי במלואו \ יקיים צו הריסה מנהלי

## חו"ד נוספות:

**מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 12.03.2024)**
חו"ד לתיק ורוד
התיאום צריך להתבצע מול הרישוי.
לא נדרשת חוות דעת שימור.

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

**לא לאשר את הבקשה להקמת גזוזטרא שנעשתה בדיעבד כהמשך למרפסת גג קיימת בקומת הגג ובחריגה מקונטור הקומה שמתחת היות והדבר מנוגד להנחיות המרחביות המחייבות שהבלטה כזו תיעשה בתוך קווי הבניין המותרים ובסטייה מהבינוי של תכנית B יפו המחייבת נסיגות של 1:2 לכיוון החזית האחורית.**

## תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:

**מאיה נורי-שקד לא משתתפת בדיון.**

**יבגניה פלוטקין:** בניין שאנחנו אישרנו נמצא בבנייה בשלב סופי, מבקשים להוסיף מרפסת אחד לעורף הבניין, שזה בסטייה להקמתה, אנחנו לא ממליצים על הבקשה, כי זה נוגד את המדיניות של יפו, מדובר על גזוזטרה שממשיכה מרפסת גג עבור דירה אחת, בסופו של דבר היא לא משתלבת באופי הבניין ובשאר המרפסות.
**ליאור שפירא:** מדובר בסטייה מבינוי ביפו, לכן דוחים את הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 30**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לא לאשר את הבקשה להקמת גזוזטרא שנעשתה בדיעבד כהמשך למרפסת גג קיימת בקומת הגג ובחריגה מקונטור הקומה שמתחת היות והדבר מנוגד להנחיות המרחביות המחייבות שהבלטה כזו תיעשה בתוך קווי הבניין המותרים ובסטייה מהבינוי של תכנית B יפו המחייבת נסיגות של 1:2 לכיוון החזית האחורית.**

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.

# צוות התנגדויות

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0874 | **תאריך הגשה** | 23/06/2024 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **כפר גלעדי 21** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 6930/62, 6930/64 | **תיק בניין** | 0174-021 |
| **מס' תב"ע** | 219, 287, 44, 9004, 9028, 9086, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38א | **שטח המגרש** | 115.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | רבקה בלומנפלד | לכיש 169, שוהם 6081384 |
| מבקש | שי סהר | אנה פרנק 2, כפר סבא 4425102 |
| בעל זכות בנכס | רבקה בלומנפלד | לכיש 169, שוהם 6081384 |
| בעל זכות בנכס | שי סהר | אנה פרנק 2, כפר סבא 4425102 |
| עורך ראשי | יאיר זיק | שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 6688301 |
| מתכנן שלד | ערן שילר | רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מיופה כח מטעם המבקש | ישראל דוד פרומוביץ | מצפה 2, שוהם 6082102 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | שמואל לנדאו | לכיש 169, שוהם 6081384 |

## מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

**1. הריסה שני בניינים הבנויים במגרש מאוחד במרקם לשמירה, בני 2 ו-3 קומות עם חזית מסחרית המכיל סה"כ 5 יח"ד, שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה, תוך שמירת החזית הקדמית ב-2 קומות.**
**2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות (כולל קומת גג חלקית) עם חזית מסחרית, מעל קומת מרתף לפי תמריצי תמ"א 38 3/א ומדיניות הוועדה המקומית, המכיל 3 חנויות בקומת קרקע, 3 יחידות תעסוקה בקומה השנייה ו-9 יח"ד בקומות מגורים כולל קומת גג חלקית.**

**הבניין מתוכנן בבינוי של קירות משותפים עם מבנים גובלים בהתאם לאופי מרקמי של שכונת פלורנטין, בחזיתות הקדמית והאחורית מרפסות מקורות. ב-2 הקומות שמירת המרפסות הבנויות.**

**ראה הערות בהמשך.**

## מצב קיים:

**2 מבנים בני 2 קומות כל אחד (כולל גלריה).**
**לפי תיק מידע שנמסר:**
**- למבנה בכתובת כפר גלעדי 21 : בהתאם להיתר בניה הנמצא בתיק הבניין מס' 293 מיום 27 / 2 / 1934 הבניין הנדון הינו 2 קומות : ק"ק מסחרית וקומה עליונה למגורים עם 2 יח"ד טיפוסיות.**
**- למבנה כפר גלעדי 23 לא נמצא היתר בניה אך הוגשו מסמכים להוכחות חוקיות המבנה : בהתאם למסמך של גטניו ברנדר מודד מוסמך ומפענח תצ"א המבנה הנדון היה בנוי כבר ב 1946 , שטחו**

**בתכסית כ - 71 מ"ר ו 2 קומות : ק"ק מסחרית וקומה עליונה בשימוש למגורים - סה"כ 3 יח"ד**

**לאחר אישור איחוד 2 חלקות (62+64) מדובר בבניין בן 3 קומות במגרש בנייה אחד.**

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 92-0380 | 04/03/1992 | 92-0794 | 15/11/1992 | שימוש חורג לתקופה של 5 שנים |

## בעלויות:

החלקות 62 ו-64 רשומות בבעלות המבקשים.
בהתאם להחלטת הוועדה מיום 04.01.2023 מדובר במגרש בניה מאוחד (אושר איחוד חלקות 62 ו-64).
שטח המגרש לאחר איחוד חלקות לצורך חישוב זכויות הבנייה = 288 מ"ר.

**בניה על קרקעית לפי תכניות: 44, פרוטוקול 219 , תמ"א 38 ומדיניות הועדה בצפון פלורנטין 9126**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שימושים** | 1. מסחר בקומת הקרקע<br>2. תעסוק בקומה השנייה<br>3. מגורים בקומות עליונות | 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע<br>שטחי תעסוקה בקומה השנייה<br>דירות מגורים בקומות עליונות | |
| **מספר קומות** | לפי תכניות תקפות:<br>- 3 קומות כולל קומת ביניים. כאשר ניתן להפוך את קומת הביניים לקומה מלאה במסגרת הזכויות המותרות כפוף לפרסום הקלה בהתאם לפרוטוקול 219.<br>- קומת גג חלקית לפי תכנית ג1<br><br>לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה:<br>-2.5 קומות (כאשר חצי קומה לצורך חישוב שטחים בלבד)<br><br>קומות קומה אחת לבניין קיים שרוב שימושיו אינם למגורים.<br><br>סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית. | 5 קומות שוות וקומת גג חלקית | פורסמה הקלה להפוך את קומת הביניים לקומה מלא וניוד שטחים בין הקומות<br><br>פורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א |
| **שטחים עיקריים. לא כולל קומת גג חלקית** | לפי תכנית 44 ופרוטוקול 219:<br>192.5% משטח המגרש של 288 מ"ר לפי חלוקת הבאה:<br>- 70% קומת קרקע<br>- 52.5% קומת ביניים | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | - 70% בקומה שלישית.<br>סה"כ = 554 מ"ר<br><br>תוספת שטחים לפי תמ"א ומדיניות הועדה:<br>- 13 מ"ר לכל דירה קיימת = 65 מ"ר<br>- שטח קומה טיפוסית מורחבת כפול מספר קומות נוספות<br>(90+13) מ"ר*2.5 = 257 מ"ר<br>(120+13) מ"ר*3= 399 מ"ר<br>סה"כ = 656 מ"ר<br><br>סה"כ שטח עיקרי מותר = 1275 מ"ר | כ-746 מ"ר | |
| **צפיפות לא כולל דירת גג** | תכנית 44 לא קובעת צפיפות ברחובות מסחריים.<br>בהתאם למדיניות צפון פלורנטין הצפיפות תחושב מתוך סך כל השטחים המיועדים למגורים בבניין, כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג' 1.<br><br>כאשר הצפיפות תחושב לפי שטח דירה ממוצע (עיקרי וממ"ד) בהתאם לתמהיל הבא:<br>• 15% דירות קטנות בשטח 35-40 מ"ר<br>• 15% דירות בינוניות בשטח 75-85 מ"ר<br>• יתרת 70% מהדירות יהיו בשטח ממוצע* של כ - 50 מ"ר.<br>• *ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות מממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר. | ב-3 קומות מוצעים סה"כ 8 יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע עומד על 57 מ"ר.<br><br>תמהיל מוצע:<br>- 2 דירות 40 מ"ר כ"א<br><br>- 2 דירות 75 ו-81 מ"ר<br><br>- 5 דירות בין 48-55 מ"ר | |
| **שטחי שירות לא כולל קומת גג** | לפי החלטת הועדה משנת 1997 (לבניין עם חזית מסחרית)<br>- מרחבים מוגנים, | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | - מרחבים מוגנים,<br>- בליטות כמוגדר בתקנות.<br>- מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג' גגות". -<br>- מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.<br>- שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ ". | 181 מ"ר<br>לא כולל קומת גג | |
| **קווי בנין** | קדמי 0 מ'<br><br>צדדי בניה רצופה<br><br>אחורי 5 מ' | 0 מ'<br><br>בניה רצופה<br><br>4.50 מ' | 0.5 מ' (10%) בחריגה ופורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א |
| **נסיגות בחזית הקדמית בקומות עליונות** | קומה חמישית בנסיגה של 2 מ' בחזית קדמית<br>קומת גג חלקית בנסיגה מחזית הצדדית | 2.05 מ'<br><br>4.61 מ' | |

**בניה על הגג (תכניות ג1 , תמ"א 38 ומדיניות 9086).**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית הבניה על הגג** | תכסית הקומה העליונה לא יפחת מ 80% מהקומה שמתחתיה.<br><br>תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה.<br><br>שטח דירה לא יפחת מ-80 מ"ר ממוצע | 80%<br><br>64%<br><br>81 מ"ר | |
| **גובה קומת הגג** | כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו | 3.0 מ' נטו | |
| **גובה כולל של מתקנים ומעקה גג.** | הגובה הכולל לא יעלה על 5 מ' | 4.50 מ' | |
| **נסיגות קומת הגג.** | 2.0 מ' מקח החזית הקדמית<br><br>1.20 מ' משאר החזיתות | 2.05 מ'<br><br>קיר משותף בצד המזרחי<br>4.60 מ' מצד המערבי<br>עד מעקה הגג בחזית אחורית | פורסמה כהקלה |
| **גישה** | לא יוצא היתר בניה אלא אם | מוצע גישה לגג דרך המדרגות | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **לשטחים המשותפים על הגג.** | הובטחה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג. | וסקייליטל | |
| **פרגולה על מרפסת גג.** | א. שטח המצללה 50 מ"ר או 25% משטח מרפסת הגג לפי הגדול ביותר.<br><br>ב. המרחק בין הפרגולה לבין חזיתות הבניין לא יפחת מ1.2 מ'. | בהתאם לנדרש. | |

**בניה תת קרקעית - תכנית ע1 .**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית קומת מרתף** | 80% משטח המגרש. | כ-65% | |
| **מספר קומות** | 2 | 1 | |
| **גובה קומה** | גובה קומה נטו 4 מ' | 3.47 מ' | |
| **שימושים** | אחסנה למסחר, חדרים טכניים, | 2 מחסנים לחנויות עם מדרגות פנימיות ובשטח החנויות<br>מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל, חדר אופנעיים | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר<br>מרפסות אחוריות חורגות מעבר לקו הבניין האחורי המותר ב-40% ומבוקשות כהקלה |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | בהתאם לחוו"ד מכון רישוי. |

## הערות נוספות:

1. מבנים האלה נכללו ברשימת המבנים כ"מרקם לשמירה" בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021, כאשר חזיתות ראשיות של המבנה ישולבו בבנייה חדשה ואין להרוס או לשנות את חזיתות

הבניינים בהתאמה להחלטת הוועדה.

2. התכנית 100 שנבדקה מרחבית הינה תכנית מתוקנת כי התכנית המקורית שפורסמה כללה ליקויים וחריגות.
בנוסף ניתנה אפשרות להשלמת פרסומים עבור הקלה להפיכת קומת ביניים ולבניית חדרים על הגג עד מעקה הגג.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר |
| 2 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר |
| 3 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע |
| 4 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע |
| 5 | תוספת 3 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 6 יחידות דיור סך הכל |
| 6 | תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 2 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 4 יחידות דיור סך הכל |
| 7 | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 75 מ"ר עבור 3 יחידות דיור |
| 8 | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של |

| # | הקלה |
|---|---|
| | 50 מ"ר עבור 2 יחידות דיור |
| 9 | ניוד שטחים בין הקומות |
| 10 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 192.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 11 | הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 12 | הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה |
| 13 | בניית דירת גג עד מעקה הגג הקדמי והאחורי במקום נסיגות הנדרשות לפי תכנית ג1 |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

1. פורסם ומבוקש מכח תמ"א 38 בהמחלצת צוות שימור..
2. בפועל מבוקשת חריגה של 1.98 מ' כהקלה.
3. לא נדרש פרסום. לידיעה בלבד.
4. לא נדרש פרסום. לידיעה בלבד.
5. לא נדרש פרסום. לידיעה בלבד.
6. לא נדרש פרסום. לידיעה בלבד.
7-8. בפועל מבוקשת תוספת 13 מ"ר לדירות קיימות מח תמ"א 38.
9. ניוד שטחים בין הקומות לפי פרוטוקול 219 כהקלה.
10. לא נדרשת בפועל. פורסמה בניגוד למדיניות הועדה.
11. מבוקשת מכח תמ"א 38.
12. פורסמה כהקלה לפי החלטת ועדת הערר.
13. הקלה מהוראות תכנית ג1 לניצול מקסימלי של שטחים מותרים בהמלצת צוות שימור.

תאריך הודעה אחרונה: 18/01/2026 והתקבלו התנגדויות

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | נח דל מונטה - הרצל 50, תל אביב - יפו 6688613, עומר שמש - הרצל 50, תל אביב - יפו 6688613 | המבנה צמוד לחלוטין לבניין, הארכת גודל השטח לפי שצויין בבקשה יגרום לכך שהבניה תעשה בצמוד לחלונות המבנה ולא במרחק המאפשר איוורור, קרי כל הגדלת השטח בו יש היתר בניה יגרום לכך שבפועל הדירה<br>תהפוך לחסרת איוורור וחסרת יכולת מחייה |

## התייחסות להתנגדויות:

הטעונות לא מוצדקות. יש למתנגד חשש על פגיעה אבל הבניין החדש כפי שמתוכנן, כולל שמירת החזית הקדמית, לא תפגע במתנגד.

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 18.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 17.03.2026**

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-02/02/2026

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 9 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 122 מ"ר מסחר ו-140 מ"ר משרדים, תוך שימור החזית
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
12.02 מקומות חניה לרכב פרטי (9 למגורים, 2.44 למסחר ו-0.58 למשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
5 מקומות חניה לאופנועים בשטח החצר הפנימית
18 מקומות חניה לאופניים (12 בשטח הפיתוח ו-6 בחדר אופניים משותף בקומת 1-)
מתכנן תנועה: מ.ג שירותי הנדסה ותכנון

**<u>חסר:</u>**
12.02 מקומות חניה לרכב פרטי (9 למגורים, 2.44 למסחר ו-0.58 למשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכים

**<u>תנאי טכני:</u>**
1. אזור החניה בו נמצא המגרש הוא אזור חניה א'- יש להציג חישוב דרישת תקן עבור משרדים לפי 1:240 ולא 1:120
2. טבלת מאזן החניה מציגה כי לא מתוכננות חניות אופנוע, אך על גבי התכנית כן מתוכננות- יש לעדכן את הטבלה
3. נספח התנועה שבמגירה 1500 הוא בעצם תכנית ראשית לא מעודכנת- יש למחוק את המסמך הלא רלוונטי.

**<u>חוות דעת:</u>**
1. על פי תיק המידע של הבקשה והנחיות מחלקת השימור לבקשה להיתר- מבנה זה נכלל ברשימת המבנים כמרקם לשמירה בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 2102 מיום 13.06.2021, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה חדשה בתנאי שימורן על פי ממצאי סקירת המבנה.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019ב אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין ((שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-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 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-12.02 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 17.03.2026**
בנין מגורים עם 9 יח"ד, כ 120 מ"ר מסחר ו140 מ"ר משרדים
סומן חדר אשפה עם 1X770 ליטר ו5X360 ליטר כ"א
ומכבש קרטונים

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.03.2026**
התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

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

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.

**חו"ד נוספות:**

**מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 10.09.2023)**
חו"ד לתיק ורוד

**כפר גלעדי 21- מרקם לשמירה**
**המבנה תוכנן ע"י האדריכל ישראל מיכאלי בסגנון הבינלאומי**
**נבנה בשנת 1933 ושימש במקור למסחר ומגורים**

**כפר גלעדי 23- מרקם לשמירה**
**המבנה תוכנן ע"י האדריכל יוסף ברלין בסגנון האקלקטי**
**נבנה בשנת 1921 ושימש במקור למסחר ומגורים**

הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה של המגרש בתנאי שימור/שיפוץ חזיתות המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש 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.
תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה , במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

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

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס 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. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

**- 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**
יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לצורך שחזור כדוגמת הקיים. 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**
פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

**- פתחים**
אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון , דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור , על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ , על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור 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.

**- 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. 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**
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**
יש להציג תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

**- תיאום מערכות הגוונים**
<u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
**קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

**- פילר**

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

**- תיאום תשתיות**
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

ממ"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 אתי זליג 25.01.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 06.09.2023)**
המלצה לתת היתר
התצר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה ב6/2023
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 16.01.2024)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקות 62 ו-64 בגוש 6930 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות.

**<u>תנאי להוצאת היתר:</u>**
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

**<u>תנאי לקבלת תעודת גמר:</u>**
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

**תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 17.12.2023)**
המלצה לתת היתר
תקין
**בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 27.11.2023)**
המלצה לתת היתר
התקבל עדכון לחישוב המבנה לאחר הערות היועץ החיצוני
המסמכים הועברו לבדיקה נוספת אצל היועץ

הועלו מסמכים לכפר גלעדי 21 ול23

לכבוד
**אדריכל נדב בר**
**<u>בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו</u>**

-
א.נ.

הנדון : **<u>בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – כפר גלעדי 21</u>**
**<u>גוש: 6930, חלקה: 62 – אישור לדיון בוועדה</u>**

-
החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו לבדיקה בתאריך 12/11/2023.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות. הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, ודו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת MSI, כמו כן צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד מכטה גיאוטכניקה.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

עמ' 391
מידע: 24-00243 רישוי: 24-0874 ת.בניין: 0174-021
לכבוד
אדריכל נדב בר
בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

-
א.נ.

הנדון : **בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – כפר גלעדי 23**
**גוש: 6930, חלקה: 64 – אישור לדיון בוועדה**

-
החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו לבדיקה בתאריך 12/11/2023.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות. הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, ודו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת MSI, כמו כן צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד מכטה גיאוטכניקה.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

**1. לאשר את הבקשה, לפי הוראות תכניות תקפות, תמריצי תמ"א 38 3/א ומדיניות הוועדה המקומית, הכולל:**
**- הריסה שני בניינים הבנויים במגרש מאוחד במרקם לשמירה בשכונת פלורנטין, בני 2 ו-3 קומות עם חזית מסחרית שחיזוקם נדרש בפני רעידת דמה, תוך שמירת החזית הקדמית ב-2 קומות לפי הנחיות צוות שימור,**
**- הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות (כולל קומת גג חלקית) עם חזית מסחרית, המכיל 3 חנויות בקומת קרקע, 3 יחידות תעסוקה בקומה השנייה ו-9 יח"ד בקומות מגורים כולל קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף -**
**2. לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38 3/א תמורת הריסת הבנין הקיים:**
**א. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר.**
**ב. תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהאתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.**

**ג. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירות הקיימת בבניין להריסה.**

**3. לאשר הקלות הבאות לשיפור תיכנון ועיצוב הבניין:**

**א. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של עד 2.0 מ' (40%) מעבר לקו הבניין 5.0 מ' המותר,**

**ב. בניית דירת גג עד מעקה הגג הקדמי והאחורי במקום נסיגות הנדרשות לפי תכנית ג1**

**ג. הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה.**

**ד. ניוד שטחים בין הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.**

**4. לאשר, לפי המלצת מכון רישוי, פתרון חלופי להסדר מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' לאחר הפחתת דרישת מקומות החניה במגרש מ-12.02 מקומות חניה לרכב פרטי למקום חניה 1.**

**5. לדחות את ההתנגדות שכן הבניין החדש כפי שמתוכנן, כולל שמירת החזית הקדמית, לא תפגע במתנגד.**

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

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור רשות הכבאות |
| 7 | אישור משרד הבריאות |
| 8 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | - 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.<br>- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.<br>- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.<br>- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. |
| 2 | רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:<br>- שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף , לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>- השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 4 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 5 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר<br>ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ |

| # | התנאי |
|---|---|
| | מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |
| 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. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | תנאי התחלת עבודות<br>- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.<br>- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. |
| 2 | אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.<br>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 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 7 | אישור רשות הכבאות |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 31**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**1. לאשר את הבקשה, לפי הוראות תוכניות תקפות, תמריצי תמ"א 38 3/א ומדיניות הוועדה המקומית, הכולל:**
**- הריסה שני בניינים הבנויים במגרש מאוחד במרקם לשמירה בשכונת פלורנטין, בני 2 ו-3 קומות עם חזית מסחרית שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה, תוך שמירת החזית הקדמית ב-2 קומות לפי הנחיות צוות שימור,**
**- הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות (כולל קומת גג חלקית) עם חזית מסחרית, המכיל 3 חנויות בקומת קרקע, 3 יחידות תעסוקה בקומה השנייה ו-9 יח"ד בקומות מגורים כולל קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף -**
**2. לאשר תמריצי בנייה מכח תמ"א 38 3/א תמורת הריסת הבניין הקיים:**
**א. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר.**
**ב. תוספת שטח בשיעור של עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין**

**בבניין הקיים הטעון חיזוק.**

**ג. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירות הקיימת בבניין להריסה.**

**3. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון ועיצוב הבניין:**

**א. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של עד 2.0 מ' (40%) מעבר לקו הבניין 5.0 מ' המותר,**

**ב. בניית דירת גג עד מעקה הגג הקדמי והאחורי במקום נסיגות הנדרשות לפי תוכנית ג1**

**ג. הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה.**

**ד. ניוד שטחים בין הקומות המותרות לפי תוכנית תקפה.**

**4. לאשר, לפי המלצת מכון רישוי, פתרון חלופי להסדר מקום חנייה 1 החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' לאחר הפחתת דרישת מקומות החנייה במגרש מ-12.02 מקומות חנייה לרכב פרטי למקום חנייה 1.**

**5. לדחות את ההתנגדות שכן הבניין החדש כפי שמתוכנן, כולל שמירת החזית הקדמית, לא תפגע במתנגד.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור רשות הכבאות |
| 7 | אישור משרד הבריאות |
| 8 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | - 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. |
| 2 | רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף , לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם |
| 3 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 4 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 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 | 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 | תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. |
| 2 | 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. |
| 3 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 4 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 6 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 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** | 23-1384 | **תאריך הגשה** | 12/09/2023 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **יהודה הימית 18** | **שכונה** | צפון יפו |
| **גוש/חלקה** | 7081/86, 7081/89 | **תיק בניין** | 3006-018 |
| **מס' תב"ע** | 2530, 452, 9016, ג, ע1, תמ"א3/38 | **שטח המגרש** | 2,140.06 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב | ת.ד. 87, שילת 7318800 |
| בעל זכות בנכס | אור צור | יהודה הימית 18א, תל אביב - יפו 6813417 |
| עורך ראשי | עופר סגל | שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784 |
| מתכנן שלד | יעקב לבני | ת.ד. 9034, פתח תקווה 4919001 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | תמיר חפץ | ת.ד. 87, שילת 7318800 |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 2 | ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית חנויות בקומת קרקע מלאה/חלקית |
| 3 | תוספת 27 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 44 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 71 יחידות דיור סך הכל |
| 4 | תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38 |
| 5 | חדר טרפו, וחדר מונים תת קרקעיים |
| 6 | הקלה בקווי בניין מערבי לממ"דים, עד 3.00 מ' מעבר לקו בניין לממ"ד, בהתאם לנספח העיצוב |
| 7 | הקלה בקו בניין צדיי (מזרחי) ב 30 ס"מ לחיזוק המבנה וחדר אשפה |
| 8 | שימוש חורג מהיתר (רישיון) מס' 467 ארכיב לבנק דיסקונט במרתף למשרדים למקצועות חופשיים כגון: עריכת דין, רפואה, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב לצמיתות |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

1. פורסמה לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38.
2. לא נדרש פרסום, כי לא מדובר בקומת עמודים מפולשת אלא ברצוע מפולשת בלבד.
3. לא נדרש פרסום.
4. תוספת 13 מ"ר בלבד לקומות החדשות המורחות מכח תמ"א 38
5. לא נדרש פרסו. מותר לפי תכ. נית ע1.
6. לא מהווה הקלה. פורסם לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38.
7. לא מהווה הקלה. פורסם לפי סעיף 149 מכח תמ"א 38. לא נדרש פרסום למרכיבי חיזוק.
8. מבוקש שימוש חורג להיתר (שינוי שימוש) לפי תכנית ע1.

תאריך הודעה אחרונה: 11/01/2026 והתקבלו התנגדויות

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | מוחמד אבו דייה - ת.ד. 4, תל אביב - יפו 6100001 | היי אין שום התנגדות לפרוייקט הדבר היחידי שאני מתנגד אליו זה חדר האשפה שפונה לחלונות שלי ושל הילדים בחלק המזרחי . אבקש להעבירו או בחלק הפנימי של הפרויקט או בחזית של יהודה הימית 18 או בחלק המערבי 18 או בחלק האחורי שזה במגן אברהם אחרת זה יכול לגרום לנזקים בלתי הפיכים לילדים שלנו שחדר השינה פונה לחדר האשפה . אבקש התחשבות תודה . |
| 2 | ספי סמדג'ה וסרמן - דרור 11, תל אביב - יפו 6813511 | אימא שלי ואחי גרים בדרור 23, בבית, שהמרחק בינו לבין המיזם אינו עולה על 6 מטרים, בתכנית המפורטת מופיעים חדרי האשפה מתחת לחלונות הבית שלנו. מדובר בבניין בריטי שאנו חוששים שכתוצאה מהעבודות ייגרם נזק שמי שישא בו יהיו דיירי דרור 23. בחצר הצמודה לבניין שלנו יש שוחות ביוב. היזם קבלן מבצע עבודות ברחוב יהודה הימית 10 ומהתנהלות שם אנו רואים קבלן שעובד ללא כללי בטיחות, סביב השעון ללא התחשבות בסביבה, לא יתכן שעיריית תל אביב יפו תמשיך להעלים עין מהמחדלים ותמשיך אשם ליזם פרטי על חשבון הדיירים הנוכחיים. אנו דורשים בטחונות לבטיחות ולאי פגיעה בבניין שלנו, אנו דורשים להעתיק את חדרי האשפה מחלונות הבית שלנו. כמו כן הבטחה שהפיקוח על הבנייה יהיה מעורב ולא ימשיך להעלים עין כפי שקורה ביהודה הימית 10. |
| 3 | קרן ענתבי הנה - יהודה הימית 22ד, תל אביב - יפו 6813425 | |
| 4 | שחר גרינברג - | |

### התייחסות להתנגדויות:

א. התנגדויות 1 ו-2 הן חדשות והוגשו לאחר השלמת פרסומים לשימוש חורג. לפי טענות הדיירים אין התנגדות לבקשה אלא מבקשים פתרון אחר למיקום חדרי האשפה. הנושא נבדק שוב מול עורך הבקשה ונמצא שעקב המגבלות של המגרש ותכנית עיצוב אין פתרון אחר למיקום החדרים.

ב. שאר ההתנגדויות (ראה בדרפט קודם) התקבלו ונענו חיובית לפי מסגרת תכנית עיצוב מעודכנת המוצעת לאישור הועדה. פרט לחסימת החלונות. בפועל לא מדובר בחסימת החלונות אלא בצמצום רוחב החלונות תמורת בניית ממ"דים לדירות המתנגדים (חיוני מאד).

### חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 16.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 19.02.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-03/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-12/02/2026

**מהות הבקשה:**
תוספת מגורים, מסחר ומשרדים למבנה מגורים קיים, בהתאם לתב"ע ותכנית עיצוב מס' 2530(2) "יהודה הימית".
א. 27 יחידות דיור (23 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 144 מ"ר שטח מסחרי בקומת מרתף וקומת הקרקע
ג. 540 מ"ר שטח משרדי שמתקבל ע"י שינוי שימוש לפי שימושים מותרים של קומת המרתף ממחסן למשרדים

**דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב**
33.45 מקומות חניה לרכב פרטי (28.32 מגורים ו-5.13 למסחר ומשרדים)
2 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
31 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

**דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'**
28.32 מקומות חניה לרכב פרטי (28.32 מגורים ו-0 למסחר ומשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
31 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

**מתוכנן:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
31 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח בהתאם לתכנית העיצוב

**חסר:**
28.32 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכה

**נתונים:**
1. תכנית עיצוב מס' 2530(2) תובא לדיון ואישור בוועדה במקביל להגשת הבקשה להיתר הנ"ל.
2. תכנית העיצוב מס' 2530(2) מבטלת את מתקן החניה האוטומטי שאושר בתכנית עיצוב מס' 2530(1).
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.

**חוות דעת:**
1. בשל תכנית העיצוב המוגשת לאישור, ניתן להמליץ על ביטול מתקן החניה האוטומטי שאושר בתכנית עיצוב מס' 2530(1) והשתתפות בקרן חניה עבור מקומות החניה הנדרשים.
2. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות החניה העירונית מס' 9072 לצורך חישוב תקן חניה מופחת למסחר מ-5.13 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה, מאחר והמגרש ממוקם במרחק כ-200 מ' מתחנת "אצטדיון בלומפילד" של הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'.
3. לאחר החריגה מהמדיניות, ההפחתה של תקן החניה עבורו נדרשת השתתפות בקרן החניה היא מ-33.45 מקומות חניה לרכב פרטי ל-28.32.

