

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-25-0009 תאריך: 28/05/2025 שעה: 10:16
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 12:09
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-25-0008 מתאריך 07/05/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	סאלי רוזנשטיין	מיזאן 25	0810-025	24-1771	1
11	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	נועה תמיר	קרפל ליפא 7	0926-007	24-1679	2
22	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	מכון התקנים הישראלי	לבנון חיים 42	0941-042	24-1231	3
28	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	א.ש.ל.י חברה לבניה	הסבוראים 7	2147-007	25-0919	4
35	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שלום ונתן יזמות בע"מ	הסבוראים 9	2147-009	25-0146	5
45	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	חגית צימליכמן כהן	דרזנר יחיאל 57	2192-055	25-0134	6
51	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מתי פיליפ משה יוחננוף	בויאר אברהם 10	2219-010	24-0126	7
61	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	דניאל אהרונוביץ	פתחיה מרגנשבורג 23	0829-023	24-1487	8
67	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עידן סולטן	קהילת ורשה 16	0821-016	24-0463	9
83	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	פוקס מאי	הנוטר 29א	-0951 א029	24-1737	10
90	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	גולדשטיין אילנה סטיי	טבנקין יצחק 23	2152-023	24-1096	11
97	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	אטיה איפרגן דליה	הכרמל 38	0009-038	25-0780	12
99	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	אשואל נטלי	השופטים 28	0334-028	25-0799	13
101	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 19	0205-019	22-0265	14
115	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 21	0205-021	22-0266	15
130	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שרל דוראל	בן יהודה 190א	0025-190	23-1875	16
136	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	נתן החכם 14	0297-014	24-0336	17
151	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מלון גן החשמל בע"מ	לבונטין 8	0045-008	24-0830	18

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
159	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	קולטקאר אילנית	הא באייר 72	0567-072	25-0782	19
166	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	אלנבי 70	0004-070	24-0886	20
183	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	אחוזת אלנבי בע"מ	אלנבי 98	0004-098	24-0801	21
199	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	למבז גרופ נדל"ן בע"מ	נחמני 37	0056-037	24-0713	22
211	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לאונרדו בעמק בניה בע"מ	שדרות נורדאו 90	0197-090	24-0079	23
224	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	לאונרדו בעמק בניה בע"מ	שדרות נורדאו 92	0197-092	24-0076	24
237	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קו התור התחדשות עירונית-פנקס 26 תל אביב בע"מ	פנקס דוד צבי 26	0478-026	24-0523	25
249	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	הוריזן 38 בע"מ	קצנלסון יצחק 4	0663-004	24-1174	26
262	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	שרל דוראל	חת"ם סופר 11	0259-011	24-0823	27
268	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ברוש ניר יזמות בע"מ	יהודה המכבי 30	-0502 א030	24-0484	28
280	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ	רות 6	0325-006	24-1173	29
295	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	שלום ונתן יזמות בע"מ	בלוך דוד 17	0544-017	23-0544	30
308	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלירן שחורי	אנילביץ מרדכי 14	0622-014	24-1233	31
315	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	יוסף משולם	ניר עם 9	0761-009	24-1583	32
322	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	בלזר סלמן פנינית	פטרסון 8	0643-008	25-0502	33
325	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אלטנוילנד א.י.ח. אירופה ישראל בע"מ	אלחנן יצחק 10	0138-036	22-1875	34
338	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	יעקב גלרט	ויטל חיים 16	3560-016	23-0896	35
348	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	אביגדור שפירא	החלוצים 56	0181-056	24-0719	36
352	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	יוסף הכט	העוגן 13	3076-023	24-0276	37
358	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ירי בינימינוב	עמיר אנדה (פינקרפלד) 3	3842-003	24-1351	38
364	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	מאוטי עד נכסים והשקעות בע"מ	מקור חיים 38	3505-038	24-0544	39
376	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	סיפו אגם עליון בע"מ	יסוד המעלה 54	0039-054	23-1737	40
385	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	דוד רוזנבוים	הלוי משה 6	3242-040	23-1549	41
394	תוספות בניה תוספת בניה לפי	תלפיות אפלטון	אפלטון 30	3409-030	23-1287	42