**המלצה:**

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **28.32** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 29.09.2024**
הוטען אישור מאיר ראובן מיום 16/11/21 לפינוי אשפה באמצעות 2 ביתני אשפה נפרדים (11X1100 ליטר)

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.02.2022**
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.
הוטען אישור של חיים גבריאל למבוקש
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2-6,12,14 אינם עצים בוגרים.
כל העצים לכריתה על תוואי הבניה/צמידות.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 22,829 ₪.
יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,329 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 122 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 28.01.2025**

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

**נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 22.01.2025**

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במוצג 1700)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, דרך נגישה לכניסה ג', מידות משטח תפקוד מול המעלית, רוחב חלק מהפרוזדורים.
הנציב דרש להתקין מעלון משופע על המדרגות המובילות מהכניסה אל מפלס מבואת המעלית בכניסה ב', המעלון עודכן בתכנית.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.03.2022**

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 | 9.00 | 40.00 | 10.00 | כריתה | 3,768.00 |
| 2 | בוגונילאה | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 3 | פיקוס הגומי | 1.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 4 | ציפור גן עדן גדולה | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 5 | אין עץ - כרות | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 6 | הרדוף הנחלים | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 7 | תמר מצוי | 12.00 | 40.00 | 5.00 | כריתה | 6,048.00 |
| 8 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 9 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 10 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 11 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 12 | הרדוף הנחלים | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 13 | פלומריה | 4.00 | 20.00 | 4.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 14 | תמר מצוי | 3.00 | 40.00 | 5.00 | כריתה | 1,728.00 |
| 15 | הרדוף הנחלים | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | |
| 16 | מיש דרומי | 6.00 | 15.00 | 6.00 | שימור | 1,809.00 |
| 17 | מיש דרומי | 6.00 | 40.00 | 4.00 | שימור | 12,861.00 |
| 77 | פיקוס קדוש | 5.00 | 50.00 | 4.00 | שימור | 15,072.00 |
| 100 | פיקוס קדוש | 5.00 | 30.00 | 5.00 | שימור | 5,426.00 |
| 111 | פיקוס קדוש | 5.00 | 30.00 | 5.00 | שימור | 5,426.00 |
| 122 | פלפלון דמויאלה | 3.00 | 10.00 | 4.00 | כריתה | 251.00 |
| 133 | פלומריה | 3.00 | 15.00 | 3.00 | כריתה | 636.00 |
| 166 | פיקוס השדרות | 2.50 | 20.00 | 3.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 222 | פיקוס הגומי | 5.00 | 20.00 | 7.00 | כריתה | 1,356.00 |
| 777 | פיקוס קדוש | 5.00 | 30.00 | 5.00 | שימור | 5,426.00 |

**מהות הדיון הנוסף:**
בהמשך להחלטת הוועדה מיום 18/06/2025 מובאת הבקשה לדיון נוסף לאחר שהתקבלה המלצה לאישור תכנית עיצוב מעודכנת (המצורפת מטה) ולאישור תכנית הגשה מתוקנת לקבלת היתר בנייה לשינויים ותוספת בנייה בבניין קיים בן 4 קומות, הכוללים:
- חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה,
- תוספת בנייה בקומת הקרקע מכח תכנית 2530, הוספת 2 יחידות מסחר והרחבת דירות קיימות.
- הוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות.

- תוספת בניה במרתף ושינוי שימוש במרתף קיים עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשי לפי תכנית ע1.
סה"כ לאחר השינויים והתוספות מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 71 יח"ד כולל 5 דירות על הגג.

כפי שצוין בפרוטוקול הועדה המלצת צוות מקצועי (בשם מהנדס העיר) היתה שלא לאשר את הבקשה עקב חריגות מהותיות בתכנית.

הבקשה המתוקנת (הנדונה) מוגשת במקביל לתכנית עיצוב מעודכנת לאישור הועדה בצירוף הסכמות של בעלי דירות שמהתחלה התנגדו לבקשה.

## נימוקי הדיון הנוסף:

**להלן התייחסות לשינויים שנעשו בתכנית 100 בהמשך לדרפט הקודם.:**
1. מעבר להולכי רגל במרווח צדדי מערבי.
נעשו שינויים במעבר בהתאם לתכנית עיצוב מעודכנת. בוטל מעבר בצד המערבי בו מתוכננים ממ"דים.
2. חישוב שטחים – כפילות זכויות:
לפי סיכום עם מנהל אגף הורדם שטחי המרפסות המקורות חושבו כדין בדיעבד במסגרת ניצול זכויות לפי תכנית 2530 והקומות החדשות חושבו לפי שטח מורחב של קומה טיפוסית, כולל מרפסות קיימות.
שטחים מותרים:
**- לפי תכנית 2530 -**
עיקרי ב-4 קומות קיימות: מותר עד 190% + 40% (תמורת שיפוץ) משטח המגרש
של 2140 מ"ר= 4922 מ"ר.
מוצע 4197 מ"ר (כולל שטחי מסחר). קיים עודף של 725 מ"ר.
הערה: בדרפט קודם לא חישבנו תוספת 40% משטח המגרש תמורת שיפוץ וחיזוק.
**- לפי תמ"א 38** - 2625 מ"ר ב-2 קומות ובקומת גג חלקית (לפי שטח קומה קיימת מורחבת ב-13 מ"ר לא כולל ממ"ד).
סה"כ עיקרי: מותר - 7547 מ"ר, מוצע - 6896 מ"ר.
- **שטחי שירות ב-4 קומות**: עד 70% משטח המגרש = 1498 מ"ר, מוצע כ-726 מ"ר.

3. שינוי שימוש במרתף:
בוצע פרסום נוסף לשימוש המבוקש במרתף עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשיים.

התקבלה הסכמת בעלי זכויות שהתנגדו לשינוי שימוש בבקשה הקודמת.
4. חסימת פתחים בדירות קיימות:
מספר דירות (תתי חלקות 4, 16, 18, 28) התנגדו לחסימת חלונות ע"י מעטפת ממ"דים וקיר חיזוק.
לפי תכנית מתוקנת עבור כל הדירות מתוכננות ממ"דים ואין פתרון אחר.
5. מצב ההסכמות וסטטוס המפרט:
המפרט המתוקן חתום ע"י רוב בעלי דירות (מעל 75%) כולל רוב הבעלים שהגישו התנגדות. ראה בהמשך התייחסות עורך הבקשה והיזם.
6. התקבל אושרה מכון הרישוי.

**התאמה לתכנית עיצוב מעודכנת.**
נערכו שינויים לתכנית העיצוב אשר נבחנו ואושרו בכתב על ידי אדריכל העיר וצוות תכנון יפו ודרום . השינויים יובאו בפני הועדה על מנת לאשר את עדכון תכנית העיצוב.

להלן השינויים שבוצעו בתכנית העיצוב :
- הוספת מגדל ממ"דים על מנת לאפשר מרחבים מוגנים דירתיים לרובן המוחלט של הדירות, למעט 3 דירות בקומת הקרקע בעלות נגישות גבוהה למקלט אשר להן לא ניתן להוסיף ממ"ד.
- בעקבות הוספת מגדל הממ"דים, ביטול זיקת ההנאה המערבית ובמקביל הרחבת וחיזוק זיקת ההנאה המזרחית .
- הגדלת ממ"דים על מנת להתאים לדרישות הג"א.
- ביטול חניון. בתכנית העיצוב המאושרת לאור הקרבה לתחנת הסעת המונים, הצורך בשיפור זיקת ההנאה המזרחית ותנאי המגרש, ובהסכמת בעלי הזכויות,

**התייחסות עורך הבקשה ויזמים להתנגדויות דיירים.**
- לאחר הוספת מגדל ממדים לכניסה ד', בעקבות ההתנגדות שהוגשה ובתאום מלא מול העירייה, מתוכננים בעת מרחבים מוגנים לרובן המוחלט של הדירות. לאחר השינוי, רק ל- 3 דירות בקומת הקרקע לא ניתן לספק ממ"ד מאחר ומגדלי הממ"דים מתוכננים מעל הלובים המוצעים. לדירות אלו ניתן פתרון של מיגון באמצעות מקלט אשר נמצא בסמיכות גבוהה לדירות אלה לאור מיקומן בקומת הקרקע.
- הבעלים אשר הגישו את ההתנגדות לתוספת הממ"דים בינתיים מכרו את הדירות, והרוכשים החדשים, שכעת מקבלים ממ"ד , חתומים על הבקשה.
- ההגשה המעודכנת חתומה באמצעות יפויי כח לעורך דין הדיירים והסמכה לחתימה לאשר את השינויים לתכנית בשם כלל הדיירים החתומים על ההסכם, כולל הדירות האמורות. דיירים אלו מהווים את הרוב הדרוש להגשת הבקשה להיתר.
- התנגדות לשימוש חורג במרתף
בוועדת ערר מיום 11.10.21 היו מספר התנגדויות לשימוש חורג במרתף.
הבקשה המעודכנת אושרה ונחתמה ע"י הבעלים שחתמו על ההסכם מול היזם. במסגרת ההסכם נתנו הדיירים את הסכמתם לשימוש במרתף עבור משרדים לבעלי מקצוע חופשי.
-. הבקשה הינה לשימוש חורג להיתר בשטחי המרתף לבעלי מקצוע חופשי כמתאפשר על פי תכנית ע 1 כגון: עריכת דין, רפואה, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב .
- חסימת פתחים בדירות קיימות ללא הסכמות תתי חלקות 4,16,18,28
חסימות פתחים הם הדרך היחידה לביצוע תוספות בתמ"א 38/1 של ממ"דים והרחבות. אין בנמצא פתרון תכנוני אחר עבור דירות אלו.

מהיזם נמסר:
בהתאם לחוק, היזם יוכל לפעול מול בעלים שלא חתמו על ההסכם רק לאחר קבלת החלטת ועדה לבקשה להיתר. לצורך הגשת בקשה להיתר וקבלת החלטת ועדה נדרש רוב של לפחות 2/3 בעלים. רוב זה )ומעבר( קיים ברשותנו .
היזם יפעל לאחר החלטת הועדה להחתמת כלל הבעלים .
• תת חלקה 4 הוא גם הבעלים של תת חלקה 5 . בגין תת חלקה 5 אותו בעלים חתום על ההסכם עם היזם

ועל הבקשה להיתר באמצעות ייפוי כוח של ב"כ הדיירים.
היזם וב"כ הדיירים פועלים לקבלת ייפוי כח גם עבור תת חלקה 4 .
• תת חלקה 28 - הרוכש החדש של הדירה חתום על החוזה ועל הבקשה להיתר.
* חתומים על הבקשה להיתר 34 בעלי תתי חלקות מתוך 46 ) שהם 77.75% מהמחזיקים ברכוש המשותף לאור הנתח הגבוה מהרכוש המשותף של חלקות המרתף(. 38 מתוך 46 בעלי תתי חלקות חתומים על החוזה מול היזם .
* 3 בעלי תתי חלקות (7 , 12 , 23) אשר חתומים בחוזה מול היזם הינם בבעלות חלמיש וחתימתם על הבקשה להיתר הינה תהליך פורמלי אשר לוקח זמן רב. מאחר וקיים ברשותנו הרוב הדרוש להגשת הבקשה להיתר, הבקשה מוגשת ללא חתימת חלמיש.
חתימתם תצורף בהמשך. מצורף אישור ב"כ היזם שחברת חלמיש חתמה על ההסכם עם היזם .

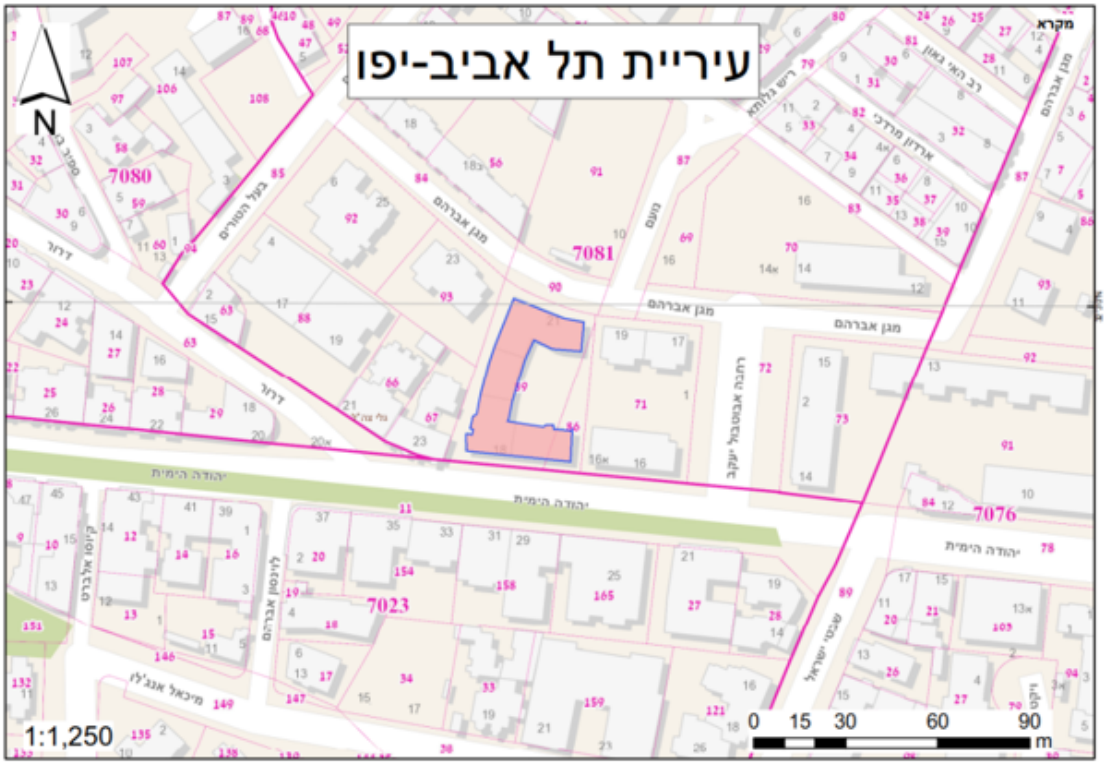
## **תכנית עיצוב מעודכנת לאישור הועדה**

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/(2)2530 - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**
ועדת מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**
שכונת צפון יפו

**כתובת:**
יהודה הימית 18, מגן אברהם 21




**גושים וחלקות בתכנית:**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 7081 | | חלק | 89 ,86 | |

**שטח התכנית:** 2.14 דונם

**מתכנן:**
אדריכל תכנית ראשי : אדר' עופר סגל
יועץ תנועה : לב ללצ'וק

**יזם:** קן התור

**בעלות:** בעלים פרטיים

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

## מצב השטח בפועל:

במתחם קיים מבנה שיכון בן 4 קומות בצורת ח'. המבנה מאוכלס, בן 5 כניסות ו-11 יח"ד בקומה, סה"כ 44 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. במתחם רחבה פנימית. בקומת המרתף קיימים מקלטים בכל כניסה וכן מחסן מסחרי המשמש לאחסון בדים.

## מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 : במבני השיכון ביפו ההיסטורית בפרויקט של חיזוק ועיבוי תותר תוספת של 2 קומות + קומה חלקית.

## מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/ 2530 – מתחם יהודה מרגוזה.
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי קיימת : תא/תעא/2530(2).
יעוד קיים : אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לרח' יהודה הימית.
שטח התכנון : 2.14 דונם
זכויות בניה : 190% ועוד 40% כתמריץ לשיפוץ המבנה, בתכסית 60%. עד 4 קומות בגובה מקס' 16 מ'. התב"ע כוללת נספח בינוי המגדיר קווי בניין 0 לחזיתות הפונות לרחובות יהודה הימית ומגן אברהם, 4 מ' לקו בניין צידי מערבי ו-3 מ' לקו בניין צידי מזרחי, מרווח פנימי ביו הזרוע הצפונית לדרומית 14 מ'.
בניה על הגג לפי ג1, מרתפים ע"פ ע1.
מרחב התכנון מסומן כאזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח. תכנית 2530 מחייבת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

## מצב תכנוני מוצע :

שינוי לתכנית העיצוב המאושרת ב :

1. תוספת ממ"דים לטור הדירות הדרום-מערבי בכניסה ד'.
2. ביטול חניון רובוטי.
3. הרחבה ושיפר זיקת ההנאה המזרחית וביטול זיקת ההנאה המערבית.
4. שימוש במרתף מתחת לקונטור הבניין למשרדים.

## נתונים כמותיים:

כל הזכויות והשימושים הם בהתאם לתכניות החלות על המגרש.
תוספת מגורים, הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד והקמת שתיים וחצי קומות מגורים חדשות מתוקף תמ"א 38. הוספת שטח מסחרי בחזית לרחוב יהודה הימית מתוקף תכנית 2530 ושטחים במרתף על פי תכנית ע1.

| מס' החלטה | התוכן |
| --- | --- |
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

**הדמית המבנים**

מבט מיהודה הימית

מבט מדרום מזרח

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

תוספת מגדל ממ"ד בחזית המערבית

**תכנית פיתוח השטח**

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

# 1. פרטים כלליים

## 1.1. רקע

א. במגרש קיים מבנה שיכון בן 4 קומות בצורת ח'. המבנה מאוכלס, בן 5 כניסות ו 11 יח"ד בקומה, סה"כ 44 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. במגרש רחבה פנימית. בקומת המרתף קיימים מקלטים בכל כניסה וכן מחסן מסחרי המשמש לאחסון בדים.

ב. התכנית מציעה עיבוי ותוספת בשטח של עד 25 מ"ר עבור יח"ד הקיימות ותוספת 2.5 קומות עבור 28 יח"ד חדשות, הרחבת לובאי כניסה, תוספת מעליות, תוספת מסחר בקומת הקרקע. תוספת הבינוי והמרפסות למבנה השיכון מתוכננות ללא דירוג תוך שמירה על אופיו וצורתו הכללית של המבנה הקיים. המבנה תוחם רחבה פנימית לשימוש הדיירים.

## 1.2. מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' 2530 – יהודה מרגוזה" סעיף 21.

# 2. העיצוב האדריכלי

## 2.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – המבנה מצוי בלב יפו בקרבת שדרות ירושלים, נמל יפו ושוק הפשפשים. המבנה מורכב משלושה מבני שיכון הבנויים בצורת תיבה אופייניית לשנות ה 60. הבינוי המוצע שומר את צורת התיבה של המבנים המקוריים.

ב. תוספת בינוי ומרפסות למבנה השיכון ללא דירוג תוך שמירה על אופיו וצורתו הכללית של המבנה הקיים. המבנה תוחם רחבה פנימית לשימוש הדיירים. התכנון מציע תוספת של 2.5 קומות, הרחבת לובאי כניסה, תוספת מעליות, תוספת מסחר בקומת הקרקע, שימוש המרתף למשרדים, תוספת שטחים טכנים בתת קרקע לפי דרישת הרשויות השונות. הרחבת המבנים לכל גובהם בשטח עיקרי ומרפסות לכיוון אברהם מגן ויהודה הימית..

ג. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

- המבנה הקיים הינו בגובה של 14.60 מ' (מפלס הכניסה של המבנה מוגבה ב-68 ס"מ ממפלס הרחוב), המבנה המתוכנן לאחר תוספת 2.5 קומות יגיע לגובה של 26.5 מ'.
- במבנה קיים מרתף (בעומק של 4.20 מ' מתחת למפלס ה-0.00) בשטח של כ-600 מ"ר הכולל מקלטים, חדרי מדרגות ושטח לאחסנה. בנוסף על הקיים תיחפר קומת מרתף חדשה אחת עבור מתקני שירות, מערכות וחדר טרפו לפי דרישת חח"י. גובה קומת מרתף הינו 3.1 מ'. מעל המרתף ישמר מילוי אדמה גנית בעומק שלא ירד מ-1.5 מ'.
- גובה קומה טיפוסית יקבע עפ"י הקיים: כ-3.00 מ'. קומות חדשות יהיו בגובה של הקומות הקיימות ככל הניתן (במידת הצורך גובה הקומה יגדל עד מקסימום של 3.50 מ' עקב רצפת טרנספורמציה ומערכות).
- קומת גג חלקית עפ"י תמ"א 38. גובה קומת הגג המוצע 5.00 מ' כולל מעקה גג עליון בגובה 1.60 מ' ויציאה לגג.

ד. **קווי בניין** – מדיניות תמ"א 38 קובעת שבאזור זה קווי הבניין יהיו לפי התב"ע התקיפה בפרויקט של עיבוי. כמו כן, המדיניות קובעת שמרחק בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול הועדה.

**קווי הבניין המותרים בתב"ע 2530**:

1. לרח' יהודה הימית – קו בנין 0.
2. לרח' אברהם מגן – קו בנין 0.
3. לצד מערב 4 מ'.
4. לצד מזרח 3 מ'.

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

קווי הבניין המוצעים תואמים למדיניות למעט בחזית המערבית שם נדרשות הבלטות נקודתיות לצורך תוספת הממ"דים. זאת על מנת לאפשר מיגון דירתי לרובן המוחלט של יחידות הדיור הקיימות והחדשות בצורה נאותה. לאורך כל החזית המערבית יישמר לכל הפחות מרחק של 1 מ' בין תוספות המבנה המוצעות לגבול מגרש.

אלה החריגות המבוקשות מהמדיניות:

- ממ"ד דרום מערבי (כניסה ב') – מרחק של 2.4 מהמבנה השכן הקיים (שבנוי על קו 0) חריגה נקודתית של 156 ס"מ מקו הבניין (ראה סכמה 1).
- ממ"ד מערבי (כניסה ב') – מרחק של 3.3 מ' מהמבנה השכן הקיים (שבנוי על קו בניין) חריגה נקודתית של 2.95 מ' מקו הבניין (ראה סכמה 2).
- ממ"ד מערבי דרומי (כניסה ד') – מרחק 6.8 מ' בין הממ"ד לבין המבנה השכן הקיים ו- 5.0 מ' מקו בנין שכן (קופת חולים) המהווה חריגה של 3.0 מ' מקו בניין (ראה סכמה 3).
- ממ"ד צפון-מערבי (כניסה ד') – מרחק 6 מ' בין הממ"ד לבין המבנה הקיים ו- 5.7 מ' מקו בנין שכן (קופת חולים) המהווה חריגה של 2.43 מ' מקו בניין (ראה סכמה 4).

ה. **מרווחים פנימיים -** מרווחים פנימיים ע"פ תכנית ההרחבות 2530. רוחב הרחבה הפנימית תהיה מינ' 14 מ'.

**2.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

**2.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה**

א. **כניסות המבנים**
הכניסות למגורים יהיו מהרחובות ומהחצר המרכזית.

ב. **קומת הקרקע**
המבנים תוחמים רחבה שתהיה משותפת לכל דיירי המגרש.

ג. **שטחים משותפים בנויים**
מבואות, חדרי מדרגות, מעליות לחניון, מקלטים, חדרי אשפה ואיסוף נייר.

**2.4. נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות. מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות יהיה בהתאם לתקנות ולאפשרות הנגשת המבנה הקיים.

**2.5. חניה**

א. אושר בתכנית העיצוב המקורית - מתקן חניה רובוטי תת קרקעי וחניית אופנים ואופנועים בעל הקרקע. הכניסה לחניון התת קרקעי תוכננה ממעלית, הגישה למעלית תוכננה על בסיס זיקת הנאה ביהדה הימית 16. אושרו:

i. 29 מקומות חניה במתקן תת קרקעי לדירות החדשות בלבד;
ii. 6 מקומות חניה לאופנועים בקומת הקרקע;
iii. 31 מקומות חניה לאופניים בקומת הקרקע.

ב. מוצע בעדכון תכנית העיצוב – ביטול מתקן חניה רובוטי תת קרקעי. הותרת חניית אופנים ואופנועים בעל הקרקע. לאישור:

iv. 6 מקומות חניה לאופנועים בקומת הקרקע;
v. 31 מקומות חניה לאופניים בקומת הקרקע.

**2.6. מערכות**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**2.7. בניה בשלבים:**

המבנה יבנה בשלב אחד.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

**3.1. פיתוח השטח**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**3.2. שטחים פתוחים /זיקות הנאה**

- שיפור זיקת הנאה לאורך גבול המגרש המזרחי ברוחב שלא ירד מ 2.0 מ' וביטול זיקת ההנאה לאורך גבול המגרש המערבי .
  ביטול זיקת ההנאה המערבית מטעמים של:
  - תוספת מגדל ממ"דים לטור הדירות היחיד שלא קיבל ממ"דים (כניסה ד').
  - הרחבה ושיפור של זיקת ההנאה המזרחית עקב ביטול החניון.
- תחזוקת זיקת ההנאה תהיה על ידי חברת הניהול ובתנאי שהתחזוקה תהיה נאותה והמעברים לא יסגרו ויחסמו
- פיתוח זיקת ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

**3.3. פיתוח השטח**

| מס' החלטה | התוכן |
|---|---|
| | תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18<br>שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני |

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**4. מאפייני בניה ירוקה**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**5. גמישות:**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:**

על פי תכנית העיצוב הקיימת.

**8. תנאי לתחילת עבודות:**

על פי תכנית העיצוב הקיימת

## שינוי תכנית עיצוב

**חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מאיר טטרו)**

1. **לאשר שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני המאושרת מיום 27.11.2023, לרבות ביטול חניה תת-קרקעית ומעברים לרכב בזיקת הנאה בין החלקות הסמוכות.**
2. **לאשר את הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת, הכולל:**
   **א. חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה ותוספת בנייה מכח תכנית 2530 ע"י הוספת 2 יחידות מסחר והרחבת דירות קיימות, שינויים ותוספת שטחים במרתף כולל חדר טרפו.**
   **ב. הוספת שטחים ל- 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות, לרבות:**
   **- תוספת 13 מ"ר בלבד לדירות בקומות החדשות המורחבות מכח תמ"א 38**
   **- הקטנת קווי הבניין הצדדיים בהתאם לתכנית עיצוב.**
3. **לאשר שינוי שימוש במרתף קיים (שימוש חורג להיתר) עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשי לפי תכנית ע1.**
4. **לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית מס' 9072 לצורך חישוב תקן חניה מופחת למסחר מ-5.13 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה, ופתרון חלופי להסדר 28.32 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.**
5. **לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:**
   **א. לא מבוקשת חסימת החלונות אלא הקטנת החלונות תמורת הקמת מרחב מוגן דירתי שחיוני לכל דירה.**
   **ב. מוצע פתרון למתקן כביסה בתוך המרפסות לפי הנחיות מרחביות.**
   **ג. אין פתרון אחר למיקום חדרי אשפה עקב מגבלות המגרש והבניין הקיים. חדרי האשפה מבוקשות באתם לתכנית עיצוב מאושרת וכן באתם לתכנית עיצוב מעודכנת שחתומה ע"י בעלי הזכויות בניין.**

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

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור רשות הכבאות |
| 7 | אישור התצ"ר ע"י יו"ר הועדה |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:<br>- שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים<br>טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>- החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם<br><br>רישום זיקת הנאה למעבר ,בין הרחובות בגבול המגרש המזרחי בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 3 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 4 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 5 | בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך. |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.<br>אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.<br>תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,829 ₪. |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.<br>בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 2 | אושרה כריתה של עץ מספר 122 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:<br>1. רישיון כריתה לעץ<br>2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |

| # | התנאי |
|---|---|
| 2 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 3 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

## התחייבויות להוצאת היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת התחייבות לרישום זיקות הנאה כחוק |

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

## דרפט קודם

**מהות הבקשה: (מאיר טטרו)**

**חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה, תוספת בניה במרתף ובקומת הקרקע והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות.**
**הבניין הקיים בנוי בצורת "ח" עם חצר חיצונית משותפת הפתוחה לצד המזרחי ונמצא בין 2 רחובות מקבילות יהודה הימית לדרום ומגן אברהם לצפון.**
**סה"כ לאחר השינויים והתוספות מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 71 יח"ד כולל 5 דירות על הגג.**

**להלן פרטי הבקשה לצורך בדיקה מרחבית:**
**חיזוק מבני : יישום "מעטפת חיזוק" קונסטרוקטיבית לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.**
**2. שינויים ותוספות במרתף קיים:**
**חלוקת מרתף ל-6 יחידות משרדים לבעלי מקצוע חופשי ע"י שינוי שימוש ממחסנים וארכיון, שינויים במקלטים קיימים.**
**תוספת חדרי טרנספורמציה, משאבות, מונים ומחסן מסחרי.**
**3. שינויים ב-4 הקומות הקיימות :**
**הוספת 2 יחידות מסחר בחזית רחוב יהודה הימית.**
**הרחבות הדירות הקיימות בחזיתות הקדמיות והוספת מרפסות מקורות בכל חזית.**
**שינויים במבואות כניסה וב-5 חדרי מדרגות (כולל הוספת פירי מעליות).**

**תוספת בנייה מכח תמ"א 38, מדיניות הועדה ותכנית עיצוב - תמורת חיזוק הבניין:**
**1. הרחבת 7 דירות קיימות בחזיתות הקדמיות בכל קומה (28 דירות) בשטח של כעד 13 מ"ר כ"א.**
**הוספת ממ"דים ל-37 דירות (7 בקומת הקרקע ו-10 בכל 3 קומות, דירה 1 בקומה השנייה ללא גישה),**
**2. הוספת 2 קומות מגורים בקונטור הקומות המורחבות, עבור 22 יח"ד חדשות (11 דירות בקומה) וקומת גג חלקית עבור 5 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולות צמודות.**
**3. תוספות מרפסות מקורות לכל דירה מעל מרפסות חדשות בקומות הקיימות.**
**4. התקנת מערכת סולארית ומיזוג אוויר על הגג העליון.**

**פיתוח חוץ : שינוי בפיתוח החצר החיצונית המשותפת, שימור עצים, התקנת חניית אופניים ואופנועים, ויצירת 2 מעברים להולכי רגל בין הרחובות יהודה הימית ומגן אברהם.**

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018

**מצב קיים:**

| |
|---|
| על המגרש בין 2 רחובות מקבילים ( יהודה הימית ומגן אברהם) קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מעל קומת מרתף בנוי חלקית, המכיל 44 יח"ד.<br>הבניין נבנה לפי היתר משנת 1959 לאורך גבול המגרש הצדדי המערבי עם 2 זרועים מקבילים לאורך חזית (בצורת "ח") לרחובות מגן אברהם מצפון ויהודה הימית.<br>לצד המזרחי קיימת חצר חיצונית פתוחה למזרח. |

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 7 | 1959 | הקמת בניין בן 4 קומות עם 11 יח"ד בקומה, מעל קומת מרתף עבור מקלט. |
| | | | 1961 | הקמת מרתף עבור ארכיון בנק. קיים היתר מילולי. |
| 20-0271 | 18/02/2020 | | | בקשה לשימוש חורג מהיתר שפורסם , מארכיון בנק הקיים בקומת המרתף (בשטח של 464 מ"ר) ל7- משרדים עם חלונות, מטבחון ושירותים בכל אחד, כאשר המשרדים מוצעים מ-2 ציידי חדרי המדרגות עם כניסות מהם ובנוסף כניסות ל-2 משרדים קיצוניים מתוך החצר. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית שכן: א. השימוש החורג קיים בפועל ללא היתר משנת 2001 ולמעשה הפך לשימוש קבע ובכך גם נוגד את סעיף 148 לתקנות התכנון והבניה לשימוש חורג מתכנית לתקופה מוגבלת מראש. ב. הוגשה בניגוד להוראות תכנית ע1 ,כאשר מבוקש שימוש עבור המשרדים בדומה לקיים בפועל שלא למקצועות חופשיים ולא ניתן לבחון האם לא גורם מטרד למגורים בבניין . הועדה החליטה גם לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות, שכן השימוש החורג המבוקש למשרדים שאינם לבעלי מקצועות חופשים נוגד את הוראות תכנית ע1 ולא ניתן לבחון האם לא מהווה מטרד למגורים. בגין הסירוב הוגש ערר. וועדת הערר בהחלטה מ-11.10.21 (והבהרתה מתאריך 31.1.22) קיבלה את הערר באופן חלקי ואישרה שימוש חורג למשרדים לתקופה מוגבלת של 5 שנים או עד להוצאת היתר בנייה לפרויקט תמ"א 38 (המוקדם שביניהם), בתנאי ששטח המשרדים לא יעלה על 120 מ"ר, בחלקו הדרום-מערבי של המרתף בשטח של משרד 1, משרד 2 וחלק ממשרד 3 (כמסומן בתשריט הבקשה). הכניסה לחלק המרתף בו יעשה השימוש החורג תהיה חיצונית בלבד מציידו המערבי של המרתף ויותרו בו רק שני חדרי שירותים. תהיה הפרדה מוחלטת בין יתר חלקי המרתף שבהם לא הותר שימוש חורג למשרדים ובהם יהיה ניתן לעשות את השימוש המותר לארכיב בלבד. השימוש יהיה אחד מהשימושים המפורטים כדלקמן: עריכת דין, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות, שמאות (בהתאם להוראות ע'1- משרד לבעל מקצוע חופשי שאינו מהווה מטרד למגורים) וכן שימוש זה חייב להיות מוגדר בהיתר הניתן ע"י הועדה המקומית. הבקשה לא קודמה ע"י עורך הבקשה ופג תוקפה של החלטת ועדת הערר והבקשה נסגרת.<br>*הבקשה הנוכחית מתוקף תמ"א 38 הוגשה במועד תוקפה של ההחלטית ועדת ערר לשימוש חורג אבל אינה תואמת לתנאים שנקבעו בהחלטה. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף עם 46 תתי חלקות.
לבקשה מצורף דף ראשון חתום ע"י מיופה כוחם של בעלים של 33 תתי חלקות (כ-72% הסכמות).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב.