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
	תמ"א 38	30-32 ת"א בע"מ				
404	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	תלפיות אפלטון	אפלטון 32	3409-032	23-1386	43
413	שינויים חידוש היתר	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	שדרות ירושלים 8	3323-004	25-0888	44
417	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	גלעינית 3	3765-003	24-0543	45

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0009 תאריך: 28/05/2025 שעה: 10:16
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 12:09
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ

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	
	אורנה ברביבאי ראובן לדיאנסקי	חברת מועצה המשנה לראש העירייה	ע"י מ"מ רועי אלקבץ
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	נכח עד הבקשה ברחוב הסבוראים 9
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד יובל רז	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אדרי הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	נכח עד הבקשה סבוראים 9
	עו"ד לירון שחר	סגן ליועץ המשפטי	
	אדרי מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בניה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בניה צפון	

מינהל הנדסה

שם	תיאור	הערה	נכחו ה"ה:
אדרי שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז		
אדרי הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח		
אינג' יבגניה פלוטקין	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום		
אדרי אלון טל חנני	ראש צוות רישוי על מרחבי		

שם	תיאור	הערה	נעדרו:
אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	ע"י מ"מ הלל הלמן	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1771	תאריך הגשה	18/12/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	מיזאן 25	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6792/31	תיק בניין	0810-025
מס' תב"ע	2485, 2550, 2550, 2754, 3, 3450, 1, ע1,	שטח המגרש	605.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יאיר ארמוזה	הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060
מבקש	סאלי רוזנשטיין	לילך 38, בית דגן 5031338
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	איילת פרי	בת מרים יוכבד 12א, תל אביב - יפו 6941112
מתכנן שלד	אורלי אראמא	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת כל הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד המזרחית הקיימת במגרש. מוצעת מעלית פנימית שמשרתת את כל הקומות כולל עלית הגג ומרתף וחלל עובר בשטח 13.89 מ"ר בין קומת הקרקע לקומה א'.

במגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 22.50 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הסדרת משטח מרוצף מעליו פרגולה מפלדה ועץ בחצר האחורית, הסדרת 2 מקומות חניה מקורות בטור (זה אחר זה) במרווח צדדי- מזרחי, הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות : בגבול המגרש הקדמי הריסת גדר פולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש כולל הסדרת פילרים אשפה, גז וחשמל, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה לצד המזרחי, גדר בגבול מגרש המערבי קיימת אצל שכנים.

מצב קיים:

על המגרש בניין בן קומה עבור 2 יח"ד בקיר משותף. כעת מדובר על יח"ד שקיימת במחצית המערבית של החלקה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות בבעלות רמ"י וחכירה פרטית. כעת מדובר בתת חלקה 1. הבקשה הוגשה בחתימת חוכרים באמצעות יפוי כח ע"י עו"ד אסף שפי וחתומה ע"י

המבקשים שרשומים בטאבו בהערת אזהרה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י, לבעלי תת חלקה 2 ולשכנים הגובלים והתקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 24.09.2024)
המלצה לתת היתר

<p>חלקה 31 בגוש 6792 בבעלות פרטית.</p> <p>מגירה 100: סומן להריסה כל החורג בדרך.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור. תנאי לגמר: הריסה בפועל של כל החורג.</p>
--

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2485 (הופקדה בתאריך 1/11/2990), תב"ע 3450 אזור תל ברוך

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים המותרים לפי מחצית שטח המגרש 302.50 מ"ר	קומה טיפוסית 25% = 75.62 מ"ר ב-2 קומות 50% = 151.25 מ"ר	בקומת הקרקע 87.03 מ"ר 28.7% = קומה א' = 65.66 מ"ר = 21.7% + חלל חלל עובר בשטח 13.89 מ"ר	מבוקשת הקלה להעברת שטח מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור 3.77% = 11.41 מ"ר, אך סה"כ השטחים ב-2 הקומות במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע.
מבנה עזר לפי תב"ע 3450	2.5% = 7.56 מ"ר תותר המרת השטח לשטח עיקרי סה"כ כולל מבנה עזר 52.5% = 158.81 מ"ר	סה"כ שטח ב-2 קומות 152.69 מ"ר 50.47% =	
שטח שירות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות	הממ"ד מתוכנן במרתף בשטח 13.25 מ"ר נטו + עובי קירות 3.98 מ"ר = 17.23 מ"ר	
בליטות	לפי פרוטוקול הועדה שטח מקורה בקומת הקרקע	בקומה א' מתוכננות 2 מרפסות: מרפסת גג קדמית בשטח 11.11 מ"ר מעל מוסך החניה. מרפסת אחורית בולטת בצורת "ר" בשטח 11.12 מ"ר	

עמ' 3

מידע: 24-00563 רישוי: 24-1771 ת.בניין: 0810-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי הבניין קדמי	6.50 מ'	6.50 מ' כולל הבלטת המרפסת.	
צדדי מזרחי	קיר משותף	קיר משותף	
צדדי מערבי	3 מ'	2.70 מ'	0.30 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה 10% מעבר לקו הבניין המותר, שניתן להמליץ. הערה: במסגרת קו הבניין הצדדי המוקטן, תוכננה בחזית המערבית במפלס קומה א', קורת בטון בבליטה של 0.30 מ' מקיר הבניין התוחמת את המרפסת האחורית בקומה א' הבולטת עד לקו הבניין הצדדי המוקטן.
אחורי	5 מ'	כ- 5.80 מ'	
מספר קומות	2 + ניצול גג רעפים	2 + ניצול גג רעפים	
מספר יחידות דיור למגרש	2.42 יח"ד	2 יח"ד	

בנייה תת קרקעית, מרתף לפי תב"ע ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	לפי תכסית המותרת בקומת הקרקע לפי תכנית הראשית $(+25\% + 2.5\%) = 83.18$ מ"ר + היטל חניה שמוצעת בתוך קומת הקרקע 16.27 מ"ר = סה"כ 99.45 מ"ר	99.40 מ"ר כולל ממ"ד	
שימוש	ממ"ד, מחסנים דירתיים/ משרד בעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים/ חדר כושר/חדרי שירותים	ממ"ד, חדר משחקים, חדר כושר, חדר שירותים, מדרגות פנימיות ומעלית.	
כניסה נפרדת	עבור משרד בעל מקצוע חופשי	לא מוצעת משרד, מבוקשת כניסה נפרדת דרך חצר מונמכת במרווח צדדי- מערבי.	הכניסה הנפרדת מבוקשת כהקלה וניתן להמליץ
גובה המרתף	עד 4 מ'	2.70 מ'	
חצר מונמכת	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מונמכות במרווח צדדי- מערבי עד מחצית המרווח (1.50 מ' מקו הבניין המותר של 3 מ') אחת ברוחב 1.50 מ' ובשטח של 8.55 מ"ר המשמש ככניסה נפרדת למרתף,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		השנייה ברחוב 1.90 מ' ובשטח 9.60 מ"ר.	
חילחול	לפחות 15% משטח המגרש	כ-17% (51.20 מ"ר)	

התאמה לתב"ע 2754 בריכת שחיה ולמדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	לפי תב"ע 2754 הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בכתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. לפי מדיניות הועדה הבריכה תורחק מגבולות צדדיים ואחוריים לפחות 1 מ'. שטח הבריכה לא יעלה על 24 מ"ר או 5% משטח הפנוי מבינוי מעל הקרקע במגרש, הגדול מביניהם. בריכת שחיה אינה מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהות.	הבריכה מוצעת 1.0 מ' מגבול מגרש אחורי וצדדי-מזרחי, בשטח 22.50 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי. שטח הבריכה 22.50 מ"ר ראה חוות דעת גנים ונוף: במגרש עצים לא בקריטריון	לא הוצגה גדר בטיחות לבריכה, נדרש כתנאי טכני.

התאמה לתב"ע 2550 א' - חניה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח חניה מקורה	שטח הקירוי מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר כל מקום נוסף לא יעלה על 15 מ"ר, סה"כ 33 מ"ר.	מוצעים 2 מקומות חניה מקורים בשטח סה"כ כ-32 מ"ר	
גובה חניה מקורה	ברוטו 2.60 מ' נטו 2.20 מ'	1. מוסך חניה גובה ברוטו 2.45 מ' גובה נטו 2.20 מ' 2. חניה בתוך קומת הקרקע.	הערה: מקום חניה אחד מוצע בתוך מוסך חניה במרווח הקדמי, מקום השני מוצע בתוך קומת הקרקע, עם דלת גישה ממוסך החניה לדירה, שער חשמלי נגלל מפריד מהמוסך.