**הערה: בעלי זכויות חתומים על גבי המפרט שכולל חניה תת-קרקעית ומעבר לרכב במגרשים סמוכים ע"י זיקת הנאה.**
**לא הוגשו חתימות מחדש על מפרט הבקשה שנבדק מרחבית ושאינו כוול פתרון חניה.**
**עיקר השינויים שבוצעו כלפי המפרט החתום: ביטול מקומות חנייה פיזיים במרתף ותוספת מגדל ממ"דים בחזית המערבית.**

**התאמה לתב"ע 2530 (אזור מגורים ב'), תכנית עיצוב 2530(2) "יהודה מרגוזה", תמ"א 38 ומדיניות הועדה**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | לפי תכנית 2530:<br>4 קומות<br><br>לפי תמ"א ותכנית עיצוב:<br>תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית<br><br>סה"כ 6 קומות וקומת חלקית | סה"כ 6 קומות וקומת חלקית | - |
| **השטח המותר לפי תכנית 2530** | עיקרי ב-4 קומות קיימות:<br><br>מותר עד 190% משטח המגרש של 2140 מ"ר.<br>המהווה 4066 מ"ר.<br><br>שטחי שירות ב-4 קומות:<br>מותר עד 70% משטח המגרש 1647 מ"ר | מוצע חישוב שטחי הקומות הקיימות כולל שטחי מסחר ושטחי מרפסות שלא חושבו באחוזי בנייה בהיתר מקורי.<br>= 3483 מ"ר<br>(לא כולל חדרי מדרגות חושבו בשטחי שירות)<br><br>כ-552 מ"ר<br>כולל ממ"דים | - |
| **השטח הכולל המותר לפי תמ"א 38** | לפי תמ"א 38:<br><br>לאחר ניצול זכויות תכנית תקפה עבור המרפסות המקורות הקיימות:<br>- שטח 2 קומות חדשות בהיקף שטח קומה טיפוסית כולל חדרי מדרגות ושטחי 11 ממ"דים | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ללא תוספת של 13 מ"ר (כפל זכויות) = 832 מ"ר בקומה.<br>832*2 = 1664 מ"ר.<br><br>- שטח בניה על הגג עד 50% משטח הגג = 594 מ"ר<br><br>סה"כ השטח המותר לפי תמ"א 38 =כ-2258 מ"ר | 2710 מ"ר<br>לפי טבלת שטחים במפרט | 452 מ"ר בחריגה<br>עקב כפל זכויות<br>ראה הערה בהמקשך |
| **קווי בניין** | לפי תב"ע תחום בנייה מותרת ולפי תכנית עיצוב<br><br>לרח' יהודה הימית - 0 מ'.<br><br>לרח' מגן אברהם - 0 מ'.<br><br>קו בניין צידי מערבי - 4 מ'<br><br>קו בניין צידי מזרחי - 3 מ'<br><br>מרווח פנימי ביו הזרוע הצפונית לדרומית בחצר חיצונית - 14 מ'. | 0 מ' בקומת הקרקע בחלק עם יחידות מסחר ובמרחק כ-3.0 מ' במרכז הקומה לכיוון החזית. בקומות העליונות - כ-1.60 בקומות עם מרפסות עד גבול המגרש.<br><br>במרחק כ-1.50 מ' כולל מרפסות מגבול המגרש.<br><br>עד 1.80 מ' ממ"ד צפוני<br><br>עד 1.0 ממ"ד<br><br>2.64 מ' חדר אשפה ארון חשמל<br><br>כ-17 מ'+ | *<br><br>לפי תכנית עיצובופורסמה לפי סעיף 149<br><br>הממ"ד לא מופיע בתכנית עיצוב<br>מרחק עד בניין השכן כ-6.0 מ'<br><br>נוגד תקנות החוק אך אושרה בתכנית עיצוב |
| **צפיפות** | בקומות החדשות- בהתאם למספר יח"ד בקומה טיפוסית בהיתר.<br><br>לפי תכנית עיצוב- 28 יח"ד | 11 יח"ד בכל קומה טיפוסית חדשה.<br>5 דירות על הגג<br><br>סה"כ 27 יחידות דיור חדשות | - |
| **גובה קומות** | לפי תכנית עיצוב | 2.80 מ' | |

**בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח קומה** | עד 80% משטח מגרש | כ-40 % | 0 |
| **מספר** | 2 | קומת 1 קיימת | 0 |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | | | |
| **שימושים** | מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניה, משרדים לבעל מקצוע חופשי | חדרים טכניים, משרדים לבעל מקצוע חופשי | ראה הערות בהמשך |
| **גובה** | עד 4 מ' | מינימום 2.60 מ' קיים 3.25 מ' עבור חדר טרפו | |

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג ותמ"א 38**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **בניה על הגג** | לפי תמ"א 38 ותכנית עיצוב עד 50% משטח הגג | עד 50% משטח הגג | 0 |
| **נסיגות** | לפי ג<br>קדמיות - 2 מ'.<br>שאר החזיתות- 1.2 מ' ממעקה הגג. | קדמיות עד 20 מ'<br>יותר מ-1.2 מ', פרט לחזית צדדית לחצר חיצונית דירה דרומית לצד המערבי – עד מעקה הגג | מבוקש לפי תכנית בינוי |
| **גובה** | עד ל-5 מ' מרצפת הגג- לפי תכנית עיצוב | עד 5.0 מ' | |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| גודל חדרים | כן | |
| רוחב מסדרון/פודסט | כן | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | כן | |
| שטח המצללה | כן | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | כן | לפי תכנית עיצוב. מצללות בשטח המותר על הגג |
| מרפסת | כן | שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר, פרט לחלק מדירות בשטח של עד 14 מ"ר. שטח דירה ממוצע פחות מ-12 מ"ר |
| פיתוח שטח /גדרות | לא | בניגוד לתכנית עיצוב |
| מפלס כניסה קובעת | כן | |
| חלחול | כן | מעל 15% לפי תכנית בינוי. |

**הערות נוספות:**

**התייחסות לתכנית עיצוב מאושרת ע"י הועדה :**
בתאריך 06.10.2021 אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 2530 (2) - יהודה הימית 18.
**בתאריך 27.11.2022 אישרה העדה תכנית בינוי/עיצוב להרחבות יהודה הימית 18 עפ"י תב"ע 2530 "מתחם יהודה מרגוזה" ותמ"א 38.**
בתכנית נקבעו בין היתר, הוראות מפורטות בעניין זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווחים הצדדיים המחבר רחוב יהודה הימית לרחוב מגן אברהם, מיקום וכמות ממ"דים בבניין קיים, עיצוב החזיתות, גודל מרפסות חדשות, גובה הבניין לאחר הוספת קומות מכח תמ"א וכ'.
בנוסף אושר בתכנית העיצוב הסדרת מקומות חניה בחצר עבור הדירות החדשות במתקן אוטומטי תת קרקעי" עם מעלית רכב וכניסת כלי רכב ממזרח דרך מגרש סמוך (זיקת מעבר עפ"י תכנית עיצוב קיימת).
החצר החיצונית פתוחה לכיוון מזרח וגובלת לחצר אחורית במגרש הסמוך בין 2 בנייני מגורים במגן אברהם 17 ויוהדה הימית 16 ורחוב יעקב אבוטבול.
גישה לחניה אושרה מרחוב אבוטבול ודרך חצרות במגרשים סמוכים ועד מעלית רכב.
בשנת 2019 הוצא היתר לחיזוק בניין קיים ברחוב יהודה הימית 16 והוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38. בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת למגרשים האלה. הבניין כבר חוזק ונבנו תוספות ומאוכלס.
בהיתר בנייה שהוצא מסומן מעבר לרכב (מסומן בזיקת הנאה) ברוחב של 6 מ' מרחוב אבוטבול לחצר חיצונית במגרש יהודה הימית 18 הנדון.

1. בבקשה הנוכחית מבוקשות ביטול חניה תת-קרקעית וגישה אליה מרחוב אבוטבול בניגוד לתכנית העיצוב המאושרת.
לבקשה מצורף מכתב עורך הבקשה בו טוען כי נמסר לו שביטול מרתף החניה הרובוטי עולה בקנה אחד עם מדיניות העירייה, ואין מניעה לקדם את התוכנית להיתר ללא מרתף החניה כי המרחק מהרכבת הקלה ) פחות מ-200 מ' ומאפשר אישור הפרויקט ללא חניות.

**בתאריך 06.05.25 התקבלה חו"ד רכזת בכירה לבינוי עיצוב ופיתוח מלשכת אדריכל העיר בה צוין ש..**
**-"צוות התכנון, אגף תנועה ואדריכל העיר ממליצים על ביטול החניון הרובוטי- הועבר במייל למכון רישוי ולמחלקת רישוי יפו דרום".**

2. במעבר להולכי רגל בזיקת הנאה במרווח המערבי הוסיפו ממ"דים לדירות (תת חלקות 10, 21, 32, 43) שהתנגדו לבקשה עקב חוסר ממ"דים לדירתם.
הוספת ממ"דים כלפי תכנית בינוי הומלצו ע"י צוות תכנון אך לא קיים סיכום. הממ"ד בקומת הקרקע חוסם חלקית מעבר שרוחב נדרש כ-2.0 מ'.
נדרש פתרון אחר להבטחת מעבר חופשי להולכי רגל.

הוראות תכנית עיצוב בעניין גמישות
גמישות:
שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, אין בתכנית זו בכדי לאשר שינוי מבני מעבר להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הוועדה המקומית לנושא זה.
הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:
התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית המרחבית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

**אופן חישוב שטחים מותרים לבנייה.**
לפי ההיתר משנת 1959 שטחי המרפסות המקורות הקיימות בבניין לא חושבו באחוזי הבנייה המותרים לבניה כפי היה נהוג דאז.
בבקשה הנוכחית נערך חישוב שטחים מחדש של הבניין הקיים לפי תכנית 2530, לניצול השטחים המותרים לבנייה עבור תוספת שטחים למסחר ולחלק מהדירות ושינויים בחדרי המדרגות.
לכן שטחי המרפסות המקורות הקיימות בדירות הקדמיות ב-3 הקומות (כ-600 מ"ר) חושבו כדין במסגרת השטחים הלא מנוצלים ועד 190% המותרים לפי התכנית.
לדירות האלה (כ-21 דירות) בנוסף לתוספת שטחי מרפסות בדיעבד הוסיפו שטחים עדכ- 13 מ"ר

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 2 | ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית חנויות בקומת קרקע מלאה/חלקית |
| 3 | תוספת 27 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 44 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 71 יחידות דיור סך הכל |
| 4 | תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38 |
| 5 | תוספת מתקן חניה אוטומטי, חדר טרפו, וחדר מונים תת קרקעיים |
| 6 | הקלה בקווי בניין מערבי לממ"דים, עד 2.40 מ' מעבר לקו בניין לממ"ד צפוני ו-60 ס"מ לממ"ד דרומי, בהתאם לנספח העיצוב |
| 7 | הקלה בקו בניין צדיי (מזרחי) ב 30 ס"מ לחיזוק המבנה וחדר אשפה |

תאריך הודעה אחרונה: 20/08/2023 והתקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לא מדובר בהקלה. פורסם לפי סעיף 149 לפי תמ"א 38. |
| 2 | הנוסח לא ברור ולא רלוונטי. מדובר בהוספת יחידות מסחר ברצוע מפולשת. לא קיימת קומת עמודים. |
| 3 | לא נדרש פרסום, כי מבוקשת לפי מדיניות הועדה ותכנית עיצוב. |
| 4 | לא מדובר בהקלה. מבוקשת תוספת 13 מ"ר לפי תמ"א 38. |
| 5 | תכנית 100 שהוגשה אחרי פרסום לא כוללת חניה. ראה הערות |
| 6 | בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת. |
| 7 | לא נדרשת הקלה. מדובר במעטפת חיזוק. |

**התנגדויות**

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | ספי סמדג'ה וסרמן - דרור 11, תל אביב - יפו 6813511 | 1. המתנגדים הינם דיירים בבניין השכן מדרום מערב (בכתובת דרור 23), המרחק המוצע בין הבניין המבוקש לבניין המתנגדים הוא פחות מ-6 מ'. 2. מיקום חדר האשפה המוצע הוא במרווח הנ"ל בין שני הבניינים. 3. כתוצאה מהעבודות ייגרם נזק לבניין בכתובת דרור 23. 4. היזם קבלן מבצע עבודות ברחוב יהודה הימית 10 ומההתנהלות שם נראה קבלן שעובד ללא כללי בטיחות, סביב השעון ללא התחשבות בסביבה, לא יתכן שעיריית תל אביב יפו תמשיך להעלים עין מהמחדלים. המתנגדים דורשים הבטחה שהפיקוח על הבנייה יהיה מעורב ולא ימשיך להעלים עין כפי שקורה ביהודה הימית 10. 5. המתנגדים דורשים בטחונות לבטיחות ולאי פגיעה בבניין שלנו. |
| 2 | קרן ענתבי הנה - יהודה הימית 22ד, תל אביב - יפו 6813425 | לא הוצע פתרון מיגון לכל הדירות בקיימות בבניין. לטענת המתנגדת, ליזם אין התנגדות לתוספת ממ"ד נוסף בחריגה מקו הבניין אולם העניין נפסל ע"י מחלקת רישוי בנייה בעירייה. |
| 3 | שחר גרינברג - | המתנגד הינו הבעלים של אחת מ-4 הדירות היחידות בפרויקט שלא הוצע להן פתרון מיגון (תת חלקות: 10, 21, 32, 43). 1. לטענת המתנגד ניתן להוסיף ממ"ד גם לארבע הדירות הדרומיות בכניסה ד' של הבניין, מבלי לחרוג מהוראות התמ"א, ובהתאם להנחיות העיצוב של מינהל ההנדסה בעיריית תל |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | אביב-י פו. ע"פ סעיף 3.03 ב' להנחיות ה עיצוב – ישנה אפשרות לחריגה של כעד 3 מטרים מקו בניין עבור תוספת ממ"ד בבניינים קיימים. 2. בנוסף, לפי התכנית, מגדל הממ"דים של כניסה ה' (תת חלקות: 12, 13, 23, 24, 34, 35, 45 46) עתיד להיבנות מול המרפסות של כניסה ד', באופן שתיווצר חסימה קיצונית בהיקף של 56% מחזית הדירה (בהשוואה למצב הקיים, שבו קיימת חסימה של 10% בלבד). 3. לכך יש להוסיף, שבתכנית הקיימת לא צוין מיקום מסתור הכביסה של כניסה ה', והחשש הוא שמסתור זה ימוקם גם הוא אל מול חזית דירות כניסות ד'. 4. במגרשנו, ישנו קו בניין 0 עם קו המגרש בכיוון חזית רח' מגן אברהם – כיוון צפון. כפי שנמסר למתנגד מהיזם, ממידע שקיבל ממחלקת הרישוי, עלה כי לא ניתן לאשר ממ"ד לדירות כניסה ה', לחזית רחוב מגן אברהם. חרף האמור, הרי שע"פ סעיף 3.03 א' להנחיות ה עיצוב המרחביות "לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים: "המרחב המוגן יהיה בתוך קווי הבניין, הפתחים משתלבים בעיצוב האדריכלי של הבניין". הנה כי כן, על פי הנחיות העיצוב, וקווי הבניין, נראה שניתן לבנות תוספת ממדים לדירות כניסה ה' לכיוון רחוב מגן אברהם, וכך להימנע מהסיטואציה שמגדלי הממ"דים של כניסה ה' חוסמים את חזית דירות כניסה ד', כעולה מהתכנית. |

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | 1. בניין המתנגדים ממערב לבניין הנדון בנוי בחלקו שבחזית לרחוב בקו בניין צדדי אפס עם הפתחים לכיוון הבניין הנדון. בנקודה שבה מבוקש ממ"ד בדירות הקדמיות המרחק הקיים בין הקירות הינו כ-5.83 מ' לפי מפת מודד. המרחק המוצע לאחר הבלטת ממ"ד מקו הבניין הצדדי כולל לפי תכנית עיצוב - בין 3.2-4.0 מ' שתואם הוראות תמ"א 38 במידה והרחבת הדירה לא תאושר ע"י הועדה. חדר אשפה מתונן בצד המזרחי בלבד. יצוין שלפי התכנית מתוכנן שביל להולכי בין הבניינים. | מומלץ לקבל |
| 2 | בתכנית עיצוב אין פתרון מיגון ל-4 דירות באגף צדדי-צפוני. לעומת זאת בתכנית אושרו מגדל ממ"דים באגף הצדדי-דרומי אך בבקשה הנדונה לא תוכננו ממ"דים ומתוך 4 בעלי הדירות 3 חתמו על הבקשה. טענות המתנגדים נבדקה ע"י צוות רישוי ותכנון והוחלט להמליץ לוועדה לאשר מגדל הממ"דים לדירות באגף הצדדי-צפוני כחריג מתכנית עיצוב. אך לאחר הוספת ממ"דים שביל המעבר הוקטן ל-1.2 מ' במקום 2.0 מ' המאושר בתכנית עיצוב. יצוין שלבעלי הדירות, שלא קיבלו חדרים מוגנים במסגרת הבקשה, הוצע להשתמש במקלטים קיימים במרתף צמוד לחדר מדרות. | מומלץ לקבל חלקית |
| 3 | חלק מהטענות מוצדקות. לפי תכנית עיצוב מגדל הממ"דים מוצע מול המרפסות המפורטות, לא הוצגו מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור, בניגוד להנחיות המרחביות לפיהן בבניין קיים ניתן יהיה לאשר הצבת מערכת מיזוג אויר בכל חזיתות המבנה ובלבד שהמערכת תותקן בתוך מסתור, לרבות מרפסת, ושהמסתור ישולב בעיצוב האדריכלי. | מומלץ לקבל חלקית |

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 03.03.2025**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-26/01/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-26/01/2025

**מהות הבקשה:**
תוספת מגורים, מסחר ומשרדים למבנה מגורים קיים, בהתאם לתב"ע 2530 ותכנית עיצוב "תעא/2530":
א. 27 יחידות דיור (23 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 144 מ"ר שטח מסחרי בקומת מרתף וקומת הקרקע
ג. 540 מ"ר שטח משרדי שמתקבל ע"י שינוי שימוש לפי שימושים מותרים של קומת המרתף ממחסן למשרדים

**דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב**
33.45 מקומות חניה לרכב פרטי (28.32 מגורים ו-5.13 למסחר ומשרדים)
2 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
30 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

**דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'**
28.32 מקומות חניה לרכב פרטי (28.32 מגורים ו-0 למסחר ומשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
30 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

**מתוכנן:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
30 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח בהתאם לתכנית העיצוב

**חסר:**
28.32 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכה

**חוות דעת:**
היות והבקשה היא לתוספת בניה למבנה קיים ובהתאם להמלצת שושנה בר-לב, רכזת תכנון בכירה באזור דרום, (מצורפת להגשה זו במגירה 1500), לשמירה על מרחב הליכתי בטוח להולכי הרגל בכיכר הפנימית של המבנה, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

**לא ניתן לסכם את חוות הדעת מאחר ונדרשת השלמת חומר:**
יש לעדכן את טבלת מאזן החניה ואת תכנית הקרקע בתכנית האדריכלית (מוצג 100) שיהיו תואמים לנספח התנועה

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 29.09.2024**
הוטען אישור מאיר ראובן מיום 16/11/21 לפינוי אשפה באמצעות 2 ביתני אשפה נפרדים (11X1100 ליטר)

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.02.2022**

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
הוטען אישור של חיים גבריאל למבוקש
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2-6,12,14 אינם עצים בוגרים.
כל העצים לכריתה על תוואי הבניה/צמידות.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 22,829 ₪.
יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,329 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 122 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 28.01.2025**
התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

**נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 22.01.2025**
קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במוצג 1700)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, דרך נגישה לכניסה ג', מידות משטח תפקוד מול המעלית, רוחב חלק מהפרוזדורים.
הנציב דרש להתקין מעלון משופע על המדרגות המובילות מהכניסה אל מפלס מבואת המעלית בכניסה ב', המעלון עודכן בתכנית.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.03.2022**
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 | 9.00 | 40.00 | 10.00 | כריתה | 3,768.00 |
| 2 | בוגונילאה | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 3 | פיקוס הגומי | 1.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 4 | ציפור גן עדן גדולה | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 5 | אין עץ - כרות | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 6 | הרדוף הנחלים | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 7 | תמר מצוי | 12.00 | 40.00 | 5.00 | כריתה | 6,048.00 |
| 8 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 9 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 10 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | פיקוס השדרות | 2.00 | 20.00 | 2.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 12 | הרדוף הנחלים | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 13 | פלומריה | 4.00 | 20.00 | 4.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 14 | תמר מצוי | 3.00 | 40.00 | 5.00 | כריתה | 1,728.00 |
| 15 | הרדוף הנחלים | 0.50 | 6.00 | 0.50 | כריתה | 0.00 |
| 16 | מיש דרומי | 6.00 | 15.00 | 6.00 | שימור | 1,809.00 |
| 17 | מיש דרומי | 6.00 | 40.00 | 4.00 | שימור | 12,861.00 |
| 77 | פיקוס קדוש | 5.00 | 50.00 | 4.00 | שימור | 15,072.00 |
| 100 | פיקוס קדוש | 5.00 | 30.00 | 5.00 | שימור | 5,426.00 |
| 111 | פיקוס קדוש | 5.00 | 30.00 | 5.00 | שימור | 5,426.00 |
| 122 | פלפלון דמויאלה | 3.00 | 10.00 | 4.00 | כריתה | 251.00 |
| 133 | פלומריה | 3.00 | 15.00 | 3.00 | כריתה | 636.00 |
| 166 | פיקוס השדרות | 2.50 | 20.00 | 3.00 | כריתה | 1,507.00 |
| 222 | פיקוס הגומי | 5.00 | 20.00 | 7.00 | כריתה | 1,356.00 |
| 777 | פיקוס קדוש | 5.00 | 30.00 | 5.00 | שימור | 5,426.00 |

**חו"ד פיקוח**

**(ע"י אולג כושצ'ר 16.03.2023)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, טרם נהרס וטרם החלו בבניה

**חו"ד נוספות**

**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 20.03.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - לא תקין הערה: "יש לסמן נישה לגמל מים ויש למקם את הנישה במיקום החיבור הקיים". יש לסמן חיבור קיים / מבוקש חיבור ביוב - לא תקין הערה: "יש לסמן חיבור ביוב קיים/מתוכנן" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.07.2022)**

נדרש תאום לפני היתר
הוגשו תצ"רים לחתימת יו"ר הוועדה, אך טרם נחתמו, כיוון שרק כ-70% מהבעלים חתומים על יפויי הכוח.
מכיוון שמהות הבקשה היא תוספת בניה לפי תמ"א 38, נבחן מול המחלקה המשפטית לגבי אחוז החתימות הנדרשות על גבי התצ"רים, כאשר עין עוררין כי בבקשה לרישום, בעת הרישום בטאבו ידרשו 100% מהסכמות.
עד סיום בחינת הנושא והחלטת המחלקה המשפטית בעניין, ניתן להתקדם עם ההגשה, (מצרפת את ההתכתבות עם הלל הלמן בעניין).

**נכסים - (ע"י טל נחשון 28.05.2023)**

המלצה לתת היתר
חלקה 86 בגוש 7081 בבעלות פרטית

**מגירה 100:**

תוכננה גדר בגובה 1.5 מטרים בחיפוי טיח בגבול מגרש ציבורי.

**מגירה 2000:**

הוטען תצהיר מהנדס לאי החדרת עוגנים לחלקות העירייה.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה במגירה 2000.

הוטען אישור יועץ קרינה לחדר טרפו.

<u>תנאי לקבלת תעודת גמר:</u>
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

**אדריכל העיר - (ע"י יואב דוד 03.05.2023)**
המלצה לתת היתר
ממליץ לאשר את המבוקש בתנאי התאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה
לבדיקת מהנדס הרישוי:
הצגת תכנית פיתוח בהתאמה למאושר בתכנית העיצוב כולל עומק נטיעות וזיקות הנאה
**תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 17.04.2023)**
המלצה לתת היתר
לא הועלו המוצגים הנדרשים לתיאום הנדסי

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)**

**א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 27 יח"ד חדשות מעל בניין שיכון קיים בן 4 קומות וקומת מרתף, שכן אינה תואמת הוראות תכנית עיצוב להרחבות בניין יהודה הימית 18 עפ"י תכנית 2530 "מתחם "יהודה מרגוזה" המאושרת ע"י הועדה, הוראות תמ"א 38, תכנית ע1 ומדיניות הוועדה:**
**1. מעבר להולכי רגל במרווח צדדי מערבי.**
**הבקשה כוללת הוספת ממ"דים באגף הצדדי-צפוני, אשר מצמצמים את המעבר המיועד להולכי רגל מזיקת הנאה ברוחב 2.0 מ' לרוחב של כ-1.2 מ' וחסימה זו נוגדת את התכלית הציבורית של המעבר שנקבעה בתכנית עיצוב המאושרת.**
**2. חישוב שטחים – כפילות זכויות:**
- **שטחי המרפסות המקורות חושבו כדין בדיעבד במסגרת ניצול זכויות לפי תכנית 2530.**
- **בנוסף נוספו כ-13 מ"ר לדירות קיימות לפי תמ"א 38 – מצב המוביל לכפל זכויות בנייה.**
- **הקומות החדשות חושבו לפי שטח מורחב של קומה טיפוסית, כולל מרפסות קיימות, דבר הסותר את עקרונות תמ"א 38 ומדיניות הועדה.**

**3. שינוי שמוש במרתף:**
- **השימוש המבוקש במרתף עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ללא התייחסות להחלטות ועדת ערר בבקשות הקודמות והשימוש המבוקש לא פורסם לפי סעיף 149 בניגוד להוראות תכנית ע1.**
- **לא ניתן להמשיך שימוש חורג קיים ללא פרסום חדש .**

**4. חסימת פתחים בדירות קיימות:**
**מספר דירות (תתי חלקות 4, 16, 18, 28) מציינות חסימת חלונות ע"י מעטפת ממ"דים וקיר חיזוק - ללא הסכמת בעלי הדירות.**
**5. מצב ההסכמות וסטטוס המפרט:**
**המפרט שהוגש אינו תואם למפרט החתום ע"י בעלי הדירות, חסרות חתימות על שינויים מהותיים. ומדובר בסטייה מהליך אישור לפי תמ"א 38.**
**6. הבקשה לא אושרה ע"י מכון הרישוי.**

**ב. גמישות תכנונית – מגבלות**
- **תכנית העיצוב קובעת ששינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר.**
- **עם זאת, ביטול חניה תת-קרקעית בתחום החצר החיצונית, ביטול גישה לחניה ע"י זיקת מעבר לרכב מרחוב אבוטבול ועד מעלית רכב אינם בגדר שינויים לא מהותיים ודורשים אישור הוועדה.**

**ג. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הוספת ממ"דים לדירותיהם וחסימת החלונות ולדחות שאר ההתנגדויות.**

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**

**הלל הלמן:** אני מבקש להוציא את הבקשה לבדיקה נוספת, יש פה נושאים שכתובים בדרפט שאני רוצה לקבל לגביהם הבהרות.

**ליאור שפירא:** לשוב ולדון.

**אלחנן זבולון:** שידברו עם הנציגות של הדיירים.

**אמיר בדראן:** אני מצטרף לאלחנן, כנראה שהתיק עבר כל מיני התגלגלויות ויש חשיבות גדולה מרוב חברי המועצה לבחון את זה בעין אחרת,. זה יהיה מאוד נכון כן לאשר את הבקשה הזאת, לפני הבדיקות שתעשנה.

**ההחלטה: החלטה מספר: 35**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025**

**לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

| |
|---|
| **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**1. לאשר שינויים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני המאושרת מיום 27.11.2023, לרבות ביטול חניה תת-קרקעית ומעברים לרכב בזיקת הנאה בין החלקות הסמוכות.**
**2. לאשר את הבקשה המתוקנת לקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת, הכולל:**
**א. חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה ותוספת בנייה מכח תכנית 2530 ע"י הוספת 2 יחידות מסחר והרחבת דירות קיימות, שינויים ותוספת שטחים במרתף כולל חדר טרפו.**
**ב. הוספת שטחים ל- 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור 27 יח"ד חדשות, לרבות:**
**- תוספת 13 מ"ר בלבד לדירות בקומות החדשות המורחבות מכח תמ"א 38**
**- הקטנת קווי הבניין הצדדיים בהתאם לתכנית עיצוב.**
**3. לאשר שינוי שימוש במרתף קיים (שימוש חורג להיתר) עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשי לפי תכנית ע1.**
**4. לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית מס' 9072 לצורך חישוב תקן חניה מופחת למסחר מ-5.13 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה, ופתרון חלופי להסדר 28.32 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח.**
**5. לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים:**
**א. לא מבוקשת חסימת החלונות אלא הקטנת החלונות תמורת הקמת מרחב מוגן דירתי שחיוני לכל דירה.**
**ב. מוצע פתרון למתקן כביסה בתוך המרפסות לפי הנחיות מרחביות.**
**ג. אין פתרון אחר למיקום חדרי אשפה עקב מגבלות המגרש והבניין הקיים. חדרי האשפה מבוקשות באתם לתכנית עיצוב מאושרת וכן באתם לתכנית עיצוב מעודכנת שחתומה ע"י בעלי הזכויות בניין.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 6 | אישור רשות הכבאות |
| 7 | אישור התצ"ר ע"י יו"ר הועדה |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | 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 והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם רישום זיקת הנאה למעבר ,בין הרחובות בגבול המגרש המזרחי בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת. |
| 2 | בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר. |
| 3 | המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. |
| 4 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין |
| 5 | בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך. |
| 6 | שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. |
| 7 | תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,829 ₪. |
| 8 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |
| 2 | אושרה כריתה של עץ מספר 122 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 3 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 5 | אישור רשות הכבאות |

**התחייבויות להוצאת היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת התחייבות לרישום זיקות הנאה כחוק |

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** | 24-0544 | **תאריך הגשה** | 11/04/2024 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')<br>בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **מקור חיים 38** | **שכונה** | שפירא |
| **גוש/חלקה** | 6973/156 | **תיק בניין** | 3505-038 |
| **מס' תב"ע** | 2472, 2707, 590, 9023, 9026, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3/א | **שטח המגרש** | 233.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | מאונטי עד נכסים והשקעות בע"מ | גבורי ישראל 22, נתניה 4250421 |
| בעל זכות בנכס | מאונטי עד נכסים והשקעות בע"מ | גבורי ישראל 22, נתניה 4250421 |
| עורך ראשי | אופיר פיכמן | בן צדוק אלעזר 2א, תל אביב - יפו 6802251 |
| מתכנן שלד | אהרון דניאל מהנדסים בע"מ | טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | עמיעד פנטי | הדס 4, בת חן 4029000 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | גלעד משה מאור | הגפן 331, כפר טרומן 7315000 |

## מהות הדיון הנוסף:

**הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הוספת תנאי לאישור הכבאות לאחר ועדה וכתנאי לתעודת גמר.**

## נימוקי הדיון הנוסף:

**לאחר בדיקה נוספת של מכון הרישוי המבנה המבוקש הוא מעל 4 קומות יש לקבל את אישור רשות הכבאות אחרי ועדה וכתנאי לתעודת גמר.**

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

**להוסיף תנאי להחלטת ועדה מקורית לאחר ועדה ולשלב תעודת גמר:**
**אישור רשות הכבאות.**

## תנאים למתן היתר

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

| # | התנאי |
|---|---|
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | אישור רשות הכבאות |

## תנאים בהיתר

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

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 2 | הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית. |
| 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 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 6 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה . |
| 2 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות. |
| 3 | אישור רשות הכבאות |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |
| 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 |

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

## דרפט קודם

**מהות הבקשה: (אלון טל חנני)**

**הריסת הבניה הקיימת בחלקה לרבות בניין בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים ( בקיר משותף) מכוח תמ"א 38 , בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג ,מעל קומת מרתף , עבור 5 יחידות דיור סך הכל המכיל:**

- **<u>בקומת המרתף: 5</u> מחסנים דירתיים , חדר עגלות משותף , גרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ומעלית אחת , חדר משאבות ומאגר מים ושטח נלווה המכיל ממ"ד חדר משחקים ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן.**
- **<u>בקומת הקרקע:</u> חדר אשפה , לובי , גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת וארונות למערכות משותפות <u>ודירת גן אחת</u> המכילה מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית בעורף המגרש המקורה בחלקה על ידי מרפסת בקומה א.**
- **<u>בקומות 3-1:</u> גרעין הבניין , ויחידת דיור אחת בקומה ( <u>3 יח"ד סל הכל</u>) המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ויציאה למרפסות בולטות פתוחות ומקורות;**
- **<u>בקומת גג חלקית (קומה 4):</u> גרעין הבניין ,יח"ד אחת המכילה ממ"ד ויציאה למרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;**
- **<u>על הגג:</u> גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;**

**<u>על המגרש:</u> מתן זיקת הנאה במרווח קדמי בהתאם להוראות התב"ע לצורך הרחבת המדרכה , פיתוח שטח, חניית אופניים , גדרות הפרדה וגדרות בגבול מגרש צידי צפוני ,דרומי ואחורי מזרחי ונטיעת 3 עצים חדשים;**

**מצב קיים:**

**על המגרש מבוקש כעת להריסת בניין קיים בן 3 קומות הבנוי בחלקו בקיר משותף עם חלקה גובלת מצפון.**

**ממצאי תיק בניין:**

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

**בעלויות:**

**הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה בעל הנכס הרשום.** בוצע **פרסום לפי סעיף 149 לחוק <u>והתקבלה התנגדות מחלקה גובלת.</u>**

**התאמה לתב"ע 2472 , 2707 אזור מגורים ב' תמ"א 38 איזור 7 לפי מסמך מדיניות 9086 שכונת שפירא**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח עיקריי** | מכוח תב"ע( 2472):<br>45% משטח המגרש של 233 מ"ר לקומה<br>סה"כ 110% ב- 3 קומות המהווים 256.3 מ"ר.<br><br>שטחים מכוח תמ"א 38:<br>קומה טיפוסית: 93.2 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד אחת.<br><br>קומה טיפוסית מורחבת:<br>93.2 מ"ר +13 מ"ר = 106.2 מ"ר<br><br>מקדם זכויות עבור בניין בן 2 | | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | קומות:<br>2.5 * 106.2 מ"ר = 265.5 מ"ר<br><br>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור:<br>13 מ"ר ( לא קיים היתר לכן מחושב עבור יח"ד אחת)<br><br>סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38:<br>265.5 מ"ר+13מ"ר = 278.5 מ"ר.<br><br>סה"כ שטחים עיקריים :<br>278.5 מ"ר ( תמ"א 38) +<br>256.3 מ"ר ( תב"ע) =<br>534.8 מ"ר | 354 מ"ר סה"כ בהתאם למותר. | |
| **שטחי שרות ( 2472 )** | בקרקע :<br>35% מהשטח העיקרי השווים ל 256.3 מ"ר * 35% =<br>89.7<br><br>עבור 2 קומות מכוח תב"ע במפלס שמעל הכניסה הקובעת ( לפי תיקון משנת 2005 )<br>30% מהשטח העיקרי השווים ל 256.3 מ"ר * 30% =<br>76.9 מ"ר<br><br>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.<br><br>ממ"ד ( :<br>9 מ"ר + קירות =<br>12 מ"ר * 4 יח"ד ( יח"ד אחת ממ"ד במרתף) = 48 מ"ר. | בקרקע :<br>80.5 מ"ר<br><br>עבור 2 קומות מכוח תב"ע:<br>49 מ"ר<br><br>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.<br><br>ממ"ד :<br>48.89 מ"ר עבור 2 ממדים, עבור דירת הגן ממ"ד מבוקש במרתף על חשבון שטחי ע/1. | - 0.89 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר. |
| **קווי בניין ( 2472 ע"פ מדיניות תמ"א )** | קדמי מערבי לרח' מקור חיים: 3.00 מ' , במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע.<br><br>אחורי מזרחי :<br>5.00 מ' . | קדמי מערבי לרח' מקור חיים: 3.00 מ' , במרווח הקדמי הוצגה זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב מעל ומתחת לקרקע.<br><br>אחורי מזרחי :<br>3.00 מ' | - תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב בהתאם להוראות תוכנית 2472.<br><br>- 2.00 מ' אשר מבוקשים |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | צידי צפוני:<br>בניה בקיר משותף.<br><br>צידי דרומי:<br>3.00 מ' , הועדה רשאית להקטין קו בניין צידי עד 2.00 מ' ככל ששוכנעה שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וקו הבניין אינו נחוץ למעבר כלי רכב או חניה. | צידי צפוני:<br>בניה בקיר משותף. יש לציין שהוצגה הסכמה פוזיטיבית של חלקה גובלת.<br><br>צידי דרומי:<br>2.25 מ' שכן לא ניתן לתכנן חניה והנ"ל לא נחוץ למעבר כלי רכב . | כהקלה אך ניתן לאשר ללא הקלה בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצית ובהתאמה להוראות התוכנית החלה המאפשרת במקרים מסוימים לצמצם לקו בניין של 3.00 מ'.<br><br>- הקטנת קו בניין צידי מ 3.00 מ' ל 2.00 מ' כהקלה אך ניתן לאשר ללא הקלה בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצית ובהתאמה להוראות התוכנית החלה המאפשרת במקרים שלא ניתן לתכנן במגרש חניה להקטין קו בניין ואכן מדוב במגרש צר ברוחב של 8.00 מ' ולא ניתן לתכנן חניה בחלקה. |
| **תכסית קומה (2707)** | 70% (בבניה בקיר משותף)<br>המהווים כ 163.1מ"ר | 131 מ"ר המהווים 56.2%<br>בהתאם למותר. | |
| **צפיפות** | שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר .בהתאם לכך:<br><br>מכוח תמ"א 38:<br>78 מ"ר / 534.8 מ"ר ( שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1 ) = 7 יח"ד בכפוף ל 15% השווים ל יחידת דיור אחת קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. | בקומת קרקע:<br>דירת גן אחת<br>בקומות 1-3:<br>3 יחידות דיור סך הכל.<br>ג/1: | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ג/1:<br>1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר.<br><br>סה"כ יח"ד מותרות:<br>8 יח"ד בכפוף ל יחידת דיור אחת קטנה. | יח"ד בשטח של 80 מ"ר.<br><br>סה"כ:<br>5 יח"ד מתוכן יח"ד אחת המהווה 15% בשטח של 48 מ"ר בהתאם למותר . | |
| **מספר קומות** | 3 קומות<br>1 קומה מכוח תמ"א 38<br>קומת גג חלקית מכוח ג/1<br><br>סה"כ: 4.65 קומות | 3 קומות<br>1 קומה מכוח תמ"א 38<br>קומת גג חלקית מכוח ג/1<br><br>סה"כ: 4.65 קומות | |
| **שימוש** | מגורים. | מגורים. | |
| **מרפסות** | בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת.<br>5 * 12 מ"ר = 60 מ"ר.<br><br>קו בניין:<br>1.20 מ' ללא הקלה לחזית קדמית | 35 מ"ר בממוצע של 7 מ"ר ליח"ד<br>.<br><br>קו בניין:<br>לחזית קדמית הבלטה של 1.20 מ' בהתאם לתקנות. | |

**בנייה על הגג: חדר יציאה מכוח ג' 1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח/ תכסית** | 89 מ"ר המהווים 65% בבנייה בו זמנית. | 89 מ"ר עבור יח"ד אחת. | |
| **גובה** | 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)<br><br>2.95 מ' נטו | 4.60 מ' כולל מתקנים על הגג העליון<br><br>2.95 מ' נטו | |
| **נסיגות** | 2.00 מ' לחזית הקדמית או האחורית.<br><br>1.20 מ' לשאר החזיתות א ללא נסיגה באישור מהנדס העיר. | 5.35 מ' לחזית הקדמית<br>2.45 מ' לחזית אחורית<br><br>ללא נסיגה | -1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מידות המגרש ונסיגות שהוצגו לחזית קדמית בהתאם. |
| **גג עליון** | גישה לשטח משותף | גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו. | |
| **פרגולה** | 1/3 משטח מרפסת הגג ובנסיגה של 1.20 מ' | בהתאם למותר - פרגולה מפלדה לחזית קדמית ואחורית בנסיגה . | |

**בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע / ע 1 :**

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | 2 קומות. | 1 קומה | |
| **שימוש** | חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים | 5 מחסנים דירתיים , חדר עגלות משותף , גרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ומעלית אחת , חדר משאבות ומאגר מים ושטח נלווה המכיל ממ"ד חדר משחקים ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן | |
| **תכסית** | 80% משטח המגרש השווים ל 198 מ"ר | 67.4% משטח המגרש השווים ל 157 מ"ר | |
| **חלחול** | 15% משטח המגרש השווים ל 35 מ"ר | 32.6% משטח המגרש השווים ל 76 מ"ר | |

**תקנות:**

| תקנה | כן/לא | הערות |
|---|---|---|
| גודל חדרים | כן | |
| רוחב מסדרון/פודסט | כן | |
| רוחב חדר מדרגות | כן | |
| פיתוח שטח /גדרות | כן | בהתאם להוראות התוכנית מרווח קדמי סומן כפנוי מבניה ובזיקת הנאה עבור עריית תל אביב. מבוקשות גדרות בחזיתות צד ואחורית עד 1.50 מ' המותרים . |
| מפלס כניסה קובעת | כן | 19.77=-+0.00 מוגבה ממפלס רחוב 0.26 מ' בהתאם למותר. |

**הערות נוספות:**

**בתאריך 17/04/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.**

**לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין.**
**המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב חפץ חיים , בחזית צידית צפונית בנוי בקיר משותף עם חלקה גובלת מספר 157.**
**בהתאם לתשריט התוכנית החלה 2472 , רחוב חפץ חיים מסומן כרחוב משולב הולכי רגל ובהתאם לכך תינתן עדיפות לפעילות הולכי הרגל. מעבר וחנית כלי רכב תוגבל בהתאם, בכפוף לאישור אגף התנועה. כמו כן תינתן בו זיקת הנאה לעירייה במרווח שבין גבול החלקות לבין קו- הבניין הקדמי, לשם ביצוע עבודות, מעל ומתחת לפני הקרקע, הדרושות לפיתוח ו/או אחזקת הרחוב המשולב וכן זיקת הנאה למעבר לציבור.**
**בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 , מדובר באיזור מספר 7 , שכונת שפירא המאפשרת התחדשות לגובה של 4.65 קומות במסגרת קווי הבניין של תוכנית החלה 2472 עם פתרון חניה תת קרקעי.**

**יש לציין שלא קיים היתר מקורי בתיק הבניין אך ניתן אישור תחנת קונסטרוקציה לבקשה מכוח תמ"א 38.**
**בהתאם לכך שטח קומה טיפוסית בהיתר יהיה בהתאם למפת המדידה השווה ל 93.24 מ"ר.**

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 4.65 קומות קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע |
| 2 | תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38 ,ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 5 יחידות דיור סך הכל |

| # | הקלה |
|---|---|
| 3 | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 ,לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 75 מ"ר עבור 3 יחידות דיור |
| 4 | חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.5 מ' |
| 5 | חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 ,ובניה במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' |
| 6 | חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.52 מ' |

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2024 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 | הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה. |
| 4 | לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה. |
| 5 | לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה. |
| 6 | הקלה לא רלוונטית - חצר מונמכת בהתאם למותר. |

**התנגדויות**

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | אדם אבולעפיה - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, איילת הלפרן - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, אליאב ליבליך - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, אריאל גיז - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, דליה ליפ - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, טל גיז - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, לשם מור - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, נדלר מור - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529, עדן בנט - בעל העקידה 29, תל אביב - יפו 6617529 | בעלי דירה בחלקה הגובלת בעורף המגרש: מספר הקומות מהווה סטייה ניכרת ההקלות המבוקשות מהוות תכנון לא סביר אשר גורמות פגיעה תכנונית של ממש במתנגדים לרבות חריגות בקווי בניין , תוספת יח"ד קומות ושטחים. |
| 2 | בעז ברזלי - הבנאי 6, ירושלים 9626410 | 3. אנו בעלי הנכס המצוי ברחוב מקור חיים 36 תל אביב יפו (להלן: "הנכס"), אשר גובל וצמוד לבניין, מתנגדים לסעיפים 4,5,6 להודעה. 4. קניין-ההתנגדות נובעת מהחשש העולה לפגיעה קניינית וממשית בנכס, שתתבצע במהלך הבניה הכולל הריסה, חפירה ובניית בניין חדש נשוא ההודעה. 5. תשתיות- מאחר ויידרש חיבור ויצירת תשתיות חדשות לבניין העתיד לקום, המתנגדים חוששים כי ביצוע פעולות אלו יפגעו בתשתיות הקיימות שחלקן משותפות ונבנו לפני שנים רבות ועולה החשש המהותי כי תשתיות אלו לא יעמדו בתנאים החדשים שיוצרו נוכח המפורט בהודעה. 5.1. שולחי ההודעה לא |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | סיפקו עד לרגע זה ערבויות בהם מתחייבים שלא ייפגעו תשתיות הנכס העלולים להיווצר כתוצאה מביצוע העבודות. 6. חניה- כבר כעת יש בעיות חנייה קשות, הגדלת מספר המכוניות תחמיר את בעיית התנועה והחניה באזור, ככל ולא יימצא פתרון ראוי שייתן מענה לאמור לעיל, תיפגע איכות חיי התושבים המתגוררים באזור. מהכלל אל הפרט: 7. בהתייחס לסעיפים 4,5 להודעה, מאחר ומתבקשת הקלה בקו בניין צדדי, עולה החשש כי ביצוע האמור יחרוג בקו המגרש הן מעל פני הקרקע והן מתחת לפני הקרקע ובכך ייגרם נזק ממשי לזכויות בעלי הנכס הן מטעמים קניינים והן מטעמים של פגיעה במבנה הנכס מעל פני הקרקע ומתחת לפני הקרקע, לרבות בתשתיותיו. הקלה בקו בניין פוגעת בפרטיות של הנכס שלנו הנמצא בסמיכות ויתכן ואף תמנע ממנו קבלת זכויות בנייה בעתיד. לכל הפחות יש לקבוע עקרון הדדיות לפיו אותן הקלות בקו מגרש כלפי המגרש שלנו , יאושרו במקביל גם אצלנו והבעלים של הנכס בבית 38 יהיו מנועים מלהתנגד. 8. בהתייחס לסעיף 6 להודעה, כאן מתבקשת חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי, לפי לשון הסעיף, לטובת ביצוע האמור תידרש חפירה, גם כאן עולה החשש לחריגה בקו המגרש בין הבניין לבין הנכס העלולים לגרום לנזקים ופגיעה ממשית בזכויות בעלי הנכס. 9. יוער, המתנגדים מביעים את חששם המהותי, שככל ותתבצע עבודה בה ייקבע מעשה שלא ניתן יהיה להשיבו לקדמותו כגון יציקות בטון ו או פלישה מתחת לנכס אשר לא ניתן יהיה להבחין בעין בלתי מזויינת, הנזקים שייגרמו למתנגדים הינם משמעותיים ובלתי הפיכים. 10 ככל ויאושרו הקלות כאלה ואחרות לשולח ההודעה, ובשל המורכבות כפי שפורטו לעיל, אנו מבקשים שעיריית תל אביב תנהל מנגנון פיקוח מתאים. בברכה בעז ברזלי- 0733444981 .boaz@barzily.co.il . דורון קדמי. |

| # | התייחסות | סטטוס ההתנגדות |
|---|---|---|
| 1 | מומלץ לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם למותר ע"פ המדיניות לתמ"א 38 ולתב"ע בשכונה. פרסום הקלות הינו ליידוע חלקות גובלות מכוח תמ"א 38 אך בפועל לא מדובר בהקלות וניתן לאשר את התכנון בהתאם למדיניות בשכונה. מספר קומות , צפיפות ממבוקשת ותוספת שטחים תואמת את המדיניות בשכונה ואינה מהווה סטייה ניכרת. כמו כן שינוי בקו בניין אחורי מותר מכוח התב"ע החלה וכמו כן מכוח תמ"א 38 ולא נמצא שיש כל פגיעה במתנגדים המרוחקים מהבינוי המבוקש ב 7.30 מ' ( המדיניות מדברת על מרחק נדרש של 6.00 מ' , המבוקש תואם ומעבר לנדרש).על כן לא נמצאה הצדקה לקבל את ההתנגדות ומומלץ לדחות אותה. | מומלץ לא לקבל |
| 2 | | |

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.04.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - שירלי בר 15.01.2025**

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038
הבקשה כוללת: מבנה חדש ובו 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
דרישת התקן:
5 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
5 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה
מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
5 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף ובקרקע
חוו"ד:
מאחר ושטח המגרש קטן מ-300 מ"ר לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 5 החניות הנדרשות בתקן
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין סמטת 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 15.01.2025**

מוצג חדר אשפה תקין עבור בית משותף, ובו 5 דירות

חדר האשפה יכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, דלת רפפה, ברז שטיפה וניקוז.
נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
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 29.04.2025**

במגרש השכן 3 עצים לשימור, הוצגו 2 נטיעות חדשות.
סכמת חלחול - תקינה.

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

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

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | הדר לימון | 3.00 | 20.00 | 3.00 | שימור | 0.00 |
| 2 | זית אירופאי | 3.00 | 20.00 | 4.00 | שימור | 0.00 |

**חו"ד נוספות**

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 28.12.2023)**
המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.01.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 156 בגוש 6973 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

**תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 25.12.2023)**
המלצה לתת היתר
תקין.
**בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 08.11.2023)**
המלצה לתת היתר
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
==========
בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "מעיון בתיק המידע לא נמצא היתר מקורי להקמת המבנה, על פי חו"ד בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה מתאריך 9/12/21 ומפת המדידה המבנה בנוי 3 קומות, בהתאם לכך הועדה רשאית לאשר תוספת של 3 קומות נוספות על גבי 4 קומות וקומת גג."

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.
התקבל:
1.חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
2.דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה של המעבדה
3.דו"ח קרקע
4.תכנית הגשה/מפת מדידה

המסמכים הועברו לבקרה הנדסית אצל יועץ חיצוני לעירייה

לכבוד
**אדריכל נדב בר**
**<u>בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו</u>**

א.נ.

הנדון : **<u>בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – מקור חיים 38</u>**
**<u>גוש: 6973, חלקה: 156 – אישור לדיון בוועדה</u>**

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו לבדיקה בתאריך 24/10/2023.

המבקשת היא חברת מאונטי עד נכסים והשקעות בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס אהרון דניאל.

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות. הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, ודו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת SYSTEM, כמו כן צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד זליו דיאמנדי.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38.

בכבוד רב,
ישראל דוד

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

**1. לאשר את הבקשה עבור הריסת הבניה הקיימת בחלקה לרבות בניין בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים ( בקיר משותף) מכוח תמ"א 38 , בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג ,מעל קומת מרתף , עבור 5 יחידות דיור סך הכל.**

**2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם למותר ע"פ המדיניות לתמ"א 38 ולתב"ע בשכונה. פרסום הקלות הינו ליידוע חלקות גובלות מכוח תמ"א 38 אך בפועל לא מדובר בהקלות. צפיפות ממבוקשת ותוספת שטחים תואמת את המדיניות בשכונה ואינה מהווה סטייה ניכרת. כמו כן שינוי בקו בניין אחורי מותר מכוח התב"ע החלה וכמו כן מכוח תמ"א 38 ולא נמצא שיש כל פגיעה במתנגדים המרוחקים מהבינוי המבוקש ב 7.30 מ' ( המדיניות מדברת על מרחק נדרש של 6.00 מ' , המבוקש תואם ומעבר לנדרש).**

**2. לאשור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 2 | הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית. |
| 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 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 6 | 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 | רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה . |
| 2 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |
| 6 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 7 | אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 39**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025**

**1. לאשר את הבקשה עבור הריסת הבניה הקיימת בחלקה לרבות בניין בן 3 קומות והקמת בניין חדש למגורים ( בקיר משותף) מכוח תמ"א 38 , בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג ,מעל קומת מרתף , עבור 5 יחידות דיור סך הכל.**

**2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה הוגשה בהתאם למותר ע"פ המדיניות לתמ"א 38 ולתב"ע בשכונה. פרסום הקלות הינו ליידוע חלקות גובלות מכוח תמ"א 38 אך בפועל לא מדובר בהקלות. צפיפות ממבוקשת ותוספת שטחים תואמת את המדיניות בשכונה ואינה מהווה סטייה ניכרת. כמו כן שינוי בקו בניין אחורי מותר מכוח התב"ע החלה וכמו כן מכוח תמ"א 38 ולא נמצא שיש כל פגיעה במתנגדים המרוחקים מהבינוי המבוקש ב 7.30 מ' ( המדיניות מדברת על מרחק נדרש של 6.00 מ' , המבוקש תואם ומעבר לנדרש).**

**2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח.**

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 2 | הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית. |
| 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 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 6 | 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 | רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה . |
| 2 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות. |
| 3 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר |
| 6 | 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.

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038
**ליאור שפירא:** רוצים להוסיף תנאי להחלטת הוועדה המקורית, אישור כבאות מה שלא היעה קודם, בשלב תעודת גמר.

| |
|---|
| **ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33**<br>**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:** |

**להוסיף תנאי להחלטת ועדה מקורית לאחר ועדה ולשלב תעודת גמר:**
**אישור רשות הכבאות.**
**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 |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע |
| 2 | הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית. |
| 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 | הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 6 | 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 | רישום זיקת הנאה במרווח קדמי על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה . |
| 2 | רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות. |
| 3 | אישור רשות הכבאות |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 6 | הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות |
| 7 | 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 |
| 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 |

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** | 25-0386 | **תאריך הגשה** | 18/02/2025 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה, תוספות ושינויים** | **בניה חדשה תוספות בניה** | **בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הריסה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **רלב"ג 15, רלב"ג 15א** | **שכונה** | שפירא |
| **גוש/חלקה** | 6973/104 | **תיק בניין** | 3513-015 |
| **מס' תב"ע** | 2472, 2707, 590, 9026, 9142, ג1, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 270.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | בנדה אחיא בע"מ | אזור התעשיה 1, רמת גן |
| בעל זכות בנכס | בנדה אחיא בע"מ | אזור התעשיה 1, רמת גן |
| 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 | יגאל בן דוד | דור ודורשיו 6, ירושלים 9311706 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | חווה בן דוד | דור ודורשיו 6, ירושלים 9311706 |

## מהות הבקשה: (דנית יעיש)

**הריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור המכיל:**

- **בקומת המרתף: חדר משאבות, מאגר מים, חדר אופניים, מדרגות שטח נלווה לשתי יחידות דיור מעל;**
- **לגובה כל הקומות מעל הקרקע: מעלית רגילה;**
- **בקומת קרקע: חדר אשפה, לובי מגורים, 2 יחידות דיורהמכילות:**
  - **יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ובו חדר משחקים, חדר ללא ייעוד וחצר אנגלית;**
  - **יחידת דיור אחת עם סלון, חדר שירות ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ובו ממ"ד;**
- **בקומות 1-2: יחידת דיור 1 בקומה (2 יחידות דיור סה"כ) המכילות:**
  - **ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות לחזית לרח' הרלב"ג ולחזית מזרחית לרח' יש"ר;**
- **בקומת גג חלקית (3): יחידת דיור אחתהמכילה:**
  - **ממ"ד, סלון, חדר שינה, שני חדרי שירות ומרפסת גג;**
- **בקומת גג עליון: מערכות סולאריות מעבי מיזוג אוויר גישה עם סולם;**

**בחצר: נישה לבלוני גז, חנית אופניים, פילר חשמל, העתקות, נטיעות**

## מצב קיים:

על המגרש מבנה קיים בן קומה אחת
לא נמצא היתר בתיק הבניין
מדובר במגרש פניתי הכולל 2 חזיתות קדמיות לרחוב רלב"ג מדרום ורחוב יש"ר מקנדיא ממערב

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף וחתום ע"י 75% מבעלי הזכויות בנכס
ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. בנוסף, נשלחו הודעות לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

**הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 25.07.2024)**
המלצה לתת היתר
תצ"ר בגוש 6973 חלקה 104 לצורך הפקעה תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.12.2024)**
נדרש תאום לפני היתר

חלקה 104 בגוש 6973 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות לשטח ציבורי
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.

מגירה 2500
סומן שטח ההפקעה בתכניות ובחתכים ע"י וצויין "קו מגרש לפני הפקעה" ו "קו מגרש אחרי הפקעה"

בשלב תעודת גמר
1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3.יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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.

לאור האמור לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.

**התאמה לתב"עות 2707, 2472 אזור מגורים ב' מיוחד**

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **סה"כ שטחי בניה** | שטח עיקרי: 110% משטח מגרש המהווים 297 מ"ר.<br><br>אחוזי בנייה מרביים לקומה: 45%<br>המהווים 108 מ"ר לקומה | שטח עיקרי:<br>271.74 מ"ר<br>+<br>3.68 מ"ר חריגה בשטחי שירות שיש לחשב כשטח עיקרי<br>=<br>275.42 מ"ר בהתאם למותר<br><br>קומת קרקע:<br>71.59 מ"ר בהתאם למותר<br><br>קומה 1:<br>100.07 מ"ר בהתאם למותר<br><br>קומה 2:<br>100.07 מ"ר בהתאם למותר | 0 |
| **שטחי שירות** | שטח שירות:<br>בכניסה הקובעת לבניין:<br>עד 35% משטח הקומה.<br>שטח קומה 119.47 מ"ר *<br>35% =<br>41.65 מ"ר<br><br>מעל הכניסה הקובעת:<br>20% מהשטח העיקרי כפי שנקבע בתב"ע 2472<br>297 מ"ר * 20% =<br>59.4 מ"ר<br><br>שטחי מיגון:<br>12 מ"ר (9 מ"ר+3 מ"ר קירות)<br>* 5 יחידות דיור =<br>60 מ"ר עבור שטחי מיגון | שטח שירות:<br><br>בקומת הקרקע<br>35.2 מ"ר<br>כ-29% משטח הקומה (לא כולל שטח מיגון)<br><br>מעל הכניסה הקובעת:<br><br>63.08 מ"ר<br><br>שטחי מיגון:<br>52.54 מ"ר (לא כולל ממ"ד בקומת מרתף) | 3.68 מ"ר חריגה בשטחי שירות שיחושבו כשטח עיקרי |
| **קו בניין** | קדמי לרחוב רלב"ג:<br>3.00 מ'<br><br>קדמי לרחוב יש"ר מקנדיאה:<br>3.00 מ'<br>הפקעה של 2.00 מ' (תב"ע 2472)<br><br>לחזית צידית צפונית:<br>3.00 מ' | קדמי לרחוב רלב"ג:<br>3.00 מ'<br><br>קדמי לרחוב יש"ר מקנדיאה:<br>3.00 מ'<br><br>לחזית צידית צפונית:<br>2.00 מ'<br>ממדי המגרש (שטחו כ-270 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון | פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין מ3.00 מ' ל-2.00 מ' (הקלה מס' 5) |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | ניתן להקטין קו בניין צדדי עד 2.00 מ' אם הועדה שוכנעה כי לא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וכי קו הבניין הנ"ל אינו נחוץ למעבר כלי רכב או חניה.<br><br>לחזית צידית מזרחית:<br>3.00 מ'<br>ניתן להקטין קו בניין צדדי עד 2.00 מ' אם הועדה שוכנעה כי לא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וכי קו הבניין הנ"ל אינו נחוץ למעבר כלי רכב או חניה. | חניה בשטח המגרש ובהתאם לחו"ד מכון רישוי אין חניה במגרש ולכן ניתן לאשר הקטנה של קו הבניין<br><br>לחזית צידית מזרחית:<br>2.00 מ'<br>ממדי המגרש (שטחו כ-270 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון חניה בשטח המגרש ובהתאם לחו"ד מכון רישוי אין חניה במגרש ולכן ניתן לאשר הקטנה של קו הבניין | פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין מ3.00 מ' ל-2.00 מ' (הקלה מס' 5) |
| **מספר יחידות דיור למגרש** | 3.24<br>(על בסיס חישוב של 12 יח"ד לדונם)<br>+<br>יח"ד מכוח ג/1<br>=<br><br>4 יחידות דיור | 4 יחידות דיור<br><br>+<br><br>1 יח"ד מכוח ג/1<br><br>5 יחידות דיור | - 1 יחידת דיור בחריגה פורסמה הקלה על פי שבס במסגרת 20% שניתן להמליץ (ראי הקלה מס' 2) |
| **שטחי מרפסות** | שטח:<br>בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת.<br><br>12 מ"ר * 5 יח"ד = 60 מ"ר.<br><br>קו בניין:<br><br>לחזית קדמית לרח' יש"ר:<br>1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ' (כלומר 1.20 מ')<br><br>לחזית קדמית לרח' רלב"ג:<br>1.20 מ' ללא הקלה או עד 40% כהקלה ולא יותר מ 2.00 מ' (כלומר 1.20 מ')<br><br>לחזיתות צד:<br>ללא הבלטת מרפסות.<br><br>עיצוב ע"פ הנחיה מרחבית:<br>גזוזטרות יהיו חופפות מקורות | מרפסות עד 8.04 מ"ר בהתאם למותר<br><br>24.12 מ"ר בהתאם למותר<br><br>לחזית קדמית לרח' יש"ר:<br>1.20 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר<br><br>לחזית קדמית לרח' רלב"ג:<br>1.20 מ' מעבר לקו הבניין בהתאם למותר<br><br>ללא הבלטה לחזיתות צד<br><br>מרפסות חופפות וזהות בכל | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | בכל החזיתות. לא יינתן היתר לגזוטרות "מדלגות ". הבליטה של כל הגזוטרות בחזית/ אגף תהיה אחידה. | החזיתות | |
| **מספר קומות** | 3 קומות<br>+<br>65% מכוח ג/1<br>=<br>3.65 קומות | 3 קומות ובנייה חלקית על הגג.<br>3.65 קומות בהתאם למותר | 0 |
| **תכליות מותרות** | מגורים | בכל הקומות - מגורים. | 0 |
| **תכסית** | תכסית קומת הקרקע:<br>לא תעלה על 60%<br>270 * 60% =<br>162 מ"ר תכסית | תכסית קומת הקרקע:<br>125 מ"ר<br>המהווה 46% בהתאם למותר | 0 |