בניה על הגג - תב"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	השטח הנוצר בתוך שיפועי הגג הנמדד מגובה של 1.80 מ'	60.34 מ"ר	הערה: הוצג חישוב שטח קומת הגג שאינו כולל החלל העובר בין הקומות ושטח ניצול חלל הגג שניתן לנצל, ולכן אין מניעה להמליץ על המבוקש.
שפועי הגג מתקנים	בין 40%-50%	40%	לא הוצג מיקום דוודים, נדרש
	השתלבו בגג הרעפים.	קולטי שמש וסקייליט במישור	

עמ' 5

מידע: 24-00563 רישוי: 24-1771 ת.בניין: 0810-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		גג הרעפים. מתקנים במסגרת השטח הנמוך מ-1.80 מ',	כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
לא הוצג איזור חדר שירותי במרתף, נדרש כתנאי טכני.	X		אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצעות 3 פרגולות: 1. בקומת הקרקע פרגולה פלדה ועץ - הוצג פרט. 2. פרגולה על מרפסת קדמית בקומה א' עם קורה היקפית ועמוד מבטון. 3. פרגולה על מרפסת אחורית בקומה א' בצורת "ר" עם קורה היקפית מבטון ומחוברת לקורניז בטון חיצוני בחזית צדדית מערבית		X	שטח המצללה
מרפסת בולטת בחזית האחורית בצורה "ר", במסגרת קו הבניין המותר לאחור ובבליטה מעבר לקו הבניין הצדדי- מערבי במסגרת קו הבניין המוקטן המבוקש כהקלה. מרפסת בחזית קדמית במסגרת קו הבניין המותר.		X	מרפסת
גדר בגבול המגרש הקדמי 1.50 מ' גדר הפרדה לצד המזרחי וגדר האחורי מבוקשות כהקלה בגובה 1.80 מ'. בצד המערבי הגדר קיימת אצל שכנים.	X		פיתוח שטח /גדרות
לא הוצג מעקה בטיחות סביב הבריכה, נדרש כתנאי טכני.		X	בריכות שחיה
קיים +26.64 מוצע +26.70 מוגבע כלפי הרחוב ב-0.12 מ'.		X	מפלס כניסה קובעת
מעל 15% משטח החצר (16.92%).		X	חלחול

הערות נוספות:

יש לציין שניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לוועדה הינה לפי תכנית המתוקנת מתאריך 5/5/25

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר משחקים	1
תוספת בריכה בחצר האחורית של המגרש	2
הגבהת גדרות מסביב למגרש לגובה של 1.80 מ' במקום 1.50 מ'	3
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר	4
ניוד שטחים מקומה א לקומת הקרקע	5
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.86 מ' ועומקה 3.18 מ'	6

עמ' 6

מידע: 24-00563 רישוי: 24-1771 ת.בניין: 0810-025

הקלה	#
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.51 מ' ועומקה 3.18 מ'	7

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר כהקלה כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי.	1
הפרסום לא רלוונטי, בוצע לצורך מסירת הודעות בעלי זכות בחלקות הגובלות הנדרש לפי תב"ע 2754	2
הפרסום לא מדויק, מבוקשת הקלה להגבהת הגדרות האחורית והצדדית-מזרחית (גדר הפרדה) ולא בגבול המגרש הקדמי, דבר שניתן להמליץ.	3
אין מניעה לאשר הקלה 10% מקו הבניין הצדדי- מערבי המותר של 3 מ' עד 2.70 מ' כי בקשה הוגשה לפני 1/1/25.	4
אין מניעה לאשר העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים הכוללים המותרים.	5
ניתן לאשר חצרות מונמכות לירידה נפרדת למרתף ברוחב 1.50 מ' ובשטח של 5.70 מ"ר.	6
ניתן לאשר חצר מונמכת ברוחב 1.86 מ' בשטח של 9.60 מ"ר.	7

תאריך הודעה אחרונה: 02/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
המתנגדים הינם בעלי זכות בנכס הגובל לצד המערבי, מתנגדים ל-2 הקלות המבוקשות לגבי חצרות המונמכות במרווח המערבי: 1. הקלה מספר 6 חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.86 מ' ועומקה 3.18 מ'. 2. הקלה מספר 7 חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.51 מ' ועומקה 3.18 מ'. המשמעות של התכנון כפי שהוצג הוא שתבצע חפירה לעומק של מבקש ההיתר לצורך בניית חצר מונמכת, מבלי לדפן את גבול החלקה ומבלי לבנות גדר בתחום חלקת המבקש. כמו כן ניתן לראות את כמות העצים לשימור בתחום חלקת המתנגדים שחשוב יהיה להבטיח שלא יפגעו במהלך הבנייה ואחריה: מכל הטעמים שיפורטו להלן תתבקש הועדה המקומית לקבל את ההתנגדות ולדחות את שתי ההקלות שלעיל, לכל הפחות להורות על תיקון הבקשה, הכל כפי שיפורט להלן.	אורית פנחס - מיזאן 23, תל אביב - יפו 6901885, דורון פנחס - מיזאן 23, תל אביב - יפו 6901885, טלי עורכת דין שמחה אליקים - עמרי 23, תל אביב - יפו 6901685	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	מדובר על חצר מונמכת בחלקה ברוחב 1.30 מ' נטו + 1.66 מ' נטו בעומק עד מפלס המרתף בשטח סה"כ 15.30 מ"ר לצורך הסדרת ירידה נפרדת למרתף ואיוורור המרתף.	1

עמ' 7

מידע: 24-00563 רישוי: 24-1771 ת.בניין: 0810-025

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מדובר בחפירת מרתף עם חצר מונמכת שלא עד גבול המגרש הצדדי המערבי אלא במרחק של 1.50 מ' מגבול מגרש לכן לא נדרש דיפון בגבול המגרש. המרחק בין הבניין הנדון לבניין הסמוך הינו כ-5.80 מ'	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 05.05.2025

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

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.10 מטר בהתאם להנחיות מרחביות, דרישת התקן ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 21.04.2025

מתוכנן מסתור עם שני פחים בנפח 140 ליטר.
יש למקם במסתור פח אחד בנפח 360 ליטר (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 04.05.2025

במגרש עצים לא בקריטריון העצים במגרשים סמוכים לשימור ליד חלקם גדר קיימת שנשמרת בבנייה וליד חלקם גדר חדשה, הגדר לצידם תיבנה לפי פרט הגדר יש לטעת 3 עצים חדשים במגרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 29.08.2024

במגרש עצים לא בקריטריון העצים במגרשים סמוכים לשימור ליד חלקם גדר קיימת שנשמרת בבנייה וליד חלקם גדר חדשה, הגדר לצידם תיבנה לפי פרט הגדר יש לטעת 3 עצים חדשים במגרש

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 09.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ווינגטוניה חסונה	10.00	45.00	3.00	כריתה	
2	תויה מינים שונים	5.00	20.00	3.00	כריתה	
3	ליצי	6.00	28.00	5.00	שימור	3,151.00
6	סייגרוס רומנזוף	8.00	26.00	5.00	שימור	2,592.00
7	מקדמיה רבועה	6.00	24.00	3.00	שימור	2,442.00
8	מקדמיה רבועה	6.00	14.00	3.00	שימור	831.00
9	זית אירופי	7.00	38.00	6.00	שימור	9,250.00
10	פלפלון דמוי-אלה	6.00	23.00	7.00	שימור	1,595.00
11	סופורה יפנית	7.00	12.00	5.00	שימור	570.00
12	ברכיכיסון הסלעים	8.00	120.00	8.00	שימור	70,537.00
13	ספיון השעוה	8.00	25.00	6.00	שימור	4,710.00

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף מכיל ממ"ד, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית, בקיר משותף עם יח"ד המזרחית הקיימת במגרש.
במגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 22.50 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הסדרת משטח מרוצף ומעליו פרגולה מפלדה ועץ בחצר האחורית, הסדרת 2 מקומות חניה מקורות בטור (זה אחר זה) במרווח צדדי- מזרחי, הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות : בגבול המגרש הקדמי הריסת גדר פולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש כולל הסדרת פילרים אשפה, גז וחשמל, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה לצד המזרחי (הגדר בגובל המגרש המערבי קיימת), כולל ההקלות הבאות:
- הקלה להוספת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;
- הקלה להגבהת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה בצד המזרחי בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
- בניה בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי עד 10% מ-3 מ' המותרים (0.30 מ');
- העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע בשיעור של 11.41 מ"ר = 3.77% מעל 25% המותרים לפי תב"ע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. לדחות את התנגדויות שכן אין פגיעה בשכנים המתנגדים;