**בניה על הגג: דירת גג מכוח ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית** | 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג/1 מתכסית הקומה אחרונה כלומר<br>81.43 מ"ר | 64% כלומר 80.53 מ"ר | |
| **גובה** | גובהנ כולל:<br>5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)<br><br>גובה קומת גג חלקית:<br>בהתאם לגובה קומה טיפוסית (2.95 מ') ולא יותר מ3.00 מ' | 4.62 מ'<br>כולל מתקנים על הגג<br><br>2.95 מ' בהתאם למותר | |
| **נסיגות** | 2 מ' לחזיתות קדמיות של הבניין.<br><br>תותר היצמדות לקוי חזיתות הבניין הנותרים | נסיגה של 2.00 מ' מהחזית לרחוב יש"ר מקנדיאה, ובשליש מהחזית ללא נסיגה (0.00 מ') בהתאם למותר<br><br>2.00 מ' לחזית לרחוב הרלב"ג<br><br>0.00 מ' לחזיתות צידיות מערבית וצפונית | |
| **בינוי** | גישה משותפת לגג העליון.<br><br>שטח דירת הגג לא יפחת מ-80 מ"ר | מוצעת גישה משותפת לגג העליון באמצעות סולם מתוך חדר המדרגות המשותף.<br><br>שטח דירת הגג הוא כ-80 מ"ר. | |

**בניה תת קרקעית: מרתף (ע"פ תכנית ע1)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | 2 קומות מרתף | קומת מרתף אחת | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שימוש** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | שטח המוצמד לדירה עבור חדר משחקים ומחסן. מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. | |
| **תכסית** | 85% משטח המגרש ובהתאם להנחיות המרחביות. | כ-61% משטח המגרש. | |
| **גובה קומה** | עד 4.00 מ' נטו ועד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. | 2.96 מ' נטו | |
| **שטח נלווה** | יותרו הצמדת חלקי מרתף ליחידות דיור/ ליחידות מסחריות בקומת הקרקע ובלבד ששטח הנלווה לא יעלה על שטח היחידה אליה הוא מוצמד<br><br>יחידת דיור 1:<br>38.7 מ"ר<br><br>יחידת דיור 2:<br>51.8 מ"ר | שטח נלווה במרתף עבור 2 דירות<br><br>יחידת דיור 1:<br>30.17 מ"ר בהתאם למותר<br><br>יחידת דיור 2:<br>47.6 מ"ר בהתאם למותר | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| שטח המצללה | X | | שטח מרפסת הגג 36.21 מ"ר<br>9.99 מ"ר מצללה - מהווה 0.25% משטח המצללה בהתאם למותר |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | פיתוח שטח:<br>ריצוף פריק, נטיעות, |
| דירת גן | | X | לפרט |

## הערות נוספות:

---

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הקלה מתקן חניה החניה למגורים, כפי שנכתב בתכנית ח', לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי. |
| 2 | הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 4 במקום 3.24 המותר על פי תכנית |
| 3 | הקטנת נסיגות בגג מבלי להגדיל שטח בנייה מותר, לכיוון צפון ולכיוון מזרח ומערב |
| 4 | תוספת תחנת מעלית ליחידה בקומת הגג ויציאה ישירות לדירה |
| 5 | הקטנת קווי בניין צד מ - 3 מ' ל - 2 מ' |

| # | הקלה |
|---|---|
| 6 | הבלטת מרפסות בשיעור של עד 40% מקו בניין לחזיתות לרחוב ובשיעור של 1.2 מ'' |
| 7 | ניוד זכויות בין הקומות |
| 8 | הנמכת חצרות אנגליות עד למפלס המרתף |
| 9 | פטור ממרפסות שירות בקומות |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | מומלץ לאשר הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור מימדי המגרש |
| 2 | ניתן להמליץ על הקלה- בשיעור של 20% עבור הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין מ3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות |
| 3 | ניתן להמליץ על הקלה להקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי |
| 4 | הקלה לא רלוונטית - אין צורך בהקלה לתוספת תחנת מעלית לקומת גג חלקית |
| 5 | ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקטנת קווי הבניין מ3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, ניתן להמליץ על הקלה. |
| 6 | הקלה לא נדרשת - הבלטת מרפסת מעבר לקו הבניין, במרחק של עד 1.20 מ' מחזית הבניין, מותרת לאישור ללא הקלה. |
| 7 | הקלה לא נדרשת - מאחר שהבקשה עומדת בהיקפי השטחים הקובעים המותרים על פי תב"ע |
| 8 | הקלה לא רלוונטית - מדובר בחצר מונמכת ואינה נדרשת הקלה להנמכתה לגובה מפלס המרתף |
| 9 | הקלה אינה רלוונטית - לא קיימת הקלה המאפשרת פטור מהקמת מרפסות שירות |

תאריך הודעה אחרונה: 07/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 08.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.02.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 26/02/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 23/02/2026

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 5 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

**<u>דרישת התקן:</u>**
5 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
5 חניות אופניים בחדר אופניים משותף בקומת מרתף 1-

**<u>חסר:</u>**
5 מקומות חניה לרכב פרטי

**נתונים:**
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"

**חוות דעת:**
1. המגרש ממוקם במרחק של כ-400 מ' מהקו הירוק של הרכבת הקלה, שאינו פעיל, ולכן המגרש מוגדר האזור חניה ג'
2. מאחר ותקן החניה עבור יחידות דיור בשטח של מעל 80 מ"ר באזור חניה ג', לפי תקנות חניה 2016 הוא 1:1 וזהה לתקן החניה לפי תב"ע ח'- ההקלה אינה מפחיתה את תקן החניה למגורים (וגם לא תפחית כאשר הקו הירוק יהפוך לפעיל) ולכן אין צורך לאשר את ההקלה.
3. בשל ממדי המגרש (כ-270 מ"ר), והיות וקיימת הפקעה ברוחב של 2 מטרים לאורך כל החזית הקדמית של המגרש, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש ולכן ניתן להמליץ על פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

**המלצה:**
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 - שירלי בר 08.03.2026**

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור 5 דירות

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 03.02.2026**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע העתקה של 3 עצי צאלון לשטח ציבורי.
פקיד היערות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לגן שפירא בתנאים הבאים:
- העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגר' אורי שטיין
- פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגר' אורי שטיין
- פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד
- בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

**אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 08.03.2026**

מוצגים מתקנים טכניים כנדרש.
הוצגה פריסת גדרות

**עצים**

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

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | צאלון נאה | 4.00 | 40.00 | 8.00 | העתקה | 11,907.00 |
| 2 | מילה סורית | 7.00 | 25.00 | 6.00 | שימור | 4,019.00 |
| 3 | צאלון נאה | 3.00 | 30.00 | 6.00 | העתקה | 3,721.00 |
| 5 | צאלון נאה | 4.00 | 25.00 | 8.00 | שימור | 5,358.00 |
| 6 | מילה ירוקת עד | 5.00 | 20.00 | 4.00 | שימור | 4,769.00 |
| 7 | צאלון נאה | 6.00 | 30.00 | 10.00 | העתקה | 5,358.00 |

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.11.2024)**
המלצה לתת היתר
צורף למוצג נכסים 2000 הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)**

**לאשר את הבקשה להריסת בניין בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף, עבור 5 יחידות דיור.**

**לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

**כולל ההקלות הבאות:**
1. **הקלה לתקן חניה מופחת למגורים לתקן קבוע בתקנת החניה 2016 של החוק- לאור ממדי המגרש.**
2. **הגדלת צפיפות יחידות הדיור בבניין מ3 יחידות המותרות ל-4 יחידות דיור המבוקשות.**
3. **הקטנת הנסיגה בקומת גג חלקית לחזית צפונית לרחוב הרלב"ג מ-2.00 מ' המותרים ל-1.20 מ' לתכנון מיטבי.**
4. **הקלה להקטנת קווי הבניין מ3.00 מ' ל-2.00 מ' בחזית צידית מזרחית ובחזית צידית צפונית, לאור ממדי המגרש הקטנים והיעדר אפשרות לתכנון חניה בשטחו, ובהתאם לחוות דעת מכון הרישוי.**

**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 |

| # | התנאי |
|---|---|
| 5 | הצגת חתימה של כל בעלי הזכויות כנדרש בתקנה 2(9)(א)(3) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002. |
| 6 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | פקיד היערות העירוני אישר העתקת 3 עצי צאלון (מס' 1,3,7) לשצ"פ - גן שפירא בתנאים הבאים:<br>- העתקות רפסודה והכנת השטח לנטיעה בפיקוח ע"י אגר' אורי שטיין<br>- פיקוח אגרונומי צמוד בזמן העתקה מטעם העירייה ע"י אגר' אורי שטיין<br>- פיקוח על שיקום השטח ע"י הקבלן מטעם אורגד<br>- בקרה על משטר ההשקיה וקליטת העצים ע"י חנן בונה |
| 2 | מפרט העתקה לעצים 1,3,7 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר |
| 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.<br>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 | מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 2 | הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |
| 3 | הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו, כולל העצים להעתקה בשצ"פ הצמוד. |
| 2 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 3 | 1) הריסת כל בניה החורגת בשטחה או במיקומה במגרש מהוראות התכנית.<br>2) הסדר חניה בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ת"א בזמן הוצאת ההיתר. |
| 4 | 1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. |

2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

| # | התנאי |
|---|---|
| | 3.יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 5 | רישום סופי של התצ"ר בטאבו |
| 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 | 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 25/03/2026:**

**מאיר אלואיל:** מבקש לא לדון בבקשה.
**ליאור שפירא:** להוציא מסדר היום.

**ההחלטה: החלטה מספר: 34**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לשוב ולדון בבקשה.**
ההחלטה התקבלה פה אחד.

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-1334 | **תאריך הגשה** | 23/09/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שימוש חורג תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למגורים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **הרצל 39** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 8986/2 | **תיק בניין** | 0002-039 |
| **מס' תב"ע** | 219, 287, 44, 9004, 9028, 9086, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38 | **שטח המגרש** | 201.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | ז.צ.ו אחזקות בע"מ | הרצל 39, תל אביב - יפו 6688602 |
| בעל זכות בנכס | ז.צ.ו אחזקות בע"מ | הרצל 39, תל אביב - יפו 6688602 |
| עורך ראשי | עמיר פלג | מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201 |
| מתכנן שלד | רן כרמון | יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | קרן וברמן | הרצל 39, תל אביב - יפו 6688602 |

## מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

**עיבוי בניין קיים, בן 4 קומות ובניה חלקית על הגג ,מעל מרתף, למסחר שהוכרז לשימור מרקמי תוך חיזוקו, שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38, הכוללים:**
**- שינויים בחדר המדרגות המשותף ובמעלית החיצונית הקיימת לכל גובה הבניין,**
**- חיזוק הבניין באמצעות קירות ועמודים בצמוד לקיים,**
**- סידור מרתף חלקי בצמוד לקיים לטובת חדר משאבות, וחלוקה מחדש בחלל הקיים, עבור מאגר מים, מרחב מוגן מסחרי ושטח נלווה למסחר,**
**- שינויים בארגון שטח קומת הקרקע לצורך סידור יחידה מסחרית בחזית לרחוב, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית במרכז הבניין לכל גובהו וחדר אשפה, מערכות טכניות ופילר חשמל,**
**-שינויים בארגון שטח הקומה השנייה לשם סידור 3 משרדים עם חדר שירותים, גזוזטרה וממ"מ,**
**- שינויים בקומה שלישית לצורך סידור 3 יחידות דיור עם גזוזטרות וממ"ק,**
**- פירוק הגג מעל הקומה הרביעית תוך החלפתו לגג חדש וסידור 2 יחידות דיור בתחום הקומה עם גזוזטרה בבכ"א וממ"ק,**
**- הריסת כל הבניה הקיימת על הגג והקמת קומה חמישית חדשה (מלאה) עבור 2 יח"ד חדשות הכוללות גזוזטרה בכל דירה וממ"ק,**
**- הקמת חדר יציאה לגג עם ממ"ד ומרפסת גג מוצמדת המקורה ע"י פרגולה,**
**- בגג עליון : המשך חדר המדרגות, מערכת סולארית, מעבים ומערכות טכניות בגג כחול.**
*** הגג פח ללא היתר בעורף הבניין סומן במפרט להריסה.**

**<u>לאחר השינויים והתוספות מוצע לאישור בניין למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה העליונה, בן 5 קומות מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג, סה"כ 8 יח"ד (כולל דירה על הגג).</u>**

## מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בייעוד מסחרי בן 4 קומות ובנייה חלקית על הגג ומרתף.

בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי. במסגרת תיק המידע, הוגשו מסמכים להוכחת חוקיות המבנה ע"י מפענח מצ"א סרגיי מאלישוב , מודד מוסמך ש. שלום רישיון 613 ותיק תיעוד ניתן להסיק ממדובר במבנה 4 קומות בתכסית בנויה כ- 150 מ"ר.

*ב-19.03.2024 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 |
|---|---|---|---|---|
| | | 1733 | 30/03/1942 | היתר מילולי להתקנת מקלט בבניין. |
| | | 89 | 03/05/1970 | היתר מילולי לויטרינה (חלון ראוה). |

## בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה. לא התקבלו התנגדויות.

## התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א') מרקם לשמירה+תכנית צפון פלורנטין מופקדת 4670

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין קדמי** | קדמי לרחוב הרצל- 0 מ'. | 0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות הקדמית והצדדיות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיים + מרפסות קיימות. | - פורסמה הקלה להבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.82 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 36%. |
| **צדדיים** | לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף.<br>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. | |
| **אחורי** | אחורי - 5 מ' | 4 מ' בהמשך לדופן הקיים שמאושר בהיתר. | |
| **זכויות בניה עפ"י תמ"א 38** | תוספת של 13 מ"ר עבור הרחבת יח"ד קיימת + ממ"ד סה"כ 25 מ"ר | הרחבת הדירות הקיימות בקומות מגורים בכ-13 מ"ר+תוספת ממ"ד בחלקו ע"ח בניה קיימת | - פורסמה הקלה לשימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים בקומות ב' ו-ג' לצמיתות. |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | + קומה אחת נוספת מכוח תמ"א 38 בהיקף קומה טיפוסית מורחבת. | + קומה נוספת מכוח תמ"א 38 בהיקף קומה טיפוסית מורחבת. | - תוספת קומה אחת חדשה פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38.<br><br>- פורסמה הקלה לניוד שטחים בין הקומות. |
| **מספר קומות לפי תב"ע**<br><br>**לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה** | 4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים).<br><br>תוספת של קומה אחת + בנייה חלקית על הגג.<br><br>סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית על הגג. | 4 קומות קיימות + קומה אחת חדשה + בנייה חלקית על הגג.<br><br>סה"כ 5 קומות מאחר והבניין הקיים בנוי ב-4 קומות+ בנייה חלקית על הגג. | - תוספת קומה אחת פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38.<br><br>- פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה. |
| **צפיפות על פי הנקבע בתכנית מופקדת 4670** | 15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת ( בשטח של 35-40 מ"ר).<br><br>15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר).<br><br>70% דירות שהן 6 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד.<br><br>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. | צפיפות החל מקומה שנייה מפני שהבניין הוא מסחרי :<br><br>1 יח"ד אחת בשטח של 39.74 מ"ר.<br><br>1 יח"ד אחת בשטח של 80.79 מ"ר.<br><br>6 יח"ד בשטח ממוצע של 53.6 מ"ר.<br><br>סה"כ 8 יח"ד (כולל דירה על הגג) בהתאם לתמהיל המותר. | |
| **שימושים על פי תכנית מופקדת 4670** | בקומת הקרקע + שניה מסחר ומשרדים.<br><br>אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.<br><br>מגורים בקומות מעל. | קומת קרקע - מסחר<br><br>קומה שניה - משרדים<br><br>שאר הקומות - מגורים | - פורסמה הקלה לשימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים בקומות ב' ו-ג' לצמיתות. |
| **גובה קומת** | מינימלי 3.5 מ' | 4.27 מ' | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קרקע** | מקסימלי 4.5 מ' | | |
| **תכסית קומת קרקע על פי תכנית מופקדת 4670** | % 85<br><br>שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. | 76.6% בהתאם למותר.<br><br>15% חלחול בהתאם לדרישות המדיניות. | |
| **הוראות בינוי/ תכנית עיצוב** | תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים. | מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי. | |

**בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית** | 65% משטח הגג | 65% משטח הגג, בהתאם חמותר. | |
| **שטח הקומה העליונה** | % 80 לפחות משטח הקומה שמתחתיה. | מעל 80% משטח הקומה שמתחתיה. | |
| **נסיגות** | 2 מ' לחזיתות לרחוב | קומת הגג מוצעת בנסיגה של 4.24 מטרים בחזית לרחוב. | |
| **גובה** | 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). | 4.4 מ', בהתאם חמותר. | |
| **בינוי** | דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג.<br><br>גישה לשטח משותף.<br><br>"גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר. | דירת גג בשטח של 80 מ"ר.<br><br>מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי.<br><br>הוצג גג כחול. | |

**בניה תת קרקעית I מרתפים - תכנית ע1'**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | 2 | קומה אחת | |
| **שימוש** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | שטח נלווה למסחר כאחסנה /מרחב מוגן מסחרי/חדר משאבות/מאגר מים | |
| **תכסית** | 85% | 78.7% בהתאם למותר | |

**התאמה לתקנות:**

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| שטח המצללה | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | |

**הערות נוספות:**

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים וניתן זמן לתיקון המפרט. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והוגשה תכנית מתוקנת.
**2. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.**
**3.** המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין שהופקדה בפועל אשר קודמה בהתאם למדיניות והבקשה נבחנה מרחבית בהתאם כמפורט לעיל.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | שימוש חורג מהיתר מ מסחר לשימוש של מגורים בקומות ב + ג לתקופה של שנים/לצמיתות |
| 2 | הוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת |
| 3 | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.82 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 36 % מן המרווח המותר |
| 4 | פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה |
| 5 | ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה |
| 6 | ניוד שטחים בין הקומות |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לאשר את ההקלה לשימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים בקומות ב + ג לצמיתות, שכן השימוש המבוקש למגורים בקומות אלו, תואם את השימושים המותרים עפ"י התב"ע החלה על המקום. |
| 2 | אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38. |
| 3 | - לעניין קו הבניין האחורי, ניתן לאשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין האחורי המותר לצורך רווחת הדיירים.<br>- לעניין קו הבניין הקדמי, הגזוזטראות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות ואין מדובר בהקלה לכן, ההקלה אינה רלוונטית. |
| 4 | לעניין מרפסות השירות - ההקלה לא רלוונטית מכיוון שהתכנית לא מחייבת מרפסות שירות.<br>לעניין המסתורי כביסה - לא ניתן לבקש הקלות מההנחיות מרחביות,ומחוייבת הסדרת מסתורי כביסה או תליית כביסה. |
| 5 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות. |

| # | התייחסות |
|---|---|
| 6 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות. |

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

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 23.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 23.03.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 19/02/2025 תכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 17/11/2025

**הבקשה כוללת:**
שימוש חורג ותוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים המוגדר לשימור מרקמי-
1. שימוש חורג מ- 548.5 מ"ר מסחר ל- של 121.9 מ"ר משרדים, ו-5 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר.
2. תוספת 3 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

**דרישת התקן לשימוש החורג:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוואה בין דרישת התקן לשימוש הקיים שהנה 10.97 מקומות חניה, לבין דרישת התקן של השימוש המבוקש שהנה 8.5 מקומות חניה)
5 מקומות חניה לאופניים

**דרישת התקן לתוספת הבניה:**
3 מקומות חניה לרכב פרטי (למגורים)
3 מקומות חניה לאופניים

**מתוכנן:**
8 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

**חסר:**
3 מקומות חניה לרכב פרטי (למגורים)

**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 13.6.202, וחזיתות המבנה המקורי ישולבו בבנייה החדשה בתנאי שימורן על פי ממצאי תיק התיעוד.
2. ביום 25.8.21 ישיבה מס' 21-0019ב אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 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.

**תנאי טכני:**

יש למחוק את השורות הנוגעות להקלה מטבלת מאזן החניה שבמגירה 1500 מאחר ולא פורסמה הקלה לתקן חניה

**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-3 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 02.12.2025**

בקשה ל8 יח"ד,מעל 100 מ"ר מסחר וכ120 מ"ר משרדים
סומן חדר אשפה עם 6X360 ליטר כ"א.

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 26.03.2024**

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.
כל העצים סומנו לשימור (2 במדרכה)
.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 02.12.2025**

התכנון מאושר . סכמת החלחול: לא רלוונטי.

**נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 25.09.2024**

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור מגישה נגישה לדירות מכיון שקיימת מעלית העוצרת בחצאי קומות ואין מקום להתקין פיר מעלית נוסף.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לאשר את הפטור.

**קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.03.2024**

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

מידע: 23-00208 רישוי: 24-1334 ת.בניין: 0002-039
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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | ברכיכיטון צפצפתי | 9.00 | 16.00 | 2.50 | שימור | 2,251.00 |
| 3 | מילה ירוקת-עד | 11.00 | 21.00 | 6.00 | שימור | 4,154.00 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י רומן זייץ 27.06.2024)**
המבוקש טרם בנוי
ביקרנו במקום בתאריך 27.06.2024 ומצאנו כי תוכנת מתאימה למציות

## חו"ד נוספות:

**מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 06.12.2023)**
חו''ד לתיק ורוד

06/12/2023
כ"ג כסלו תשפ"ד

**הרצל 39 - מבנה לשימור מרקמי**
**המבנה תוכנן ע"י האדריכל אברהם גולדמן בסגנון אקלקטי**
**נבנה בשנת 1926 ושימש במקור למסחר ומגורים**
הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה במגרש 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 לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**- צנרת מים, דלוחין ושופכין**
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
**יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה , כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.**

**- מרזבים**
מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

**- טלפון , חשמל, כבלים**
פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

**- גז**
לא הוצגו בלוני גז בתכנית. במידה ונדרש יש להציג ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת בגוף ההגשה להיתר.
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 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 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. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

**- מעלית**
מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

**- גג המבנה**
לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

**- תיאום מערכות הגוונים**
<u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
**קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

**- פילר**
כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

**- תיאום תשתיות**
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
ממ"מים/ ממ"קים, 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 10.09.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)**
המלצה לתת היתר
חלקה 2 בגוש 8986 בבעלות פרטית.

מאחר והבנייה הקיימת של המרפסות חורגת מקו ס והמבנה הנו מבנה לשימור מרקמי אין צורך להסדיר תשלום שימוש בגין מרפסות חורגות.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה

**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.06.2024)**
פטור

## חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

**א. לאשר את הבקשה לעיבוי ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין מסחרי קיים שהוכרז לשימור מרקמי, בן 4 קומות עם בנייה חלקית על הגג מעל מרתף, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף חלקי , עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות עם סה"כ 8 יח"ד,**
**על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :**
**- תוספת קומה מעל הקיים עבור מימוש תמריצי תמ"א 38.**
**כולל ההקלות הבאות:**
**1. שימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים בקומות ב' וג' לצמיתות,**
**2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה,**
**3. ניוד שטחים בין הקומות,**
**4. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.82 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 36% מן המרווח המותר.**
**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 עבור בניין קיים לשימור מרקמי מ-3 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 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.<br>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<br>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.<br>אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.<br>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<br>שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |
| 5 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.<br>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 | 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 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | 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 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:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.<br>ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.<br>ד. הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד.<br>ה. היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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 ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע.<br>-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.<br>-יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 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 | אישור רשות הכבאות |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 35**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**א. לאשר את הבקשה לעיבוי ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 בבניין מסחרי קיים שהוכרז לשימור מרקמי, בן 4 קומות עם בנייה חלקית על הגג מעל מרתף, כאשר לאחר כל השינויים מוצע לאישור בניין למגורים בן 5 קומות מעל מרתף חלקי , עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה ומגורים בשאר הקומות עם סה"כ 8 יח"ד,**
**על בסיס הפרסומים הבאים למתן תמריצים מכוח תמ"א 38 :**
**- תוספת קומה מעל הקיים עבור מימוש תמריצי תמ"א 38.**
**כולל ההקלות הבאות:**
**1. שימוש חורג מהיתר ממסחר לשימוש של מגורים בקומות ב' וג' לצמיתות,**
**2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה,**
**3. ניוד שטחים בין הקומות,**
**4. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.82 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 36% מן המרווח המותר.**
**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 עבור בניין קיים לשימור מרקמי מ-3 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 | 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 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 | 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 | 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 | הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה. |
| 5 | 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 |
|---|---|

מידע: 23-00208 רישוי: 24-1334 ת.בניין: 0002-039

| # | 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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ה. היחידות בקומה השנייה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט. |
| 4 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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 ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 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 | 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** | 25-1358 | **תאריך הגשה** | 31/08/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שימוש חורג** | **שימוש חורג למגורים** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **לוינסקי 70** | **שכונה** | נוה שאנן |
| **גוש/חלקה** | 6947/9 | **תיק בניין** | 0035-070 |
| **מס' תב"ע** | 156, 219, 287, 44, 9139, תת"ל/70א | **שטח המגרש** | 377.06 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | יובל שחר | לוינסקי 70, תל אביב - יפו 6685514 |
| בעל זכות בנכס | יובל שחר | לוינסקי 70, תל אביב - יפו 6685514 |
| עורך ראשי | קלאודיו לוסטהאוס | ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222 |
| מתכנן שלד | שמואל פנט | הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221 |

## מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

**שינוי שימוש באחת היחידות בחלק העורפי של קומת הביניים ממשרד לדירת מגורים עם כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות המשותף ושינוי בארגון שטח היחידות להתאמתה לשימוש למגורים.**
**בחלק זה של קומת הביניים סומנה חולקה ל-3 יחידות וביניהן היחידה הנדונה, כל אחת עם כניסות נפרדות מתוך חדר המדרגות וכניסה נפרדת לשטח יציעים (מעל המסחר) בחלק הקדמי של הקומה שהוצג כלא שייך לבקשה.**

**כל היחידות בקומה זאת למעט הנדונה והבנייה בשאר הקומות בבניין סומנו במפרט כ"לא שייכות לבקשה".**

## מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 4 קומות **(כולל הקומה הנדונה)** ובנייה חלקית על הגג ,מעל מרתף חלקי, עם מסחר הכולל 3 חנויות בקומת הקרקע (עם יציעים).

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 160 | 09/06/1957 | היתר לבניין בן קומה אחת ומקלט במרתף המכיל: 3 חנויות עם יציעים, 5 משרדים וח"ש. במסגרתו סומנה תכנון עתידית עבור הבניה בחלק הנדון (העורפי) של קומת הביניים ובו היחידה הנדונה הוצגה כמשרד. |
| | | 1093 | 27/01/1964 | היתר מילולי לשינויים הכולל שינוי שימוש מייעוד של משרד למגורים עבור יחידת השכן.<br>לפי היתר תכנית חתומה, בקומת הביניים אושרה כניסה ליציע אחד מתוך חדר המדרגות המשותף ביחידה המסחרית מרכזית ללא גישה לשאר יציעים. גודל היציעים משתנים בהתאם להיתר הקודם על ידי הקטנת חלל היציעים. בנוסף, |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | הבקשה כוללת החלפת גרם מדרגות משותף חדש.<br>בשאר שטח קומת הביניים, אושרה 3 יחידות דיור לתכנון עתידי, וביניהן היחידה הנדונה. |
| 19-1427 | 05/12/2019 | 20-0087 | 01/03/2020 | היתר לשינויים בחלוקת השטחים וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה המזרחית, חיבור ע"י גרם מדרגות פנימי המחבר בין שני המפלסים והקמת פרגולה בחזית הצפונית. |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 15 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום המחזיק בתת חלקה 9. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

## הערות נוספות:

1. בתיק הבניין נמצאים מספר היתירים וביניהם :
- היתר משנת 1957 שניתן בהתייחס ליציעים ובמסגרתו סומנה תכנון עתידית עבור הבניה בחלק הנדון - העורפי של קומת הביניים ובו היחידה הנדונה הוצגה כמשרד בשטח 12.7 מ"ר עם כניסה דרך מעבר בשטח כ-6.31 מ"ר שאינו חלק אינטגרלי מהמשרד.
**- היתר משנת 1964 במסגרתו סומנה חלוקה ל-3 יחידות דיור בחלק הנדון (העורפי) של קומת ביניים וביניהן גם היחידה** הנדונה שהוצגה כדירה עם גזוזטרה לצידה. אציין כי היתר זה הוצא לשינויים ביחידת השכן באותה קומה ולפי ניסוח מילולי ניתן ל " שינויים בקומת ביניים - ממשרד לדירה בת חדר וח"ש " .יחד עם זאת, ההיתר זה כן משקף את החלוקה בשטח הקומה שתואמת את המסומן בבקשה הנוכחית. הנ"ל למעט הגזוזטרה ביחידה הנדונה בשטח של כ-2 מ"ר שנסגרה וצורפה לשטח העיקרי של היחידה.
ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה ונמצא כי מרפסות דומות בכל הקומות סגורות באותה צורה וחלוקת הדירות בקומה תואמת את המצב שמופיע בהיתר משנת 1964.

2. במסגרת הבקשה הנדונה נעשו פרסומים לשימוש חורג ביחידה הנדונה ממשרד לדירה מאחר ואין היתר שמתייחס באופן פרטני לשימוש ביחידה הנדונה למגורים כאשר כן הוצג בהיתר שניתן לשינויים בדירת השכן ותואם את שהשימוש מותר לפי התב"ע.

3. לפי המדיניות מס' 9139, שטח יחידת דיור (הכולל שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחי שירות משותפים מחוץ לדירה) צריך להיות **בממוצע של 70 מ"ר** עם **שטח דירה מינימלי של 35 מ"ר**. לפי המפרט, **שטח הדירה (כולל המרפסת** שנסגרה לטובת מטבח בדירה) **הוא 34.68 מ"ר** ברוטו בניגוד לנקבע במדיניות.
יחד עם זאת היות ומדובר בחלוקה קיימת של שטח הקומה ובה היחידה הנדונה סומנה בהיתר שניתן לשינויים בדירת השכן משנת 1964 כדירת מגורים, ניתן להמליץ במקרה זה על החריגה ממדיניות לעניין שטח הדירה לאור המצב הנטען שתואם את היתר לעניין חלוקת הדירות בקומה.

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | שימוש חורג לצמיתות מהיתר קיים למשרד לשימוש מגורים לצמיתות |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | השימוש למגורים תואם את התכליות המותרות בהוראות תכנית 44 וההקלה פורסמה ביחס לשינוי שימוש כלפי היתר משנת 1957 בו סומנו משרדים בעתיד בחלק זה. |

תאריך הודעה אחרונה: 09/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 02.12.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה
**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.12.2025**

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 26/11/2025

**הבקשה כוללת:**
שימוש חורג ממשרד בשטח 34.67 מ"ר ל-1 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר.

**דרישת התקן:**
0.72 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והשימוש המבוקש)

**מתוכנן:**
0 מקומות חניה לרכב פרטי

**חסר:**
0.72 מקומות חניה לרכב פרטי

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

**המלצה:**
להעביר לוועדה לאישור
**אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 02.12.2025**

מוצג מסתור אשפה בקצה האחורי של המגרש עם כלי אצירה כנדרש.