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומה א' לקומת הקרקע מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	שימוש בשטח החניה שבתוך קומת הקרקע כשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית שח היתר ותביא לביטולו.
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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 1

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף מכיל מ"ד, עבור יח"ד אחת (קוטג') עם מעלית פנימית, בקיר משותף עם יח"ד המזרחית הקיימת במגרש.

במגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 22.50 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים, הסדרת משטח מרוצף ומעליו פרגולה מפלדה ועץ בחצר האחורית, הסדרת 2 מקומות חניה מקורות בטור (זה אחר זה) במרווח צדדי- מזרחי, הריסת גדרות קיימות ובניית גדרות חדשות : בגבול המגרש הקדמי הריסת גדר פולשת לשטח ציבורי ובניית גדר חדשה בגבול המגרש כולל הסדרת פילרים אשפה, גז וחשמל, בניית גדרות חדשות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה לצד המזרחי (הגדר בגובל המגרש המערבי קיימת), **כולל ההקלות**

הבאות:

- הקלה להוספת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;
- הקלה להגבהת גדר בגבול מגרש אחורי וגדר הפרדה בצד המזרחי בגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
- בניה בחריגה מעבר לקו הבניין הצדדי המערבי עד 10% מ-3 מ' המותרים (0.30 מ');
- העברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע במסגרת השטחים המותרים לפי תב"ע בשיעור של 11.41 מ"ר = 3.77% מעל 25% המותרים לפי תב"ע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לדחות את התנגדויות שכן אין פגיעה בשכנים המתנגדים;

עמ' 10

מידע: 24-00563 רישוי: 24-1771 ת.בניין: 0810-025

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 מינהל מקרקעי ישראל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בניית ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומה א' לקומת הקרקע מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	שימוש בשטח החניה שבתוך קומת הקרקע כשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית שח היתר ותביא לביטולו.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1679	תאריך הגשה	04/12/2024
	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	קרפל ליפא 7	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/524	תיק בניין	0926-007
מס' תב"ע	2550, 2082, א, 2754, 3407, 3450, 347, ג, 1, ע, 1,	שטח המגרש	676.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נועה תמיר	גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703
מבקש	יובל תמיר	גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703
בעל זכות בנכס	נועה תמיר	גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703
בעל זכות בנכס	יובל תמיר	גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703
עורך ראשי	הילה פופר	סוקולוב 8, בת ים 59322
מתכנן שלד	אור פקרמן	תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת מבנה בן קומה אחת ומחסן פח קיימים במחצית הצפונית של המגרש והקמת מבנה מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף; במגרש: פיתוח שטח, הקמת גדרות בגבולות המגרש, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח של 30 מ"ר בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-12 מ"ר, הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים (זה אחר זה) במרווח צדדי-צפוני - מיקום אחד קדמי לא מקורה והמיקום העורפי במוסך חנייה, הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת במרווח צדדי-צפוני;

מצב קיים:

המגרש פונה לכיוון מזרח לרח' קרפל ליפה ולכיוון המערבי לשצ"פ. במגרש קיימים 2 מבנים בקיר משותף, 2 יח"ד. המבנה שבנדון בן קומה אחת עם גג רעפים והשני בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת הבנייה הקיימת על המחצית הדרומית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל הגג מעל מרתף, קוטג' בקיר משותף. על המגרש - מוסך עבור 2 מקומות חנייה, פרגולה ברזל, משטחים מרוצפים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות המגרש.	02/06/1999	99-0481	21/12/1998	98-2165

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 1. נשלחו הודעות לבעלי זכות בנכס בתת חלקה 2 ולבעלי זכות בנכס בחלקות הגובלות (עקב בניית בריכת שחייה והקלות המבוקשות בקווי הבניין) והתקבלו התנגדויות מהשכנים הגובלים.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.10.2024)
 המלצה לתת היתר חלקה 524 בגוש 6638 בבעלות פרטית. מגירה 100 סומן בצהוב להריסה המחסן פח והגדר החורגת לחלקת השצ"פ. מגירה 2000: הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים. במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור. תנאי לתעודת גמר: הריסה בפועל של כל החורג.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 347 (הופקדה בשנת 1955), 2082 (הופקדה בשנת 1981, 3450

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח נמותר ממחצית שט המגרש 338 מ"ר לפי תב"ע 3450	בקומת הקרקע: 20% = 67.60 מ"ר בקומה א': 15% = 50.70 מ"ר	בקומת הקרקע: 80.89 מ"ר 23.93% = בקומה א' 73.23 מ"ר = 21.66% סה"כ = 154.12 מ"ר = 45.59%	הערה: שטח קומה א' כוללת שטח ממ"ד (3.50 מ"ר) שמעבר ל-12.50 מ"ר כולל קירות חושב כשטח עיקרי. סה"כ 18.92 מ"ר מעבר למותר = 5.59% מבוקשת הקלה של 6% מעבר לשטחים המותרים (20.28 מ"ר) שניתן להמליץ.
שטחי שירות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד מוצע בקומה א' בשטח ברוטו 16 מ"ר (שטח מעל 12.50 מ"ר המותרים חושב כשטח עיקרי)	
בליטות	לפי פרוטוקול הועדה משנת 1996 בליטות של 0.50 מ' מקיר חיצוני של הבניין	בליטות מקיר צדדי- צפוני 0.30 מ' בחיפוי אלומיניום	הבליטה בחזית הקדמית

עמ' 13

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		קדמית בקומה א' 0.30 מ' ובקומת הגג.	מבוקשת כהקלה עבור מרפסת בבליטה של 0.30 מ', ניתן להמליץ ללא הקלה. לא הוצג חתך דרך הבליטה בחזית קדמית, הצגת חתך נדרש כתנאי טכני.
מרפסות	בחזית קדמית עד 1.20 מ' ללא הקלה בחזית אחורית עד 2 מ' או 40% לפי הקטן כהקלה.	בחזית קדמית מוצעת בליטה של 0.30 מ' בקומה א' ובקומת הגג. בחזית אחורית מוצעת מרפסת לא מקורה בולטת בקומה א' בשטח 12 מ"ר במסגרת קו הבניין האחורי המותר.	שטח מתחת למרפסת לא חושב כשטח שירות, נדרש כתנאי טכני.
קווי בניין			
קדמי	6 מ'	6 מ'	
צדדי צפוני	4 מ'	3.60 מ'	0.40 מ', הנ"ל מבוקש כהקלה עד 10% מקו הבניין המותר שניתן להמליץ.
צדדי דרומי	קיר משותף	קיר משותף	
אחורי	5 מ'	9.40 מ'	

מרתף לפי תב"ע 10

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מרתף	לפי השטח המותר בקומת הקרקע לפי תכ"ר ראשית: 20% + מבנה עזר 5% = 25% (84.50 מ"ר)	80 מ"ר	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/ משרד בעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, חדר כושר, חדר שירותים, מדרגות פנימיות	
כניסה נפרדת	תותר עבור משרד בעל מקצוע חופשי.	מוצעת כניסה נפרדת במרווח צדדי- צפוני דרך חצר מונמכת	הכניסה הנפרדת מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.
גובה מרתף	עד 4 מ'	2.75 מ'	
חצר מונמכת	ברוחב 1.50 מ' ובשטח עד 10 מ"ר	מוצעת חצר מונמכת במרווח הצדדי - הצפוני ברוחב 1.95 מ' ובשטח של 10 מ"ר והסדרת דרכה כניסה נפרדת למרתף. בנוסף מבוקשות 2 חצרות מונמכות בחזית קדמית ברוחב 1.15 מ' ובשטח של אחת כ-4	

עמ' 14

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מ"ר ושניה כ-2 מ"ר.	