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.
**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 25.09.2025**

הוטען אישור פקע"ר ע"ג תכנית זהה לתכנית הראשית

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י דניאל ארויו 01.04.2025)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת את המצב בשטח
בקשה להיתר בדיעבד

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)**

**לאשר את הבקשה לשינוי שימוש מיחידת משרד לדירת מגורים בקומת הביניים,**
**היות ומדובר בחלוקה קיימת של שטח הקומה ובה היחידה הנדונה סומנה בהיתר שניתן לשינויים בדירת השכן משנת 1964 כדירת מגורים, וזאת באופן חריג ממדיניות לעניין שטח הדירה לאור המצב הנטען שתואם את היתר לעניין חלוקת הדירות בקומה,**
**כהקלה ל :**
**- שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממשרד ליחידת דיור בהתאם למסומן בהיתר משנת 1964 לדירת השכן באותו קומה,**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

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

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 36**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה לשינוי שימוש מיחידת משרד לדירת מגורים בקומת הביניים,**
**היות ומדובר בחלוקה קיימת של שטח הקומה ובה היחידה הנדונה סומנה בהיתר שניתן לשינויים בדירת השכן משנת 1964 כדירת מגורים, וזאת באופן חריג ממדיניות לעניין שטח הדירה לאור המצב הנטען שתואם את היתר לעניין חלוקת הדירות בקומה,**
**כהקלה ל :**
**- שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממשרד ליחידת דיור בהתאם למסומן בהיתר משנת 1964 לדירת השכן באותו קומה,**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**
**תנאים למתן היתר**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0984 | **תאריך הגשה** | 15/07/2024 | **נדרש מכון בקרה** |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים מעל X קומות מסחריות**<br>**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **סמטת השוק 1א** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 8983/4 | **תיק בניין** | 0177-001א |
| **מס' תב"ע** | 219, 287, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 129.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אורן כהן בשי | בן גוריון 72, הרצליה 4644623 |
| מבקש | אייל כהן בשי | מרחביה 4, תל אביב - יפו 6610604 |
| בעל זכות בנכס | אורן כהן בשי | בן גוריון 72, הרצליה 4644623 |
| בעל זכות בנכס | אייל כהן בשי | מרחביה 4, תל אביב - יפו 6610604 |
| עורך ראשי | יואב מאירי | מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857 |
| מתכנן שלד | תמיר מזרחי | המלאכה 2א, רעננה 4366101 |
| מיופה כח מטעם המבקש | מרלון כהן | מרחביה 4, תל אביב - יפו 6610604 |

## מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

**הריסת בניין קיים חד קומתי עם מסחר בקומת קרקע והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור.**

## מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי, אשר פונה לרח' סמטת השוק ב-2 החזיתות הקדמיות. על המגרש קיים בניין מסחרי בן קומה אחת, המסומן במפרט להריסה.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | בתיק הבניין לא נמצא כל היתר מקורי להקמת הבניין. |

## בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיפה כוחם של שני הבעלים.

## התאמה לתב"ע - תכנית 44 אזור מרכז מסחרי + פרסום 77-78 צפון פלורנטין

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין קדמיים** | ל-2 חזיתות קדמיות לרח' | 0 מ'+ מרפסות הבולטות עד | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **צדדיים** | סמטת השוק.<br><br>לצדדים - 3 מ' או קיר משותף חופף.<br>במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מ' וחצי. | 1/3 מרוחב המדרכה ((0.8 מ' ) בהתאם לתקנות.<br><br>הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים (וביניהם, הבניין הפינתי הצמוד שבו קיימת בקשה דומה). | |
| **שטחים עיקריים**<br><br>**שטחי שרות עבור 4 קומות תבעיות** | 280% משטח המגרש (129 מ"ר) המהווים 361.2 מ"ר.<br><br>ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר. | 356.29 מ"ר<br><br>בהתאם למותר. | פורסמו הקלות כמותיות בסך של 16%(6% בגין שיפור תכנון +5% עבור תוספת 2 קומות + 5% עבור תוספת מעלית) המהווים סה"כ 20.64.<br>עם התוספות של 16% : 381.84 מ"ר אך ההקלות אינן רלוונטיות מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע.<br><br>פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות.<br><br>פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה. |
| **מס' קומות** | 4 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) | סה"כ 6 קומות (חדשות) + בנייה חלקית על הגג. | 2 קומות אך פורסמה הקלה לתוספת 2 קומות בהתאם לתקנות.<br><br>פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והסדרת קומה מלאה. |
| **צפיפות עפ"י הנקבע בפרסום 77-78** | % 15 דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר).<br><br>% 15 דירות בינונית שהן יח"ד אחת ( בשטח של 75-85 מ"ר).<br><br>% 70 דירות שהן 4 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. | 1 יח"ד ב-37.68 מ"ר<br><br>1 יח"ד ב-72.03 מ"ר<br><br>4 יח"ד בשטח ממוצע של 55.06 מ"ר. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | 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 | סה"כ 6 יח"ד . | |
| **שימושים עפ"י פרסום 77-78** | בקומת הקרקע ושניה מסחר ומשרדים.<br><br>כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.<br><br>מגורים בקומות מעל. | קומת קרקע - מסחר<br><br>קומה שניה - משרדים<br><br>שאר הקומות - מגורים | |
| **גובה קומת קרקע** | מינימלי 3.5 מ'<br>מקסימלי 4.5 מ' | 4.5 מ' | פורסמה הקלה לתוספת גובה של 5 מ' שאינה רלוונטית מפני שהקומה מתוכננת בגובה המותר עפ"י התב"ע . |
| **תכסית קומת הקרקע עפ"י הנקבע בפרסום 77-78** | 85%<br><br>שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. | 82.69% משטח המגרש<br><br>שטח החלחול - 15% לפי דרישות המדיניות ותואם את הנדרש ומאושר ע"י מכון הרישוי. | |
| **הוראות בינוי ועיצוב בהתאם לפרסום 77-78** | התאמה למדיניות עיצוב הבניין.<br><br>תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים. | בהתאם למותר.<br><br>מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך המבואה הכללת והכניסה לבניין. | |

**בניה על הגג - תכנית ג1'**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית הקומה העליונה**<br><br>**תכסית קומת הגג** | 80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה.<br><br>65% | 80%<br><br>65% משטח הגג | |
| **נסיגות** | 2 מ' לחזית וחתך צפון פלורנטין. | 0 מ' בחזית צדדית. | פורסמה הקלה בנסיגה של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית שיאנה רלוונטית שכן ניתן להקטין את הנסיגה בחזית |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | | 1.6 מ' בחזית הקדמית 1.<br><br>0.69 מ' בחזית הקדמית 2. | הצדדית, בהתאם להוראות תכנית ג1'.<br><br>פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה עד 1.6 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית 1.<br><br>פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה עד 0.69 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית 2. |
| **גובה** | 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). | 5 מ' | |
| **בינוי** | דירות גג / חדר יציאה לגג.<br><br>גישה לשטח משותף.<br><br>גג כחול/ירוק עפ"י פרסום 77-78. | חדר יציאה לגג<br><br>הגישה לשטח המשותף מוצעת באמצעות המשך חדר המדרגות הכללי.<br><br>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"מ לחנות / חדר משאבות / מאגר מים | |
| **תכסית** | עד 85% | 70% בהתאם למותר | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| שטח המצללה | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |
| חלחול | X | | |
| מתקנים טכניים | X | | |

## הערות נוספות:

| |
|---|
| 1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים . ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט.<br>**2. הדרפט וחוו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.** |

## הקלות מבוקשות:

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 270 מותרים, לצורך שיפור תכנון |
| 2 | תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 270 המותרים, עבור התקנת מעלית |
| 3 | תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 270 המותרים על פי תכנית 44 בשל הוספת 2 קומות |
| 4 | הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4.65 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה |
| 5 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 160 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית 1 |
| 6 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.69 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית 2 |
| 7 | הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.0 מ' |
| 8 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית |
| 9 | ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה |
| 10 | הקלה לניוד זכויות בקומות |

## התייחסות להקלות מבוקשות:

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ההקלה איננה רלוונטית מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע. |
| 2 | ההקלה איננה רלוונטית מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע. |
| 3 | ההקלה איננה רלוונטית מפני שלא מומשו בשטחים הנוספים שמבוקשים בהקלות הכמותיות לתכנון המוצע. |
| 4 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של הבניין. |
| 5 | ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה בקומת הגג ובניה מרחק של 1.60 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית 1, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1' לצורך לעניין בניה על הגג. |
| 6 | ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה בקומת הגג ובניה במרחק של 0.69 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית 2, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1' לצורך לעניין בניה על הגג. |
| 7 | ההקלה איננה רלוונטית כיוון שהקומה מתוכננת בגובה הקומה המותר עפ"י התב"ע . |
| 8 | ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן להקטין את הנסיגה בחזית הצדדית, בהתאם להוראות תכנית ג1' כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1' לצורך לעניין בנייה על הגג. |
| 9 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות. |
| 10 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות. |

תאריך הודעה אחרונה: 16/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 27.05.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.05.2025**

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-19/05/2025

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 53.18 מ"ר שטח מסחרי ו-56.51 מ"ר שטח משרד בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
7.29 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
7 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
7 מקומות חניה לאופניים בחצר הפנימית

**<u>חסר:</u>**
7.29 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה

**<u>חוות דעת:</u>**
1. על פי חוות הדעת של תחנת תנועה בתיק המידע "המגרש נמצא בשכונת פלורנטין שבה בחלקות/מגרשים ששטחם קטן מ-300 מ"ר אין לתכנן חניה בשטח המגרש. שטח החלקה הנ"ל הוא 129 מ"ר ולכן המענה לדרישת תקן החניה יהיה מענה חלופי- קרן חניה
2. יש לעדכן את עמודת "תקן" בטבלה עבור משרדים מ-1:50 ל-1:240 (החישוב תקין אך התקן לא)- תנאי טכני

**<u>המלצה:</u>**
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>7.29</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 25.02.2025**

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור 6 דירות, כ-50 מ"ר מסחר וקומת תעסוקה

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 27.05.2025**

אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות .
סכמת החלחול: תקינה.
מוצג פר מינדוף לשטח המסחר.

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אור גולן 07.03.2024)**
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: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.05.2024)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 4 בגוש 8983 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

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

**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 28.02.2024)**
פטור

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)**

**א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת למסחר והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:**
**1. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות,**
**2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,**

**3. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4.65 הקומות המותרות עפ"י התב"ע,**
**4. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**

**ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.29 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.**

## תנאים למתן היתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.<br>הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

## תנאים בהיתר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל<br>שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

## תנאים להתחלת עבודות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |

## 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:<br>א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.<br>ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.<br>ג. הדירות שבקומות שלישית, רביעית ועליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.<br>ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע , כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.<br>ה. הממ"מ במרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מים בקומה השניה לשימוש היחידות של תעסוקה בלבד. |

| # | התנאי |
|---|---|
| | ו. היחידות בקומה השניה ישמשו לתעסוקה בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט. |
| 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 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 37**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת למסחר והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור, כולל ההקלות הבאות:**
**1. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות,**
**2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות,**
**3. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4.65 הקומות המותרות עפ"י התב"ע,**
**4. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות,**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**

**ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 7.29 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 2 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 3 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 4 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 5 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |

| # | תנאי |
|---|---|
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |

**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. הדירות שבקומות שלישית, רביעית ועליונה 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 במרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד והממ"מים בקומה השנייה לשימוש היחידות של תעסוקה בלבד. ו. היחידות בקומה השנייה ישמשו לתעסוקה בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט. |
| 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 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 5 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0160 | **תאריך הגשה** | 30/01/2024 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **שינויים תוספות בניה** | **תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר תוספת מעלית חיצונית/פנימית פיצול/אחוד/תוספת יח"ד** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **עולי ציון 36, מגן אברהם 1** | **שכונה** | צפון יפו |
| **גוש/חלקה** | 7076/2 | **תיק בניין** | 3005-036 |
| **מס' תב"ע** | 2530, 479, 9016, תמ"א18 | **שטח המגרש** | 281.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | עמית עו"ד בן גל | ז'בוטינסקי 7, רמת גן 525200 |
| בעל זכות בנכס | מלנדה אן ברקוביץ | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | לארי ברקוביץ | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | משה גיל פינשטיין | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | אסף אלברשטיין | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | שרון ברנץ | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | אילנית פינשטיין | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | קרן הראל ברנץ | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | איתן הירשפלד | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | אור שמחה | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | לירון מוניץ | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | אורית פלדשטיין | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| בעל זכות בנכס | ליימסטון ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ | דיסנצ'יק אריה 9, תל אביב - יפו 6935628 |
| עורך ראשי | מאיה שרף | הפרדס 14, קרית אונו 5552572 |
| מתכנן שלד | אילן בן דוד | בר כוכבא 23, בני ברק 5126002 |

## מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

**שינויים ותוספת קומות לבניין קיים במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות עולי ציון ומגן אברהם, המוגדר לשימור ב' מתוקף התב"ע, בן 2 קומות למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה השנייה, הכוללים:**
**- חיזוק, שיפוץ ושימור הבניין הקיים ללא שינויים בחלוקתו הפנימית שאינה בבעלות המבקש והוצגה בהתאם במפרט, מלבד שינויים הנדרשים ע"י מחלקת השימור לרבות סימון הריסה המרפסת בקומה השנייה שאינה חלק אינטגרלי מבניין ונבנתה ללא היתר בבליטה ממעטפת המקורית של הבניין.**
**- הוספת 2 קומות חדשות מעל בניין מקורי עם 7 יח"ד חדשות וחדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, כל דירה עם ממ"ד.**
**הבקשה כוללת תוספת מעלית לכל גובה הבניין וביטול של 2 יחידות מסחריות בקרקע לטובת חדר אשפה בתוך הבניין.**
*** הבניה ב-2 הקומות הקיימות שאינה בבעלות המבקש סומנה במפרט כ"לא שייכת לבקשה".**

## מצב קיים:

קיים בניין לשימור, בן 2 קומות הכולל (לפי מפרט עורך הבקשה ותיק תיעוד של מחלקת שימור) קומת קרקע מסחרית עם 9 יחידות מסחר (9 חנויות) ובקומה השנייה - 4 יח"ד.
בבניין חדר מדרגות לשימור, ללא מעלית. בצד מזרחי קיימת חצר חיצונית פתוחה לכיוון מגרש סמוך.
הכניסה אל המגורים מרחוב מגן אברהם.
לא נמצא היתר לבניין המקורי ולפי תיק תיעוד משנת 2017 הבניין נבנה בשנת 1933.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| 90-0842 | 14/10/1990 | | | בקשה אושרה על ידי רשות רשוי לשיפוץ הבניין בלבד לרבות החלפת גג האסבסט לגג בטון ושיפוץ חזיתות בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.<br>לא לאשר כל תוספת בניה, שכן הבניה אסורה עד הכנת תכנית בינוי ורפרצלציה.<br>לא הוצא היתר. |
| 91-1138 | 15/07/1991 | 92-0242 | 30/03/1992 | אישור מצב קיים של מבנה, הנמכת רצפת קומת קרקע ל-0.55 מ' עד גובה פנימי של מסעדה 4.75 מ', תוספת יציע במסגרת 40% משטח רצפת הקומה, פירוק ושחזור מדרגות<br>עליה בקומות, תוספת מרפסת תלויה במפלס קומת מגורים ב' מעל ובצורת הקיימת למעתה, פירוק גג קיים אסבסט ויציקת תקרות בטון מעל חדרי קומת המגורים בהתאם<br>להפרש גובה במהלך מדרגות אחד, הקמת חדרים על הגג עם מדרגות עליה פנימיות בכנפיים המבנה במסגרת הבניה הקיימת, הקמת דודי שמש בחלל טכני בהפרש גובה בין תקרות החדרים המוצעים, בניית גג רעפים חדש עם התקנת קולטי שמש בכנף האחורית של הגג. |
| 92-1255 | 10/09/1992 | 93-0142 | 02/03/1993 | היתר לשינויים בזמן בניה ללא תוספת שטח, הכנסת עמודים, קורות חיזוק, שחזור תקרות של קומות קיימות. |
| 21-1252 | 03/10/2021 | | | לא לאשר את הבקשה לשינויים, שיפוץ ותוספת בניה לבניין קיים לשימור ב' בן 2 קומות למסחר ומגורים ותוספת 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעליו עם מעלית פנימית בחדר המדרגות המשותף, עבור 7 יחידות דיור חדשות עם שיפורי מיגון בכל דירה שנדחתה על ידי הועדה המקומית, שכן:<br>1. מהווה הגדלת נפח הבנייה והזכויות המותרות בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.<br>2. מהווה הגדלת הצפיפות בבניין מעבר למותר, בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון. |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 3. נוגדת עקרונות התוכנית לעניין שימוש של מגורים בקומת המסחר בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון.<br>4. תכנון של בניה על הגג נוגד עקרונות התב"ע ותכנית ג' ומהות ההקלות שפורסמו בגינו היא תוספת קומה חלקית על הגג עם דירה נפרדת במקום חדרי יציאה לגג תוך הגדלת נפחי הבניה על הגג בסטייה לבינוי באזור.<br>5. נוגדת הוראות התכנית לעניין תכסית הבניה בקומות החדשות שנוספו והוגשה ללא התייחסות לכך.<br>6. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא התייחסות ברורה לצפיפות הקיימת, ללא הוצגה בניה בכל המפלסים לרבות מפלס שנוצר מעל תקרת ביניים בחלק העליון של קומת הקרקע, ללא הצגת שימוש בכל השטחים וללא התייחסות לפתח בגבול המגרש לגישה בין המגרשים.<br>7. התכנון אינו מיטבי לרבות סידור חדר אשפה במקום יחידה מסחרית במרכז החזית לרחוב עולי ציון בניגוד לעקרונות הבינוי ללא חזית מסחרית רציפה לכיוון הרחוב.<br>.8 סורבה ע"י מכון הרישוי .<br>כמו כן הועדה קבלה טענת המתנגדים לעניין אטימת הפתחים ללא הסכמתו וללא מתן פתרון חלופי עבורן.<br><br>* אציין כי בבקשה הנ"ל זכויות הבניה לשטחים העיקריים חושבו על בסיס 270% משטח המגרש שתוקנו במסגרת הבקשה הנדונה ל-260%. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף עם 11 תת חלקות.
תתי חלקות 2 ו-11 כולל גג מוצמד של כ-160 מ"ר רשומות על שם 12 בעלים החתומים על גבי המפרט ע"י עו"ד עמית בן גל - מבקש הבקשה, עפ"י ייפוי כח בלתי חוזר.
תת-חלקה 10 (קומה שנייה) רשומה בבעלות רשות הפיתוח ו-4 חוכרים.
לכל 10 בעלי תת-חלקות שלא חתמו על הבקשה נשלחו הודעות לפי 36 ב' והתקבלו התנגדויות שהוסרו.

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2530 אזור מגורים א' עם חזיתות מסחרית בניין לשימור ב'**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **מספר קומות** | 4 קומות:<br><br>גובה הבניין המירבי במגרשים עם חזית מסחרית לא יעלה על 16 מ' ממפלס אבן שפה. | 4 קומות.<br><br>16 מ'. | |
| **שטחים** | 150% כולל מסחר | השטח בקומות הקיימות | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **למטרות עיקריות** | (לא כולל חדרים על הגג לפי תכנית ג)<br>+ 40% תמורת שיפוץ בניין לשימור<br>+ 40% עם חזית מסחרית<br>+ 10% לקומת מגורים (30% ל-3 קומות)<br>סה"כ= 260%<br>משטח המגרש (281 מ"ר)<br>מהווה- 731 מ"ר<br>כולל קומת הקרקע מסחרית. | חושב כשטח העיקרי למעט שטחים משותפים.<br><br>714 מ"ר לבניין, וביניהם:<br>181 מ"ר - שטחי מסחר בקומת הקרקע,<br>ו-533 מ"ר - מגורים (כולל שטח התוספת בקומות החדשות של 313 מ"ר) . | |
| **שטחי שירות** | שטחי שירות נקבעו לפי פרוטוקול הועדה המקומית בבניינים עם חזית מסחרית-<br>סה"כ 70% = 197 מ"ר<br>+ 5 מ"ר ליחידת דיור עבור הפרשי ממ"ד מתוקף תקנות.<br>7*5= 35<br>6 מ"ר (כולל קירות) בגין תיקון החוק לתוספת ממ"דים עם שירותים<br>6*7= 42<br><br>סה"כ 274 מ"ר. | הבקשה הוגשה עם ממ"דים בגודל תקין לני תיקון התקנות. במפרט המתוקן עבור דירות חדשות בקומות שנוספו תיקון ממ"דים כך ששטחם כולל שירותים תואם את הנקבע בתיקון החוק.<br><br>246 מ"ר . | |
| **מספר יחידות דיור למבנה** | בתוספות בניה למבנים קיימים לא יקטן שטח הדירות החדשות מ-70 מ"ר בממוצע (לפי סעיף 6ג' בתכנית) .<br><br>לפי הוראות תכנית סעיף 6, תותר בניית חדרים על הגג בכפוף להוראות תכנית 1680 והוראות ביני של התכנית התקפה. | 7 דירות חדשות מוצעות בשטח הממוצע (כולל ממ"דים וחדרים על הגג)<br>כ-72 מ"ר. | |
| **שטח קומת הקרקע** | תכסית עד 100% בחזית מסחרית.<br><br>80% לקומות מגורים. | 86%<br><br>86% | חריגה של 6% - פורסמה כהקלה |
| **קו בניין** | לפי תחום בנייה מותרת בנספח בינוי :<br>- קדמיות 0 מ'<br>- קווי בניין צדיים 0 מ' בקיר משותף.<br>אם אין בנייה בקו בניין 0 במגרש הסמוך נדרשת הסכמת בעלי המגרש הגובל | 0 מ'<br>בצד הדרומי - בקיר משותף.<br><br>בצד המזרח:<br>חלק בקיר משותף. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | או נסיגה של 2 מ' לבנייה חדשה. | בנסיגה 2 מ'. | |

**בניה על הגג לפי תכנית ג**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח/ תכסית** | 23 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג'. | 80 מ"ר עיקרי + שיפור מיגון (סה"כ 92 מ"ר) לאחר איחוד 4 חדרים לחדר אחת עבור דירה עליונה אחת. | איחוד החדרים פורסמה כהקלה. |
| **גובה** | 2.50 מ' נטו<br><br>4.0 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. | 3.0 מ'<br><br>4.50 מ' | פורסמה הקלה.<br><br>פורסמה כהקלה. |
| **נסיגות** | 2.0 מ' לחזיתות קדמיות<br><br>1.20 מ' לצדדים | מעל 2.0 מ' פרט לחלק מהקיר לחזית לרחוב מגן אברהם.<br><br>מעל 1.20 מ'. | פורסמה כהקלה |
| **בינוי** | גישה לשטח משותף. | מחדר המדרגות הכללי. | |

## 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 | | בנסיגה ממעקה הגג 1.10 מ' מינימום. פורסמה הקלה. |
| מרפסת | X | | - שטחי המרפסות החדשות עד 12 מ"ר. המרפסות בולטות :<br>- מעל המדרכה: עד 1.0 מ'<br>- בקומה השנייה קיימת מרפסת מעבר לגבול המגרש הצדדי שסומנה להריסה לפי דרישות של צוות מקצועי.<br>הריסת המרפסת נדרשה בתיק התיעוד ובהמלצת צוות שימור. |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| חלחול | X | | |
| מתקנים על הגג העליון | X | | מערכת סולרית בהמלצת צוות שימור. |

## הערות נוספות:

**1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים והוחזרה לתיקון עורך הבקשה. לבקשתו ניתנה אפשרות לתקן המפרט כולל סידור ממ"דים מוגדלים עם שירותים לפי תקנות חדשות שאושרו בינתיים וזאת ללא חריגה ממעטפת המוצעת. התייחסות בדרפט ניתנה למפרט המתוקן.**

2. לפי החלטת ועדת ערר לבקשה מס' 12-1001 ברח' דואר שושנה 6 בתחום אותה תכנית 2530, שטח הבניה על הגג שייבנה מכוח הוראות תכנית 2530 יהווה שטח עיקרי מכוח סעיף 10ב' לתכנית ג' המתווסף לשטחים המותרים לבניה מכוח תכנית 2530, כל עוד התכנית קובעת הוראות מיוחדות לבניה על הגג.
כך, תכנית 2530 (סעיף 6) קובעת לגבי חדרים על הגג כדלקמן :
א) תותר בניית חדרים על הגג בכפוף להוראות הבינוי של תכנית 1680 "בניה על גגות הבתים".
ב) למרות האמור בתכנית 1680, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניית חדרים על הגג בקו בניין זהה לקומה שמתחת לחדר, ובתנאי שרוחב החדר בקו הבניין הנדון, לא יעלה על 30% מרוחב הקומה שמתחתיה באותו קו בבניין ובתנאי שסך השטח של החדרים על הגג לא יעלה על 20% משטח הקומה שמתחתיה.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.0 במקום 4.0 מ' המותרים על פי תכנית |
| 2 | העברת 3.2 % מקומה 3+2 לקומה גג |
| 3 | איחוד חדרי יציאה לגג בקומת גג חלקית וחיבורה אל יחידת דיור בקומת מגורים מוצעת מתחתיה, בקומה שלישית. |
| 4 | תוספת תחנת עצירה למעלית במפלס קומת חדרי יציאה לגג. |
| 5 | הקלה בתכסית קומות חדשות בדומה לקיים ומעל ל-80% המותרים. |
| 6 | ניוד שטח עיקרי קיים של 8.1% אל קומות שניה ושלישית חדשות. |
| 7 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הקדמית והאחורית |
| 8 | פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה. |
| 9 | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית |
| 10 | הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.0 מ' במקום 2.5 מ' המותר |
| 11 | הבלטת מרפסות 1 מ' מקו בניין קדמי 0 בגבות מגרש כלפי רחוב מגן אברהם וכלפי רחוב עולי ציון ובגובה של 4.5 מטר מפני המדרכה. |
| 12 | מתן כניסה לדירה במפלס חדר יציאה לגג במקום במפלס קומה 3. |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | חריגה בגובה על הגג הומלצה ע"י צוות שימור. |
| 2 | לפי תכנית מתוקנת אין חריגה על הגג. לא נדרשת הקלה. |
| 3 | איחוד חדרי יציאה לגג - לשיפור תכנון וניצול זכויות הבנייה. |
| 4 | לפי תכנית מתוקנת התחנה בוטלה - לא מבוקשת תוספת תחנת עצירה למעלית במפלס קומת חדרי יציאה לגג. |
| 5 | לפי המלצת צוות שימור. |
| 6 | אין צורך בהקלה. |
| 7 | לפי המלצת צוות שימור. |
| 8 | בניגוד לתקנות החוק והנחיות מרחביות. לפי תכנית מתוקנת מוצעת פתרון בתוך המרפסות (מתלה כביסה). |
| 9 | לפי המלצת צוות שימור. |
| 10 | לפי המלצת צוות שימור. |
| 11 | לא נדרשת הקלה. מותרת לפי התכנית. |
| 12 | לא נדרש. לפי תכנית מתוקנת הכניסה בוטלה. |

תאריך הודעה אחרונה: 10/12/2023 והתקבלו התנגדויות

## התנגדויות

### עיקרי ההתנגדויות:

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| 1 | גדי זילברברג - החילזון 5, רמת גן 5252269 | ראו מטה התנגדות מ-יצחק בן בסט (אותו תוכן). |
| 2 | דניאל אואקנין - מגן אברהם 1, תל אביב - יפו 6813328 | מרשי, מר דניאל אואקנין ת.ז. 024589111, בעל זכות החכירה בתת חלקה 10 בבניין הידוע כמגן אברהם 1 - דירה המצויה בקומה השניה בצידו המערבי של הבניין )להלן: "המתנגד"( מתכבד בזאת להגיש התנגדות לבקשה להיתר שבנדון, הכל כמפורט להלן:<br>1. מדובר בבקשה להיתר שנייה לתוספת יח"ד על בניין לשימור.<br>2. הוועדה הנכבדה כבר דחתה את הבקשה הראשונה שמספרה המקוון הינו 9655 לאחר שקיבלה את טענות המתנגד.<br>3. אלא שלפי התכנית מתוכנן לבצע עבודות בניה בתוך דירת המתנגד וזאת ללא אישורו. להלן תכנית קומה ראשונה ובה מסומנת התוספת בדירתו.<br>4. כפי שניתן לראות מתוכנן להעבות את הקיר בתוך שטח דירת המתנגד, כל זאת ללא הסכמתו וללא שקיבל כל הודעה מפורשת בנושא.<br>5. העבודות המבוקשות יגרמו להרס כל הסלון של המ תנגד: הריסת הריצוף, כל החשמל והתקשורת שעוברת בקיר ושבירת התקרה. זאת בנוסף למטרד שייגרם מביצוע העבודות ומההפרעה לחיי המתנגד ומשפחתו הגרים בדירה.<br>6. המתנגד יטען כי אין לוועדה הנכבדה סמכות לדון בבקשה ללא הסכמת המתנגד לביצוע עבודות בדירתו.<br>7. מדובר בפרויקט שאינו פרויקט מכוח תמ"א 38 ולכן אין כל סמכות בדין לחייב את המתנגד לבצע בניה זו מאחר ואין אפשרות לפנות למפקחת על הבתים המשותפים מכוח חוק המקרקעין תשס"ח.2008.<br>8. תקנון הבית המשותף לא מקנה זכות זו למבקש ואף ההסכם המכר עם רשות הפיתוח לא מאפשר פגיעה בדירת המתנגד.<br>9. בערר )תל אביב -יפו( 5015-16 בועז שייך ואחי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב כבר נקבע כי לא ניתן לאשר בקשה שמוגשת על רכוש פרטי של מתנגד. |
| 3 | זילברברג רייסנר - החילזון 5, רמת גן 5252269 | ראו מטה התנגדות מ-יצחק בן בסט (אותו תוכן). |
| 4 | יצחק בן בסט - ועידת קטוביץ 9, תל אביב - יפו 6230411 | מר יצחק בן בסט ת.ז. 052749223 (להלן: "המתנגד") הינו בעלים רשום של שתי יחידות בבניין המצוי ברחוב מגן אברהם 1 פינת עולי ציון 36 ביפו (להלן: "הבניין"), הידוע כחלקה 2 בגוש 7076 (להלן: "החלקה") נשוא הבקשה להיתר בניה 24997 בתיק בניין 3005-36 (להלן: "הבקשה להיתר הבניה").<br>היחידות של המתנגד מהוות את חלקות משנה 2 8 ו – 2 9 בפנקס הבתים המשותפים (להלן: "יחידות המתנגד"). יחידות המתנגד מצויות בקומת הקרקע בגבול החלקה ובצמוד לבניין ברחוב מגן אברהם 3 הידוע כחלקה 6 בגוש 7076 (להלן: "חלקה הגובלת"). |

| # | מתנגדים | נימוק |
|---|---|---|
| | | הבקשה להיתר הבניה הוגשה ללא חתימתו וללא הסכמתו של המתנגד, תוך שהיא מנצלת זכויות בניה המהוות את קניינו של המתנגד, כאשר הבקשה להיתר הבניה כוללת לביצוע שינויים קונסטרוקטיבים בבניין המהווים פגיעה מהותית ביחידות המתנגד. המבקשים אינם בעלי הזכויות הקניינית של זכויות הבניה. יחידות המתנגד מהוות 21 622 (חלקה 2 8) ו- 18 622 (חלקה 2 9) חלקים ברכוש המשותף. ליחידות המתנגד בעלות בשיעור של 3.38% ו – 2.89% ובסה"כ 6.27% מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות של החלקה, אשר לא נעשה בהן שימוש בבניין ו או בחלקה. הבקשה להיתר כוללת כוונה לבצע עבודות בניה בחלקים של הבית המהווים רכוש משותף, כגון: חדר המדרגות, חצר הבניין וקירות חיצוניים של הבניין. למתנגד זכות קניינית בזכויות הבניה ואין להתיר לצד ג' להשתמש בזכויות הבניה המהוות קניינו של המתנגד ללא הסכמתו. העבודות המפורטות בבקשה להיתר הבניה כוללות שינוי מהותי לבניין, אשר במהותן נועדו ליצור יחידות נוספות מעל הבניין הקיים. עבודות תוספת הבניה על גג הבנין, מחייבות את ניצול זכויות הבניה (קניינו של המבקש) שיפוץ הבניין ושימורו לצורך ביצוע עבודות הבניה. העבודות נשוא הבקשה להיתר מהוות פגיעה ביחידות המתנגד כדלקמן: יחידות המתנגד מצויות בגבול החלקה והקיר החיצוני של היחידה שבחלקת משנה 2 9 גובל בקיר החיצוני של הבניין בחלקה הגובלת. הבקשה להיתר כוללת בקשה לבניית קיר נושא מבטון בצמוד לקיר הדרומי של היחידה 9 ובתוך היחידה. הדבר כרוך בשבירת תקרת היחידה, פרוק היחידה תקרת היחידה, פרוק חזית היחידה כדי להכניס כלים לקידוח כלונסאות ביסוס, פרוק ריצפת היחידה כדי לקדוח כלונסאות ועוד. פרוש הדבר פלישה לרכושו הפרטי של המתנגד והריסתו המוחלטת ופגיעה בקניינו.<br>מצורף קובץ מפורט של ההתנגדות ויפוי כח. |
| 5 | מוטי דביר - מגן אברהם 1, תל אביב - יפו 6813328 | שלום רב,<br>שמי מוטי דביר, ת.ז .074693367<br>אני בעלים של דירת מגורים ברחוב מגן אברהם ,1 יפו.<br>לאחרונה נודע לי מאחד השכנים בבניין שהיזם ש רכש את גג הבניין הג יש היתר בנייה על מספר הקלות ודרישות - שחלקן פוגעות בדירה שלי באופן אישי.<br>אני בשום שלב לא קיבלתי שום עדכון בנוגע להגשת התוכנית ולא ידעתי על קיומה, אלא לאחר שהסתיימה תקופת ההתנגדויות, ולפיכך לא נתנה לי הזדמנות להגיש התנגדות.<br>נודע לי שעל פי התוכנית, הבנייה נכנסת אלי לת וך הבית ויוקם בתוך הדירה שלי קיר בטון לאורך חדרי השינה והמקלחת.<br>אני מבקש שההתנגדות שלי תתקבל ותרשם אצלכם, ובמקביל לבדוק מדוע התוכנית לא הובאה לידיעתי בהתאם לח וקי התכנון והבנייה. |

**התייחסות להתנגדויות:**

בתאריך 25/11/2024 התקבלה פניה ממוטי דביר, תת-חלקה 10 ובמסגרתה הוסרה ההתנגדות שלו.

בתאריך 21/08/2024 התקבלה פניה מיצחק בן בסט תת-חלקה 8. קומת קרקע. התנגדות הוגשה ע"י גדי זילברברג וזילברברג רייסנר בשמם ובמסגרתה הוסרה ההתנגדות שלו.
בתאריך 17/11/2024 התקבלה פניה מאור מור, המסיר התנגדות של דניאל אואקנין, רשום כחוכר/שכירות תת-חלקה 10 שבבעלות רשות הפיתוח ובמסגרתה הוסרה ההתנגדות שלו.

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 09.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.03.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-08/03/2026 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-08/03/2026

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
שיפוץ, חיזוק ושימור מבנה קיים המיועד לשימור לפי תב"ע 2530, והוספת 7 יחידות דיור חדשות (6 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
7.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
7 מקומות חניה לאופניים בשטח החצר הפנימית

**<u>חסר:</u>**
7.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים

**<u>חוות דעת:</u>**
1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש מאחר והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה לשימור אשר בנוי בקווי בניין 0 בארבעת חזיתותיו, והוא ממוקם על מגרש אי רגולרי שתצורתו טרפז.
2. בהתאם לתקנה 2ז' 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.
3. בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים ובשל שיקולי השימור, מומלץ להפחית את דרישת התקן מ-7.33 מקומות חניה ל-1 מקום חניה בהתאם לתקנה 2(ז), על אף שבשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא.

**<u>המלצה:</u>**
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **<u>1</u>** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 15.10.2025**

תוספות במבנה לשימור

חדר אשפה עבור 2X1100 ו2X360 ודוחס קרטונים

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 15.10.2025**

נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המחוזקים מתאריך 09/03/2025
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

המלצה: לאשר את הבקשה

**נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 26.07.2024**

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוייק במסמכי התחנה)
הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, רוחב פרוזדור נגיש בין הכניסה ומבואת המעלית ומדרך נגישה אל חדר האשפה.
אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אולג כושצ'ר 28.08.2022)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## חו"ד נוספות:

**מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 04.08.2022)**
חו''ד לתיק ורוד

04/08/2022
ז' אב תשפ"ב

עולי ציון 36 - מגן אברהם 1 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים מ.א. גיבן בסגנון אקלקטי יפואי
נבנה בשנת 1935 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית 2 קומות בקונטור המבנה הקיים על פי המקור וקומת גג חלקית בנסיגה ותוספת מעלית בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה , במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני

הביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.
- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.
- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חווטים, 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.

- 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 קורל מסיקה 31.08.2022)**
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 בתעלה
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.08.2023)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 2 בגוש 7076 בבעלות פרטית.

נמסר והוטען כתב התחייבות בגין המרפסות הסגורות והפתוחות החורגות לחלקת הדרך.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר :

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)**

**א. לדחות את ההתנגדויות שהוסרו במלואו ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומות לבניין קיים במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות עולי ציון ומגן אברהם, המוגדר לשימור ב' מתוקף התב"ע, בן 2 קומות למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה השנייה, כולל ההקלות הבאות :**
**1. הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.0 במקום 4.0 מ' המותרים על פי תכנית,**
**2. איחוד חדרי יציאה לגג בקומת גג חלקית וחיבורה אל יחידת דיור בקומת מגורים מוצעת מתחתיה בקומה שלישית,**
**2. הגדלת בתכסית קומות חדשות בדומה לקיים ומעל ל-80% המותרים,**
**3. אי שמירת הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' לעומת 1.2 מ' בחזית הקדמית והאחורית,**
**4. אי שמירת הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.0 מ' לעומת 1.2 מ' בחזית אחורית,**
**5. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.0 מ' לעומת 2.5 מ' המותר בדומה לגובה קומה טיפוסית.**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**ב. בהתאם להמלצת תנועה וחניה במכון הרישוי, מאחר והבקשה הינה לתוספת בניה לבניין קיים לשימור אשר בנוי בקווי בניין 0 במגרש אי רגולרי בצורת טרפז, בהתאם לתקנה 2ז' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג- 1982, במגרש בו הבניין המיועד לשימור על פי תכנית, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים ובשל שיקולי השימור, מומלץ להפחית את דרישת התקן מ-7.33 מקומות חניה ל-1 מקום חניה בהתאם לתקנה 2(ז), על אף שבשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא.**
**להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

**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 | 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.<br>- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.<br>- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.<br>- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.<br>תנאי התחלת עבודות<br>- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.<br>- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.<br>- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר -<br>ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 2 | רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:<br>- שטחים משותפים בבניין, מתקן חניה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים רתקוד הבניין, הגג העליון,<br>ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין<br>- דירה עליונה עם חדר יציאה לגג מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות. |
| 3 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 4 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל<br>שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי<br>כל דין. |

## תנאים לאיכלוס

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

## תנאים לתעודת גמר

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 2 | אישור רשות הכבאות |

## הערות

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | תירשם הערה בהיתר שאינו מקנה כל אישור לבניין מקורי שאינו בבעלות המבקש מלבד חיזוקו ודרישה לפירוק הסככה שנבנתה ללא היתר מעבר לקונטור הבניין המקורי על פי הנחיות צוות השימור. |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 38**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**א. לדחות את ההתנגדויות שהוסרו במלואו ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת קומות לבניין קיים במגרש פינתי עם חזיתות לרחובות עולי ציון ומגן אברהם, המוגדר לשימור ב' מתוקף התב"ע, בן 2 קומות למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומה השנייה, כולל ההקלות הבאות :**
**1. הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 5.0 במקום 4.0 מ' המותרים על פי תכנית,**
**2. איחוד חדרי יציאה לגג בקומת גג חלקית וחיבורה אל יחידת דיור בקומת מגורים מוצעת מתחתיה בקומה שלישית,**
**2. הגדלת בתכסית קומות חדשות בדומה לקיים ומעל ל-80% המותרים,**
**3. אי שמירת הנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' לעומת 1.2 מ' בחזית הקדמית והאחורית,**
**4. אי שמירת הנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 1.0 מ' לעומת 1.2 מ' בחזית אחורית,**
**5. הגבהת בנייה על הגג לגובה של 3.0 מ' לעומת 2.5 מ' המותר בדומה לגובה קומה טיפוסית.**
**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**ב. בהתאם להמלצת תנועה וחנייה במכון הרישוי, מאחר והבקשה הינה לתוספת בנייה לבניין קיים לשימור אשר בנוי בקווי בניין 0 במגרש אי רגולרי בצורת טרפז, בהתאם לתקנה 2ז' בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג- 1982, במגרש בו הבניין המיועד לשימור על פי תוכנית, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים ובשל שיקולי השימור, לאשר הפחתת דרישת התקן מ-7.33 מקומות חנייה ל-1 מקום חניה בהתאם לתקנה 2(ז), על אף שבשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא.**
**להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.**

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק |
| 2 | הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402) |
| 3 | עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה |
| 4 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |
| 6 | אישור רשות הכבאות |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. - האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. תנאי התחלת עבודות - בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. - בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 2 | רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, מתקן חנייה במרתף, חדר מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים תפקוד הבניין, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - דירה עליונה עם חדר יציאה לגג מהוות יחידה אחת שלא ניתן לפצלה ליחידות נפרדות. |
| 3 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 4 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל |

| # | תנאי |
|---|---|
| | שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים לאיכלוס**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. |
| 2 | אישור רשות הכבאות |

**הערות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | תירשם הערה בהיתר שאינו מקנה כל אישור לבניין מקורי שאינו בבעלות המבקש מלבד חיזוקו ודרישה לפירוק הסככה שנבנתה ללא היתר מעבר לקונטור הבניין המקורי על פי הנחיות צוות השימור. |

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** | 25-1412 | **תאריך הגשה** | 09/09/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תכנית הרחבה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **די רוסי 10** | **שכונה** | קרית שלום |
| **גוש/חלקה** | 6983/52 | **תיק בניין** | 3634-010 |
| **מס' תב"ע** | 2230, 3/06/17, 312, 3578, 874, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1/1 | **שטח המגרש** | 500.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | סבטלנה ידגרוב | די רוסי 10, תל אביב - יפו 6683317 |
| בעל זכות בנכס | סבטלנה ידגרוב | די רוסי 10, תל אביב - יפו 6683317 |
| עורך ראשי | קובי אטיאס | השנים 22, גבעתיים 53230 |
| מתכנן שלד | פולה רוביצקי | האלון 66, אורנית 4471106 |

## מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

**שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (העליונה) הכולל ממ"ד (עם המשך קירותיו עד קומת הקרקע) מעבר לקונטור דירה השכן בקומה תחתונה לצד ולאחור שטרם הורחבה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולות מעל מרפסות הגג הסמוכות.**

***הגדרות הקיימות ללא היתר מול דירות באגף, מחוץ לגבול מגרש סומנו להריסה לשם הזזתם בתחום המגרש.**
***הבקשה מהווה הריסת מרבית שטח הדירה ובנייתה מחדש תוך הגבהתה מעל כ-0.30 מ' ביחס הדירה באגף הסמוך וללא רצף עם דירת השכן מתחתיה.**
*** שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".**

## מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג הכולל חדר מדרגות משותף מרכזי המחלק כל קומה ל-2 יחידות דיור וסה"כ 4 דירות וגדרות שבולטות לתחום הדרך.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 5-25 | 28/08/1979 | היתר להרחבת דירה בקומת הקרקע באגף המערבי לחזיתות הקדמית והאחורית (בהתאם למצב הקיים). |
| 06-1831 | 17/12/2006 | 07-0985 | 24/12/2007 | היתר לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השניה עם סידור ממ"ד בחלקה מעל עמודים בקומת הקרקע, בניית גדרות סביב הדירה, בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עבור 4 יח"ד. |
| 08-0652 | 14/04/2008 | 09-0123 | 09/03/2009 | היתר לשינויים כלפי ההיתר משנת 2007 בדירה המערבית בקומה השניה, הכוללים:<br>- שינויים פנימיים ובחזיתות ותוספת שטח ע"י |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | סגירת חלק ממרפסת הגג לצד המערבי,<br>- שינוי במיקום עמודים בקומת הקרקע מתחת לדירה,<br>- ביטול חלק מהגדר הצדדית ושינוי במיקום מיכל אשפה,<br>בבנין למגורים קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד. |
| 10-0215 | 03/02/2010 | | | בקשה נדחתה בוועדה להריסת המרפסת הקיימת במרווח הקדמי בחזית לרחוב והרחבת הדירה המזרחית בקומת השנייה (הדירה הנדונה) ע"י תוספת שטח לאורך הדירה כלפי החזית לרחוב, שכן :<br>- מהווה אישור לתוספת שטח לדירת השכן בקומת הקרקע שנבנתה ללא היתר, אך הוגשה ללא התייחסות לכך,<br>- נערכה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה : ללא התאמה בין תנוחת הקומה, חתכים וחזיתות,<br>- הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח וסידור שבילים משותפים כפי שנקבע בתקנות התכנית. |
| 17-0714 | 07/05/2017 | | | בקשה נדחתה בוועדה לשינויים והרחבה של 2 דירות בקומה השנייה (ביניהן, הדירה הנדונה) , הקמת 2 חדרי יציאה לגג, שכן:<br>- מהווה הגדלת השטח מעבר למותר בתקנות התכנית. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון,<br>- הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וללא סימון מערכת העמודים לתמיכת הרחבה כלל,<br>- הוגשה עם פתרון לשיפור מיגון ללא הצדקה שכן ניתן להסדיר ממ"ד עבור הדירה המזרחי. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון,<br>- הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא הצגת הרחבה העתידית לכל הדירות, ללא מתן פתרון לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין, ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בכניסה לבניין והבלטת מסתור כביסה מעליו שמהווה מטרד לבעלי הדירות בבניין,<br>- כוללת שינויים בשטחים המשותפים ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין,<br>- כוללת הגדלת תכסית בנייה על הגג מעבר למותר בתכנית ג1',<br>לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה נוגדת הוראות התב"ע ומהווה שינויים בשטחים המשותפים ללא הסכמת בעלי הדירות כפי שנקבע בתקנות תכנית 2230 ותכנית ג1'. |
| 22-0192 | 02/02/2022 | 22-0596 | 30/05/2022 | היתר לשינויים ותוספות בדירה העליונה המערבית, הכוללים:<br>- הקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי, הסדרת מסתור כביסה,<br>- הסדרת פרגולה על מרפסת הגג בצמוד לקירות המבנה בחזית הצפונית, הפונה לרחוב די רוסי, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים בגודל הפתחים. |
| 24-1388 | 30/09/2024 | | | בקשה ברשות רישוי לשינויים והרחבה עבור היחידה המערבית בקומה השנייה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עבור 4 יח"ד אך לא הוצא היתר. |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תתי חלקות, כאשר תת חלקה אחת בבעלות קרן קיימת לישראל עם חכירה ו-3 תתי חלקות בבעלות בעלים פרטיים . הבקשה חתומה על ידי המבקשת ועוד בעלי זכיות המהווים 75% מסה"כ בעלי הזכויות.
כל השכנים מאגף המערבי כבר הרחיבו את דירתם.
למינהל מקרקעי ישראל ולבעלי הזכויות שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2230 ( טיפוס A)**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין (לפי תשריט הבינוי)** | קדמי לרח' די רוסי - 2 מ'<br><br>צדדיים - 2 מ'<br><br>אחורי - 4.55 מ' | ההרחבה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים.<br><br>ההרחבה מוצעת עד לקו הבניין המותר לכיוון חזית לרחוב, מעבר לקיר חזית בדירה מתחתיה ולא בהתאם לדופן הבנוי בדירה הסמוכה. | הבנייה בבליטה מעבר לקונטור דירות השכנים (מתחת ומהצד) פורסמה כהקלה לצורך ניצול מלוא הזכויות והוצג תכנון עתידי של כל הדירות האחרות לפי המבוקש. |
| **שטח דירה** | 25% משטח המגרש - 125 מ"ר.<br><br>שטח הדירה כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ומרפסות מהווה 25% משטח המגרש - 125 מ"ר +ממ"ד מתוקף תקנות (12 מ"ר) . | שטח הדירה - 112.69 מ"ר חלק יחסי מחדר מדרגות - 3.57 מ"ר<br><br>סה"כ - 116.26 מ"ר<br><br>ממ"ד מכוח התקנות - 12.48 מ"ר בהתאם למותר. | שטח היחסי בחדר מדרגות לא חושב כחלק משטח הדירה אך לאחר הכללתו בחישוב, שטח הדירה יתאים למותר. |
| **תכסית** | 50% משטח המגרש (500 מ"ר) לקומה טיפוסית - 250 מ"ר (הכוללים מרפסות וחלק יחסי של חדר המדרגות). | לא הוצג חישוב תכסית הקרקע, אך מבדיקת המפרט נמצא כי התכסית מהווה 249.04 מ"ר (לא כולל ממ"ד), בהתאם למותר. | |

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691**

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **הערה** | - הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.<br><br>- במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הוועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. | הוצג תכנון עתידי בהתאם לתכנון המבוקש של כל הדירות שכבר הרחיבו בקונטור שונה, הכולל השלמת ההרחבה. | |

**בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית ושטח בנייה על הגג** | תכסית הבנייה המירבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם. השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. | מוצעת דירה בשטח של 39.07 מ"ר, בהתאם למותר. | |
| **גובה בנייה על הגג** | גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבנין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.<br><br>5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) | 3 מ', בהתאם למותר.<br><br>5 מ', בהתאם למותר. | |
| **שמירת נסיגה ממעקה הגג** | בבניה בשלבים- בבנינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות. | מוצעת נסיגה של 3.0 מ' מהחזית הקדמית, של 1.6 מ' מחזית הצדדית ושל 6.6 מ' מהחזית האחורית. | |
| **פרגולה** | ניתן להקים מצללה ב- 1/3 משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג או על פני שטח של 10 מ"ר- לפי הגדול ביותר. המרווח הפתוח בין חלקי | הפרגולה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית ג1'. | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. | | |

**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 | | הפרגולות המוצעות מותרות לפי הוראות התכנית ג1'. |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| מרפסת | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |

**הערות נוספות:**

1. לפי תקנות התכנית 2230, נדרשת הסכמת בעלי הדירות להרחבה.
אציין כי המפרט חתום ע"י בעלי הדירות באגף השכן שכבר הרחיבו דירתם, מלבד דירת השכן בקומת הקרקע באותו מתחת לדירה הנדונה שטרם הרחיב את דירתו וההרחבה ללא רצף ללא הסכמתו פורסמה.
הבקשה כוללת סימון הרחבה העתידית עבור דירות השכן מתחתיה וההרחבה הנדונה מוצעת ללא חסימת חלונות בדירת השכן.
כ"כ ההרחבה כפי שמוצעת אינה בהמשך לקו הרחבה בדירה הסמוכה באותה הקומה אך פורסמה הקלה לתוספת בקונטור שונה מהטיפוס בתוכנית ההרחבה.

2. מדובר בחדר יציאה השני לגג בבניין המתוכנן על הגג המשותף שלפי הוראות תכנית ג1' מחייב הסכמת 75% מבעלי הדירות לצורך הבניה על הגג המשותף. הבקשה הוגשה עם הסכמת של 75% מבעלי הדירות בהתאם להוראות התכנית ג1'.

3. התכנית קובעת דרישה להצגת תכנית פיתוח השטח כולל סימון שבילים משותפים ברוחב המקובל בתחום המגרש שלא סומנו במדויק ובמפרט והדרישה ייקבע כתנאי טכני. סומן שביל גישה משותף עם בניין השכן כזיקת הנאה שרשומה בטאבו בשטח של 8 מ"ר, אך לא הוגש תשריט להוכחת השטח הנ"ל.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע |
| 2 | תוספת בקונטור שונה מהטיפוס בתוכנית ההרחבה |
| 3 | פתיחת פתח למעבר משותף |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ניתן להמליץ על הרחבת דירה בקומה שנייה ללא רצף וללא הסכמת דירת השכן בתכנון מיטבי ללא |

| # | התייחסות |
|---|---|
| | חסימת חלונות בדירת השכן. |
| 2 | להמליץ על ההקלה לתוספת בקונטור שונה מהטיפוס בתוכנית ההרחבה - בניה ללא רצף בקומת השנייה לצורך ניצול מלוא הזכויות ומפני שהוצג תכנון עתידי של היחידות אחרות, ביחס למבוקש. |
| 3 | ההקלה אינה רלוונטית מפני שהפתחים במעבר המשותף נשארים ללא שינוי. |

תאריך הודעה אחרונה: 23/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 19.01.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 19.01.2026**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות לא נדרשות כריתות של עצים בוגרים, 3 עצים לשימור במגרש.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700₪ לעץ.
סכמת חלחול: לא רלוונטי.

**עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | לימון | 3.50 | 20.00 | 3.00 | שימור | |
| 2 | הדר | 2.00 | 10.00 | 1.00 | שימור | |
| 3 | אורן | 3.00 | 14.00 | 2.00 | כריתה | |
| 4 | מנגו | 4.50 | 20.00 | 3.00 | שימור | |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**(ע"י אהרון מיכאלי 30.12.2024)**
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו בבנייה

## חו"ד נוספות:

**מי אביבים - (ע"י 17.11.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.01.2025)**
המלצה לתת היתר
חלקה 52 בגוש 6983 בבעלות פרטית.

מידע: 24-00495 רישוי: 25-1412 ת.בניין: 3634-010
סומן בצהוב להריסה את הקיר גדר והפילר החורג לחלקה 82 בגוש 6983 בייעוד דרך.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)**

**לאשר את הבקשה להרחבה הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הנדונה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם 4 יח"ד, כהקלה ל:**
**-לתוספת בקונטור שונה מהטיפוס בתוכנית ההרחבה (ללא נסיגה לכיוון המעבר המשותף) למימוש הזכויות בתחום קווי הבניין,**
**-הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע (הרחבה ללא רצף),**

**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 | קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל. |

## 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. |

## 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 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 4 | הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר. |
| 5 | הריסה בפועל של כל החורג |

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

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:**

**מאיר אלואיל:** מכיוון שאנחנו יוצאים לפגרה יחסית ארוכה, הוועדה הבאה תתקיים לקראת סוף אפריל, קיבלנו כמה בקשות מאלון טל חנני שעזב ולא הכנסנו אותם לוועדה הקודמת, נתבקשנו לעשות מאמץ, הספקנו לבדוק עוד מספר בקשות, והנחיתי לשבץ בקשות שהם לאשר אותם, ושאין בעיות ושאין התנגדויות.
**ליאור שפירא:** אני מפנה אותכם לעמוד 7, אנחנו מאשרים את הבקשה להרחבת הדירה, חוות דעת צוות המקצועי.

**ההחלטה: החלטה מספר: 39**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה להרחבה הדירה המזרחית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הנדונה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם 4 יח"ד, כהקלה ל:**
**-לתוספת בקונטור שונה מהטיפוס בתוכנית ההרחבה (ללא נסיגה לכיוון המעבר המשותף) למימוש הזכויות בתחום קווי הבניין,**
**-הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע (הרחבה ללא רצף),**

**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 | קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל. |

**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. |

**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 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 4 | הריסה תוספות בניה החורגות מהמותר עפ"י תכנית זו באגף שהוא נשוא היתר. |
| 5 | הריסה בפועל של כל החורג |

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** | 25-1788 | **תאריך הגשה** | 24/12/2025 | |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תכנית הרחבה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **מאירבר 8, גלאנץ ליב 6** | **שכונה** | קרית שלום |
| **גוש/חלקה** | 6982/246 | **תיק בניין** | 3636-008 |
| **מס' תב"ע** | 2230, 2691, 3/06/17, 312, 874, ג1, ע1, תמ"א/1 | **שטח המגרש** | 464.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אוראל סלע נעים | מאירבר 8, תל אביב - יפו 6683363 |
| בעל זכות בנכס | אוראל סלע נעים | מאירבר 8, תל אביב - יפו 6683363 |
| עורך ראשי | דייגו אסטבן גלדיש | ארלוזורוב 54, רמת גן 52493 |
| מתכנן שלד | גיל רוזנבאום | בראשית 18, רמת השרון 4720188 |

## מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

**שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (לחזית , לצד ולעורף הדירה) מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע לצד אחורי הכולל סידור ממ"ד בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עם 4 יח"ד.**
**כמו כן הבקשה כוללת הקמת גדרות בגבולות המגרש סביב הדירות באגף המזרחי .**

*** שאר הבנייה הקיימת על המגרש סומנה במפרט כ"לא שייך לבקשה".**
*** בתיק הבניין נמצאים היתרים להרחבת הדירות באגף המערבי, כאשר הדירות באגף הנדון (המזרחי) טרם הורחבו.**

## מצב קיים:

על המגרש - בניין קיים למגורים , בן 2 קומות עם חדר מדרגות משותף מרכזי עם סה"כ 4 יחידות דיור וביניהן הדירה הנדונה באגף המזרחי.

## ממצאי תיק בניין:

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | 760 | 11/02/1968 | היתר להרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף המערבי הכולל הגדלת הול והוספת חדר ו-2 מרפסות. |
| | | 3-136 | 30/11/1981 | היתר להגדלת מרפסת בדירה בקומת הקרקע באגף המערבי בבנין מגורים קיים בן 2 קומות והקמת גדר בגובה של 1.50 מ' מטר. |
| | | 5-59 | 01/06/1988 | היתר להרחבת הדירה בקומת השניה באגף המערבי הכולל תוספת 2 חדרים, אמבטיה ושירותים. כמו כן הגדלת הסלון ומרפסת סלון ומעקה בנוי על הגג מעל דירת המבקש. |
| | | 5-52 | 25/04/1990 | היתר להגדלת חדר ו- 2 מחסנים בדירה בקומת |

| בקשה | שנה | היתר | שנה | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| | | | | הקרקע באגף המערבי בתנאי :<br>1) הריסה גדר במרווח חיצוני בצד של המבקש.<br>2) בניית גדר בגובה 1.20 מ' בגבול מגרש צדדי בצד של המבקש. |
| 96-1009 | 16/06/1996 | | | לא לאשר את הבקשה, המהווה בניה מחוץ לקו הבנין הקדמי ונוגדת את תכנית הבינוי לעניין שמירת המידות לכיוון החצר הפנימית. |
| 10-1583 | 13/10/2010 | 10-1061 | 19/01/2011 | היתר להרחבת הדירה הקיימת בקומה השניה באגף המערבי, הקמת גדרות לאורך גבול המגרש הצדדי ובחזית הקדמית עם כניסה למגרש מרחוב וסידור שבילי גישה לבנין בתחום המגרש. |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תתי חלקות, כאשר 3 תת חלקה אחת בבעלות קרן קיימת לישראל עם חכירה ותת חלקה אחת בבעלות בעלים פרטיים והבקשה חתומה על ידי המבקש וכל בעלי הזכויות בנכס.
כל השכנים מאגף המערבי כבר הרחיבו את דירתם ולא התקבלו התנגדויות.
* המגרש הנדון כלול ביעוד מגורים 2 קומות בטיפוס הרחבות A עפ"י תכנית 2230.

**בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2230**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין (לפי תשריט הבינוי)** | קדמי לרח' מאירבר - 2 מ'<br>קדמי לרח' גלאנץ ליב - 2.5 מ'<br>צדדיים - 2 מ'<br>אחורי - 4.55 מ' | ההרחבה מוצעת בתחום קווי הבניין המותרים אך מעבר לקונטור דירת השכן בקומה העליונה שטרם הורחבה. התכנון כולל אי- שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף לכניסה לבניין בדומה למאושר באגף הסמוך. | הבנייה בבליטה שאינה בהתאם לטיפוס הבינוי פורסמה כהקלה לצורך ניצול מלוא הזכויות והוצג תכנון עתידי של כל הדירות האחרות לפי המבוקש. |
| **שטח דירה** | שטח הדירה כולל החלק היחסי בחדר המדרגות ומרפסות מהווה 25% משטח המגרש - 116 מ"ר +ממ"ד מתוקף תקנות. | שטח הדירה - 108.57 מ"ר<br>חלק יחסי מחדר מדרגות - 3.30 מ"ר<br>סה"כ - 111.87 מ"ר + ממ"ד מתוקף התקנות בהתאם למותר. | |
| **תכסית** | 50% משטח המגרש (464 מ"ר) לקומה טיפוסית - 232 מ"ר (הכוללים מרפסות וחלק יחסי של חדר המדרגות). | לא הוצג חישוב תכסית הקרקע, אך מבדיקת המפרט נמצא כי התכסית - 231.05 מ"ר (כולל ממ"ד) המהווה 49.79%, בהתאם למותר. | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| גודל חדרים | X | | |
| רוחב מסדרון/פודסט | X | | |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| רוחב חדר מדרגות | X | | |
| אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית | X | | |
| קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה) | X | | |
| פיתוח שטח /גדרות | X | | |
| מפלס כניסה קובעת | X | | |

**הערות נוספות:**

1. לפי תקנות התכנית, 2230 נדרשת הסכמת בעלי הדירות להרחבה. אציין כי במקרה הזה כל הבעלים חתמו.

2. ההרחבה כפי שמוצעת אינה בהמשך לקו הרחבה בדירה הסמוכה באותה הקומה אך פורסמה הקלה לסטייה מטיפוס הבינוי.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | סטיה מטיפוס הבניה |

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | לאשר את ההקלה לסטיה מטיפוס הבניה בקומת הקרקע לצורך ניצול מלוא הזכויות ומפני שהוצג תכנון עתידי של היחידות אחרות, ביחס למבוקש. |

תאריך הודעה אחרונה: 30/11/2025 ולא התקבלו התנגדויות

**חו"ד מכון הרישוי:**

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 17.02.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.02.2026**

הרחבת דירה בקומת הקרקע
סומן מסתור אשפה חדש עבור ל3X360

**גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 04.08.2025**

עורך הבקשה הצהיר כי אין עצים בקרבה לבניה
לא מסומנים במדידה עצים במגרש או בסביבתו
לא נדרשת התייחסות תחנת גנים ונוף

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 17.02.2026**

התכנון מאושר . סכמת החלחול: לא רלוונטי.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**(ע"י אהרון מיכאלי 11.08.2025)**
נבדק על פי דרישת ועדה
המבוקש טרם נהרס וטרם החלו בבנייה.

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 04.08.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית
**נכסים - (ע"י שירה כהן 05.08.2025)**
המלצה לתת היתר
חלקה 246 בגוש 6982 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)**

**לאשר את הבקשה להרחבה הדירה המזרחית בקומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יח"ד,**
**כהקלה :**
**- לסטייה מטיפוס הבניה לרבות אי-שמירת הנסיגה לתוך המעבר המשותף לצורך מימוש הזכויות בתחום המותר להרחבה,**

**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 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר<br>ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | התנאי |
|---|---|

| # | התנאי |
|---|---|
| 1 | פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |

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

**ההחלטה: החלטה מספר: 40**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**לאשר את הבקשה להרחבה הדירה המזרחית בקומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יח"ד,**
**כהקלה :**
**- לסטייה מטיפוס הבניה לרבות אי-שמירת הנסיגה לתוך המעבר המשותף לצורך מימוש הזכויות בתחום המותר להרחבה,**

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

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

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לבצע את כל הקשור במתקני האשפה בהתאם לאמור בחוות הדעת בנושא זה, שניתנה לפני מתן ההיתר ובהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | פתרון האשפה יעמוד בכל הוראות חוק התכנון והבניה ( אצירת אשפה) תש"ף 2019, ויהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולקובץ מדיניות עירית תל- אביב יפו לתכנון בנושא אשפה. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0039 | **תאריך הגשה** | 10/01/2024 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **וולפסון 3, מזרחי 32** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 7425/16 | **תיק בניין** | 0033-003 |
| **מס' תב"ע** | 219, 287, 44, 9086, ג1, ע1, תמ"א38/3/א | **שטח המגרש** | 184.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אורה שאוליאן | לזר 24, רעננה 4356922 |
| בעל זכות בנכס | אורה שאוליאן | לזר 24, רעננה 4356922 |
| עורך ראשי | בנימין שוחט | הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015 |
| מתכנן שלד | יובל אכברט | שאול המלך 5, הרצליה 4671205 |

**מהות הדיון הנוסף:**
הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר במספר יח"ד המאושרות בהחלטת הוועדה בלבד.

**נימוקי הדיון הנוסף:**
בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 נפלה טעות סופר במספר יחידות הדיור, אושרו 10 יח"ד במקום 12 יח"ד המוצעות בבניין , לאור זאת יש לתקן את החלטת הוועדה כך שייכתב בהחלטת הוועדה 12 יח"ד במקום 10 יח"ד. יצויין כי הטעות הינה רק בהחלטת הועדה , כאשר הדיווח לוועדה, כולל חוו"ד תחנת תנועה וחניה ניתנו בהתייחס למספר הנכון של 12 יח"ד המוצעות בבניין.

**חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י נרית ארגש)**

לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 ולאשר 12 יח"ד (במקום 10 יח"ד שאושרו בהחלטת הוועדה) כאשר הדיווח לוועדה ניתן בהתייחס למספר הנכון של 12 יחידות דיור.

**דרפט קודם**

**מהות הבקשה: (נרית ארגש)**

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג , למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

**מצב קיים:**

| |
|---|
| על מגרש פינתי בין הרחובות וולפסון ומזרחי , קיים בניין בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.<br><br>*ב – 18/12/22 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38:<br>עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.<br>התקבלה הצהרת מהנדס השלד יובל אכברט מתאריך 26.7.22, כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 9-8 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו.מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש". |

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 768 | 4/5/43 | היתר מילולי ותוכנית להקמת בניין בן 3 קומות. בקומה א' 5 חנויות ובי"כ. בקומות ב' וג': 5 חדרים, 2 מטבחים, חדר אמבאיה, חדר אמבטיה ובי"כ בכל אחת מהקומות. (בכל קומה 2 יח"ד) |

**בעלויות:**

| |
|---|
| הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלת הנכס הרשומה. |

**התאמה לתב"ע|תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א', מרקם לשמירה+ פרסום 77**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין** | קדמי לרחוב לוינסקי- 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ' או 1/3 מרוחב המדרכה (הנמוך מבניהם)<br><br>קדמי לרחוב רענן - 0 מ'+ הבלטת מרפסות עד 0.6 מ'<br><br>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 מ2- מ' וחצי. | 0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת +מרפסות קיימות לשימור, בקומות החדשות המרפסות בהתאם לתקנות<br><br>0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת +מרפסות קיימות לשימור, בקומות החדשות המרפסות בהתאם לתקנות<br><br>קיר משותף חופף, עם הבניינים במגרשים הסמוכים | |
| **שטח עיקרי לפי תב"ע:** | | | פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **לפי תמ"א 38:**<br><br>**סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38**<br><br>**שטחי שירות ב4- קומות בתחום תב"ע 44** | 280% משטח החלקה (187 מ"ר) המהווים 523.6 מ"ר<br><br>26+136= 162 מ"ר<br>162 מ"ר * 3= 486 מ"ר<br>486 +65=551 מ"ר<br><br>551+523.6= 1074.6 מ"ר<br><br>ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר. | 592 מ"ר<br><br>מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר לקומה. ממ"דים וממ"ק בהתאם לתקנות. | |
| **מספר קומות**<br><br>**לפי תב"ע**<br><br>**לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה** | 4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים)<br><br>תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית חתך צפון פלורנטין ) ובנייה חלקית על הגג.<br><br>סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג | סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג . | תוספת 2 קומות מעבר למותר פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38<br><br>פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות שניתן לראות בה גם פרסום לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, בשל הגדלת הזכויות המתוכננות בקומות |
| **צפיפות עפ"י בפרסום 77-78** | 5% דירות קטנות שהן יח"ד אחת ( בשטח של 35-40 מ"ר)<br><br>15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר)<br><br>70% דירות שהן 8 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד<br><br>( ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה , אך בכל מקרה לא ייפחת שטחן | 15% דירות קטנות שהן 2 יח"ד בשטח 35 מ"ר<br><br>15% דירות בינוניות שהן 2 יח"ד בשטח של 79 מ"ר<br><br>70% דירות שהן 8 יח"ד בשטח ממוצע של 52 מ"ר כולל ממ"ד | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | הממוצע של הדירות מ45- מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר) | | |
| **גובה קומת קרקע** | מקסימלי 4.5 מ'<br>מינימלי 3.5 מ' | 4.25 מ' | 0.75 מ'. ניתן להגביה את גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית |
| **הוראות בינוי /תכנית עיצוב** | תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים | מוצעת גישה לחצר המשותפת | |
| **שימושים עפ"י פרסום -77 78** | בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים.<br><br>כנקבע בפרסום<br>אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים | בקומת הקרקע -מסחר<br><br>בשאר הקומות -מגורים<br><br>במקרה זה , לפי הנקבע ע"י הוועדה בפרסום, המגבלות לשימושים לא יחולו על בקשות שנקלטו במערכת המקוונת לפני ביצוע פרסום 77-78 | |
| **תכסית קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78** | 15% חלחול<br><br>שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית | 15%<br><br>בהתאמה | |

**בניה על הגג| חדר יציאה לגג מכוח ג1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **שטח הקומה העליונה**<br><br>**תכסית קומת הגג** | 80%<br><br>65% | 80%<br><br>65% | |
| **גובה** | 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) | 5 מ' | |
| **נסיגות** | 2 מ' לחזיתות לרחוב (חתך צפון פלורנטין) | מחזית וולפסון 1.35 מ'<br>מחזית מזרחי 1.15 מ' | פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה הנדרשת |
| **בינוי** | חדרי יציאה לגג/דירות גג<br><br>גישה לשטח משותף | חדר יציאה לגג<br><br>מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | גג כחול/גג ירוק עפ"י פרסום 77-78 | הוצג גג כחול | |

**בניה תת קרקעית|עפ"י תכנית ע/1**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | 2 | קומה אחת | |
| **שימוש** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | ממ"מ, חדר עגלות ואופניים, חדר משאבות, מאגרי מים, מחסנים דירתיים | |
| **תכסית** | 85% | 85% | |

**תקנות:**

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

**הערות נוספות:**

1. הבניין המקורי נכלל ברשימת המבנים בעלי ערך אורבני , אדריכלי והיסטורי בהתאם להחלטת ועדת השימור לפיה כל תוספות או שינוי במבנים הנ"ל יש לתאם מול מח' שימור מבנים. הבקשה אושרה ע"י מח' השימור.
2. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: אי הצגת תמהיל הדירות הנדרש עפ"י תנאי פרסום 78-77, לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג גג כחול/ ירוק, תיקון חישוב השטחים היה בניגוד לתקנות, אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים.
3.חוו"ד המכון מתייחסת לתכנית המתוקנת.

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע מלאה וקומת גג חלקית מכח תכנית ג'1 |
| 2 | בניית קומת קרקע בתכסית העולה על 80%. |
| 3 | בניית קומה טיפוסית בתכסית העולה על 70%. |
| 4 | ניוד זכויות בין קומות הבניין השונות. |
| 5 | בניית הקומה החמישית בנסיגה ממוצעת של 1.35 מ' מחזית וולפסון ו 1.15 מ' מחזית מזרחי, במקום כ200 ס"מ |
| 6 | בניית הקומה השישית (ח.יציאה לגג) בנסיגה ממוצעת של 1.35 מ' מחזית וולפסון ו 1.15 מ' מחזית מזרחי, במקום כ200 ס"מ |
| 7 | בניית מגדל המדרגות בקומה שישית בהמשך לקומה חמישית ללא נסיגה של 1.2 מ' מחזית אחורית |
| 8 | קומת קרקע בגובה כולל 4.67 מ' במקום 4.50 מ' |
| 9 | הגבהת קומת חדרי יציאה עד לגובה 3.2מ' במקום 3.0מ' המותרים לפי תכנית |
| 10 | פטור ממרפסת שירות |

תאריך הודעה אחרונה: 27/11/2023 ולא התקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38 |
| 2 | אותה הקלה מסעיף 4. |

| # | התייחסות |
|---|---|
| 3 | אותה הקלה מסעיף 4. |
| 4 | ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון הבניין עם קומות שוות. |
| 5 | אין מדובר בהקלה שכן הנסיגה הנדרשת בקומה העליונה הינה מתוקף מדיניות הוועדה לתמ"א והסטיה המבוקשת, אושרה ע"י מחלקת השימור(ראה סעיף 6) |
| 6 | ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגות בקומת הגג עד ל1.15 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור ,כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג. |
| 7 | אין מדובר בהקלה שכן עפ"י תכנית ג/1 ניתן לאשר הקטנת הנסיגות בחזיתות הצדדיות.(הפרסום אינו מדויק שכן לבניין 2 חזיתות קדמיות ו-2 חזיתות צדדיות. |
| 8 | ההקלה איננה רלונטית שכן ניתן להגביה את גובה קומת הקרקע, בשל שימור החזית הקיימת והתאמת הרצפות בקומות החדשות למרפסות הקיימות בחזית |
| 9 | אין מדובר בהקלה שכן גובה חדר היציאה לגג תואם להוראות התכנית ופחות מ-3 מ'. |
| 10 | ההקלה איננה רלוונטית שכן אין חובת מרפסות שירות בתב"ע החלה על המקום |

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 02.09.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.09.2025**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-03/08/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 07/08/2025

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה חדש (תוך שימור החזית הקיימת בהתאם להחלטת שימור) ובו 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, ומסחר בשטח של 119.43 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
14.38 מקומות חניה לרכב פרטי (12 למגורים ו-2.38 למסחר)
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקום חניה לאופנוע
12 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
12 מקומות חניה לאופניים: 8 בשטח הפיתוח ו-4 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

**<u>חסר:</u>**
14.38 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
2 מקום חניה לאופנוע

**<u>חוות דעת:</u>**
1. המבנה הנו מבנה שנכלל ברשימת המבנים בעלי ערך אורבני, אדריכלי והיסטורי בהתאם להחלטת ועדת שימור.
2. שתי החזיתות הראשיות של המבנה, אשר הנן חזיתות מסחר בקו 0, מיועדות לשימור (מבנה פינתי)
3. בשל ממדי המגרש (184 מ"ר) ובשל שיקולי השימור, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה ע"י קרן חניה.

**המלצה:**
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **14.38** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.03.2025

בית משותף, ובו מ 10 עד 13 דירות:
כלי אצירה נדרשים:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 51 - 100 מ"ר:
כלי אצירה נדרשים:
1 מכל אשפה ירוק של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר

כמו כן אזור אחסון לקרטונים אשר יסומן בתוך המסחר

סומן חדר אשפה עם:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 770 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 עגלה אשפה כחולה בנפח 770 ליטר

נפח כלי אצירה מאושר
נוסף תנאי בהיתר:
מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.03.2025

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 18.12.2022

מידע: 21-01341 רישוי: 24-0039 ת.בניין: 0033-003
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

**חו"ד נוספות**

**מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 18.01.2022)**
חו''ד לתיק ירוק

29/12/2021
כ"ה טבת תשפ"ב

מזרחי 32 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י אדריכל חיים משולם
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למסחר ומגורים
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית שתי קומות בקונטור המבנה הקיים ושתי קומות נוספות בנסיגה, תוספת שטחים בתת קרקע, תוך שמירה על מעטפת המבנה לרחובות מזרחי וולפסון ושמירת מסגרת/מעקה הגג על פי המקור בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי למתן היתר:

1. הסרת הזכוכית במעקות המקוריים, יבחנו פתרון של רשת במידת הצורך.
2. המזגנים יהיו ממוקמים מתחת לגובה מעקה בנוי בלבד, ללא נראות לחזית.
3. חלון הטרמומטר יהיה אחיד מבחינת גמר זכוכית ופרטים לכל אורכו.
4. עדכון קיר להריסה בק. קרקע
5. לכל יחידת מסחר לאפשר דלת ( הוספת דלת מסחר בחזית הדרומית)
6. יש להוסיף פתרון תכנוני להגנה עי הויטרינות ע"י תריס גלילה/ רשת.
7. הצגה של ניקוז המרפסות בחזיתות המבנה
8. צמחיה מלווה גדרות בח. האחורית.
9. תאום חזית תשתיות.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
(ה.ג)

**מי אביבים - (ע"י ניקולאי קיינר 12.06.2023)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

**נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.09.2023)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 16 בגוש 8772 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 04.06.2023)**
המלצה לתת היתר

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)**

**1.לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג , למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה. כולל הפרסומים הבאים מכוח תמ"א 38:**
**- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;**
**- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;**
**- תוספת יח"ד מכוח תמריצי תמ"א 38;**
**כולל ההקלות הבאות:**
**- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה עבור תכנון מיטבי;**
**- ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;**
**- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המתרות;**

**2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי עבור 14.38 מקומות חניה חסרים על פי דרישת התקן , על ידי השתתפות בקרן חניה.**

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 4 | אישור רשות הכבאות |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות. |
| 3 | במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן. |
| 4 | תנאי לתחילת עבודות: 1. הצגת מערכת דוגמאות לחומרי גמר הקומות בנסיגה+ פתרון תאורה לקומות אלו 2. הצגת ארגז תריס/ פרט הגנה על הויטרינות. |

**תנאים לאיכלוס**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ18.1.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה |
| 4 | המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**

**יבגניה פלוטקין:** בקשה להריסה של בניין קיים, שימור מרקמי, חלק מהקירות המקוריים מתוקף תמא 38.
**חן אריאלי:** מאשרים את הבקשה.

## תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/03/2026:

**ליאור שפירא:** מבקשים לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטה הוועדה מיום 17/09/25, מדובר ב-12 יחידות דיור ולא כפי שנרשם 10 יחידות דיור.

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 41**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

לתקן טעות סופר שנפלה בהחלטת הוועדה מיום 17/09/2025 ולאשר 12 יח"ד (במקום 10 יח"ד שאושרו בהחלטת הוועדה) כאשר הדיווח לוועדה ניתן בהתייחס למספר הנכון של 12 יחידות דיור.

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 4 | אישור רשות הכבאות |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970,חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. |
| 3 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו |
| 2 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות. |
| 3 | במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלביות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן. |
| 4 | תנאי לתחילת עבודות: 1. הצגת מערכת דוגמאות לחומרי גמר הקומות בנסיגה+ פתרון תאורה לקומות אלו 2. הצגת ארגז תריס/ פרט הגנה על הויטרינות. |

**תנאים לאיכלוס**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון |
| 2 | הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא ( 9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש). |
| 3 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ18.1.22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה |
| 4 | המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול |
| 5 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

# ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 24-0846 | **תאריך הגשה** | 18/06/2024 | |
| **מסלול** | **בניה חדשה** | **בניה חדשה** | **בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **לוינסקי 15, רענן 13** | **שכונה** | פלורנטין |
| **גוש/חלקה** | 7424/23 | **תיק בניין** | 0035-015 |
| **מס' תב"ע** | 219, 287, 44, 9004, 9028, 9086, 9126, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38א | **שטח המגרש** | 188.00 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ | לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212 |
| בעל זכות בנכס | אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ | לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212 |
| עורך ראשי | בני מולכו | דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397 |
| מתכנן שלד | נחום כץ | הדר 2, הרצליה 4629025 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | יהודה מיצרי | לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212 |

## חו"ד מכון הרישוי:

**מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 16.03.2026)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 16.03.2026**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-28/08/25 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-31/08/25

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 10 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 125 מ"ר שטח מסחרי ו-140 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
0 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-3 בשטח החצר הפנימית)

**חסר:**
13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 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' 21-0019ב אישרה הועדה המקומית את "תא/מק/9126 מדיניות צפון פלורנטין" בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000, כבסיס לקידום תכניות מפורטת למרחב זה ולמתן היתרי בניה ע"פ העקרונות הקבועים בה. במסגרת מדיניות זו אימצה הועדה המקומית החלטות ועדת השימור ביחס לרשימת המבנים לשימור.
3. בנוסף, המגרש מצוי בתחום תכנית 4670 צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) אשר קודמה בהתאם למדיניות, בה נקבע כי במגרשים ששטחם קטן מ-270 מ"ר תקן החניה יהיה 0 לכלל השימושים.
4. בשל השיקולים המובאים לעיל, ממדי המגרש הקטנים (כ-200 מ"ר), והיות והמבנה הקיים הנו מבנה פינתי הבנוי בקווי בניין 0 ב-2 חזיתותיו הקדמיות, 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 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-13.08 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 24.07.2025

בניה חדשה עבור 8 יח"ד עם 140 מ"ר משרדים וכ135 מ"ר מסחר
סומן חדר אשפה עם 4X770 ליטר כ"א
נפח כלי אצירה תקין כמו גם ממדי החדר
יש לבצע לגמר בניה את כל הנדרש ע"פ מידניות אשפה (תעלת ניקוז,רוחב פתחים,הגנות וכו')

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.07.2025**

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

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

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.

**מהות הדיון הנוסף:**
בהמשך להחלטת וועדת הערר, אשר נתנה תוקף להסכם בין הוועדה המקומית לעוררים ביום 1.2.26, הבקשה מובאת לדיון נוסף להקטנת תקן החניה.

**השתלשלות העניינים:**
1. על החלטת הוועדה המקומית מיום 22.10.25 הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית ע"י עו"ד גיא הרמלין בשם המבקשים, לצורך הפחתת תקן החניה.
2. העוררים והוועדה המקומית הגישו הודעה ובקשה משותפת לוועדה הערר, טרם הדיון :
א. לאחר בחינת האמור בכתב הערר מול גורמי המקצוע הוסכם כי ניתן להחזיר את הבקשה לדיון לצורך בחינת האפשרות להפחתת תקן החניה שנקבע למבנה וזאת בהתאם להוראות תקנה 2ז לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה (תשמייג - 1983) להלן: ("התקנות" )
ב. לפיכך הוסכם כי הבקשה תובא לדיון חוזר בפני הועדה המקומית המקומית בתוך 90 ימים ממועד מתן ההחלטה בבקשה זו.
ג. לאור האמור מתבקשת ועדת הערר להורות על מחיקת הערר שבכותרת כאשר טענות הצדדים שמורות להן ולעוררת תעמוד הזכות לה להגיש ערר נוסף ככל שהועדה המקומית לא תמליץ על מתן ההפחתה.
ד. מן הדין ומן הצדק להיעתר לבקשה מוסכמת זו.
3. וועדת הערר ביום 1.2.26 נתנה החלטתה כי לאור הסכמת הצדדים שלעיל, הערר יימחק וכי זכות הערר שמורה לעוררים על כל החלטה חדשה שתתקבל.

בהמשך להסכמת הצדדים והחלטת וועדת הערר, ביום 24.2.26 נתנה חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי:
**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 24.02.2026**
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-28/08/25 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-31/08/25

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 10 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 125 מ"ר שטח מסחרי ו-140 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
0 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-3 בשטח החצר הפנימית)

**חסר:**
13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 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 שיפוצה על פי המקור.
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 תוכנית 4670 צפון פלורנטין (שטרם הופקדה) 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 הנו מבנה פינתי הבנוי בקווי בניין 0 ב-2 חזיתותיו הקדמיות, 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 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-13.08 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

**חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י נרית ארגש)**

**בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי ,כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החניה,**
**בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החניה במגרש מ-13.08 מקומות חניה לרכב פרטי ל-1 מקום חניה.**

**לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.**

## דרפט קודם

**מהות הבקשה: (נרית ארגש)**

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

**מצב קיים:**

על מגרש פינתי בין הרחובות לוינסקי ורענן , קיים בניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

*ב – 26.9.23 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

**ממצאי תיק בניין:**

| בקשה | שנה | היתר | שנה | |
|---|---|---|---|---|
| | | 268 | 18.9.45 | היתר לתוספת קומה ג' עבור יח"ד בת 3 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה בקומת הגג |

**בעלויות:**

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה בשם החברה.

**התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א') מרקם לשמירה+ פרסום 77-78**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קווי בניין** | קדמי לרחוב לוינסקי- 0 מ' | 0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ0.63 מ' מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה. | |
| | קדמי לרחוב רענן - 0 מ' | 0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ0.63 מ' מ' שמהווה | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | לצדדים – 3 מ' או קיר משותף חופף.<br>במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ2- מ' וחצי. | 1/3 מרוחב המדרכה.<br><br>הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים | |
| **שטח עיקרי לפי תב"ע:**<br><br>**לפי תמ"א 38**<br><br>**סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38**<br><br>**שטחי שירות ב4- קומות בתחום תב"ע 44** | 280% משטח המגרש של 188 מ"ר המהווים 526.4 מ"ר שביניהם:<br>80% בקומת הקרקע<br>60% בקומת בינים<br>70% בקומה טיפוסית<br><br>160 מ"ר+ 26 מ"ר=186 מ"ר<br>186 מ"ר * 3 קומות = 558 מ"ר<br>558 מ"ר+ 26 מ"ר=610 מ"ר<br><br>1136 מ"ר (ללא בנייה על הגג)<br><br>ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר. | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>סה"כ 663 מ"ר<br><br>בהתאם למותר | - פורסמה הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות<br><br>-פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה |
| **מספר קומות לפי תב"ע**<br><br>**לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה** | 4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים)<br><br>תוספת של 2 קומות ( קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג.<br><br>סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג<br><br>גובה המבנה לא יעלה על 7 | סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג .<br><br>הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות 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 | -תוספת 2 קומות פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38<br><br>- פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה.<br><br>- פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| | קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי ,1 ו2 | על הגג | |
| **צפיפות על פי הנקבע בפרסום 77-78** | 15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת ( בשטח של 35-40 מ"ר)<br><br>15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר)<br><br>70% דירות שהן 8 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד<br><br>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 בשטח 35 מ"ר<br><br>יח"ד אחת בשטח 78 מ"ר<br><br>8 יח"ד בשטח ממוצע של 53 מ"ר | |
| **שימושים על פי הנקבע בפרסום 77-78** | בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים.<br><br>כנקבע בפרסום, אופי היחידותהמסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.<br><br>מגורים בקומות מעל | קומת קרקע מסחר קומה א' משרדים שאר הקומות מגורים | |
| **גובה קומת קרקע** | מינימלי 3.5 מ'<br>מקסימלי 4.5 מ' | 4.85 מ' | ניתן לאשר הגבהת רצפת קומה א' בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה |
| **תכסית קומת קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78** | 85%<br>שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית. | 85% | |
| **הוראות בינוי/תכנית עיצוב** | תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים | מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי | |

**בנייה על הגג ( חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1 )**

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **תכסית** | 65% משטח הגג | 65% | |
| **שטח** | 80% לפחות משטח הקומה | 80% | |

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **הקומה העליונה** | שמתחתיה | | |
| **נסיגות** | 2 מ' לחזיתות לרחוב | 1.2 מ' מחזית רחוב רענן<br>2.7 מ' מחזית רחוב לוינסקי | פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין |
| **גובה** | 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) | 4.5 מ' | |
| **בינוי** | דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג<br><br>גישה לשטח משותף<br><br>"גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר | חדר יציאה לגג<br><br>מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי<br><br>הוצג גג כחול | |

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

| זכות | מותר | מבוקש | סטיה/הסבר |
|---|---|---|---|
| **קומות** | 2 | קומה אחת | |
| **שימוש** | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים | מאגר מים/חדר משאבות/חדר אופניים/ממ"מ משותף ליחידות המסחר /שטח אחסון נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע | |
| **תכסית** | 85% | 85% | |

**תקנות:**

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

**הערות נוספות:**

1. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג גג כחול/ ירוק, הצפיפות בניגוד לפרסום 78-77 , אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, התקבל סירוב מכל תחנות המכון.
2. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים
**3. חוו"ד מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי**

**הקלות מבוקשות:**

| # | הקלה |
|---|---|
| 1 | 10% הקלה מעבר לקו בניין צדדי מותר של 3 מ'. |
| 2 | תוספת 2 קומות מעבר למותר למימוש תמריצי תמ"א 3/38/א . |
| 3 | תוספת שטחים מכוח תמ"א 3/38/א . |
| 4 | ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה. |
| 5 | ניוד זכויות בין הקומות לקבלת קומות שוות. |
| 6 | הגדלת תכסית בניה בקומת קרקע ל 85% במקום 80% מותרים. |
| 7 | ביטול נסיגה של 2 מ' מאחת החזיתות הנדרשת לפי תכנית ג1 . |

| # | הקלה |
|---|---|
| 8 | דלת נוספת למפלס עליון של דירת הגג. |

תאריך הודעה אחרונה: 21/05/2024 ולא התקבלו התנגדויות

**התייחסות להקלות מבוקשות:**

| # | התייחסות |
|---|---|
| 1 | ההקלה איננה רלוונטית שכן קווי הבניין תואמים לקווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. |
| 2 | אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38 |
| 3 | אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38 |
| 4 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות |
| 5 | ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות |
| 6 | ההקלה איננה רלוונטית שכן התכסית המוצעת תואמת את פרסום 77- 78 שנעשה באיזור. |
| 7 | ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.2 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור ,כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג |
| 8 | ההקלה איננה רלוונטית |

**חו"ד מכון הרישוי**

**מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 04.09.2025)**
המלצה לשבץ לוועדה

**תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.09.2025**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-28/08/25 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-31/08/25

**<u>הבקשה כוללת:</u>**
מבנה מגורים חדש ובו 10 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 125 מ"ר שטח מסחרי ו-140 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

**<u>דרישת התקן:</u>**
13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים

**<u>מתוכנן:</u>**
0 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
0 מקומות חניה לרכב נכים
0 מקומות חניה לאופנועים
11 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-3 בשטח החצר הפנימית)

**<u>חסר:</u>**
13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)
1 מקומות חניה לרכב נכים
1 מקומות חניה לאופנועים

**חוות דעת:**

1. המגרש נמצא בשכונת פלורנטין ושטחו כ-188 מ"ר.
2. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה כוללת שימור מרקמי של החזית הקיימת אשר בנויה בקו בניין 0 ב-2 חזיתותיו הראשיות של המבנה, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

**המלצה:**

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **13.08** 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 24.07.2025**

בניה חדשה עבור 8 יח"ד עם 140 מ"ר משרדים וכ135 מ"ר מסחר
סומן חדר אשפה עם 4X770 ליטר כ"א
נפח כלי אצירה תקין כמו גם ממדי החדר
יש לבצע לגמר בניה את כל הנדרש ע"פ מידניות אשפה (תעלת ניקוז,רוחב פתחים,הגנות וכו')

**אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.07.2025**

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

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

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

המלצת התחנה: לתת היתר

**חו"ד פיקוח**

**(ע"י יוליה כץ 07.04.2024)**

המבוקש טרם בנוי
בקרנו במקום, טרם נהרס וטרם בנוי.

**חו"ד נוספות**

**מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 11.01.2024)**

חו''ד לתיק ורוד

10/01/2024
כ"ט טבת תשפ"ד

**לוינסקי 15 רענן 13 - מבנה המוגדר כמרקם לשמירה**
**המבנה תוכנן בשני שלבים**
**אדריכל השלב הראשון לא ידוע, אדריכל השלב השני חיים משולם**
**שילוב סגנונות בינלאומי ואקלקטי**
**נבנה בשנת 1925 ושימש במקור למסחר ומגורים**

הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה תוך שמירת חזיתות המבנה לרחוב לוינסקי ולרחוב רענן, הריסת המבנה הקיים ובניה חדשה של מבנה בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת מרתף בתנאי שימור/שיפוץ חזיתות המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזיתות הקדמיות המקוריות הקיימות.

- 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 לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**- צנרת מים, דלוחין ושופכין**
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
**יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה , כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.**

**- מרזבים**
מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

**- טלפון , חשמל, כבלים**
פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה.

**- גז**
לא הוצג מיקום בלוני גז.

במידה ונדרש יש להציג ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, שיסומן 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 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. קרניזים יחופו בפח אבץ.

**- מרפסות**
פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

**- 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. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

**- מעלית**
מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

**- גג המבנה**
לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

**- תיאום מערכות הגוונים**
<u>תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.</u>
יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
**קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.**

**- פילר**

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

**- תיאום תשתיות**
תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
ממ"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 אתי זליג 04.02.2024)**
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
**נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.04.2024)**
נדרש תאום לפני היתר
חלקה 23 בגוש 7424 בבעלות פרטית.

קיימת קומת מרתף.

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

**<u>תנאי להוצאת היתר</u>**:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

**<u>תנאי לקבלת תעודת גמר:</u>**
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

**תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 28.03.2024)**
המלצה לתת היתר
צורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)**

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
1. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.08 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות של הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 4 | אישור רשות הכבאות |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין. |
| 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 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |

**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. |
| 4 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 8 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 42**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025**

**א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:**
**- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;**
**- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;**
**כולל ההקלות הבאות:**
**1. ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;**

**2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;**
**3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;**

**ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.08 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות של הבניין המקורי לכיוון הרחובות.**

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

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 4 | אישור רשות הכבאות |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין. |
| 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 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |

**תנאים לתעודת גמר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | אישור פיקוד העורף |

| # | תנאי |
|---|---|
| 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. |
| 4 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 8 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

**ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 42**
**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0005 מתאריך 25/03/2026:**

**בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי, כל עוד בשלב זה טרם נקבעה מדיניות עירונית בנושא החנייה, בשל מאפייני המגרש והמבנה הקיים בו אשר מיועד למרקם לשמירה ובשל תקנון תוכנית צפון פלורנטין (שהופקדה בפועל) בה נקבע תקן 0 למגרשים בשטח של עד 270 מ"ר, ניתן לפעול בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג-1983, תקנה 2(ז), ולהפחית את דרישת מקומות החנייה במגרש מ-13.08 מקומות חנייה לרכב פרטי ל-1 מקום חנייה.**

**לאור המפורט לעיל, לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החנייה החסר למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 15 אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים.**
**תנאים למתן היתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400). |
| 2 | הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402). |
| 3 | תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. |
| 4 | אישור רשות הכבאות |
| 5 | תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים. |

**תנאים בהיתר**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה |
| 2 | רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין. |
| 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 | יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין. |

**תנאים להתחלת עבודות**

| # | תנאי |
|---|---|
| 1 | מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות |
| 2 | לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. |
| 3 | הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. |
| 4 | הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני. |

**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. |
| 4 | ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. |
| 5 | 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 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 7 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |

| # | תנאי |
|---|---|
| 8 | יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. |
| 9 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. |
| 10 | אישור רשות הכבאות |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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