בניית בריכת שחיה מתוקף תכנית 2754, מדינות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	לפי התב"ע הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה, בריכת נוי או ג'קוזי בכתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'. לפי הנחיות מרחביות יש לבנות בריכת שחיה לפחות 1 מ' מגבול מגרש צדדי או אחורי.	הבריכה מוצעת 1.40 מ' מגבול מגרש אחרוי ו-2.30 מ' מגבול מגרש צדדי-צפוני.	מיקום הבריכה מבוקש כהקלה, אך הפרסום לא רלוונטי כי מבוקשת בהתאם להנחיות תב"ע 2754.
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	חדר מכונות וחדר איזון תת קרקעיים בשטח כ-15 מ"ר.	
מעקה בטחחות	נדרש מעקה בטיחות בגובה 1.10 מ'.	מוצע מעקה בטיחות בגובה 1.10 מ' סביב הבריכה.	

חניה לפי תב"י 2550 א' והנחיות מרחביות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה, שטח חניה	לפי התקן נדרשים 2 מ"ח. מקום חניה מקורה אחד לא יעליה על 18 מ"ר שטחו של מקום חניה נוסף לא יעלה על 15 מ"ר. סה"כ= 33 מ"ר	מוצעים 2 מקומות חניה תורים: מקום חניה אחד קדמי לא מקורה בשטח 15 מ"ר מקום חניה השני, עורפי בתוך מוסך חניה בשטח 17.65 מ"ר סה"כ שטח של 2- המקומות במסגרת המותר (33 מ"ר)	הערה: מוסך החניה הינו צמוד לבניה בקומת הקרקע כולל גישה ממנו לשטח הדירה בחלקו בתוך קו הבניין הצדדי לאחר הקטנתו.
גובה מוסך חניה	גובה נטו 2.20 מ' גובה ברוטו 2.60 מ'	מלפה גג המוסך +3.30 גובה לפי גובה קומת הקרקע	
שער כניסה	שער הזזה או שער כנפי הנפתחת כלפיי המגרש.	שער הזזה בגובה 1.36 מ'	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	בבניה של גג רעפים התנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.	גובה רכס 7 מ' ממפלס קומה א' הגג מתוכנן דו- שפועי, עם שפועי הגג 40%	

עמ' 15

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח הנוצר מגובה 1.80 מ'	תחילת שפועי הגג מוצעת מגובה 1.80 מ' שטח הנוצר בתוך שיפוע הגג 87.98 מ"ר. הערה: שטח קומה א' כולל שטח הממ"ד ושטח המדרגות הפנימיות הינה 105.13 מ"ר.	
מרפסת במפלס הגג	בחזית האחורית בלבד.	מרפסת בחזית האחורית בשטח 6.50 מ"ר + שטח טכני של 5.60 מ"ר מקורה פרגולה אלומיניום המוצעת בהמשך שפעי הגג (יש לציין שטח טכני נכלל בחישוב שטח קומת הגג).	לא ניתן לאשר פרגולה בשיפוע. ניתן לקרות שטח טכני בקומת הגג ע"י רפפת אלומיניום בהמשך שפועי הגג. התיקון לרפפות נדרש כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
לא הוצג איזור של כל חדר השרות הפנימיים. נרשם כתנאי טכני	X		אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
בחזית אחורית, 12 מ"ר בתוך קווי הבניין המותר.		X	מרפסת
בין מפלס הרחוב +26.25 למפלס קרקע בחלק העורפי של המגרש 24.72 + הפרד מפלסים של 1.53 מ'. הבקשה כולל מילוי קרקע בחלק העורפי - מערבי של המגרש בצורה מדורגת, ובניית גדר בגובה 1.50 מ' כלפי שצ"פ כחלק מקיר תומך ומעליו גדר בגובה 0.90 מ'. גדר הפרדה עם היח"ד בנייה בקיר משותף בצד הדרומי בחלקו 1.50 מ' בחלקו 2.28 מ', מבוקש כהקלה שניתן להמליץ. גדר בגבול מגרש קדמי 1.50 מ'. גדר בגבול מגרש צדדי-צפוני בצורה מדורגת בגובה 1.50 מ' מעליו גדר קלה 0.90 מ'.	X		פיתוח שטח /גדרות
אין התאמה בין פריסת הגדרות, הרישום, כיוון הגדרות וחזיתות במפרט. התיקון נדרש כתנאי טכני.			
מלפס הרחוב +26.11, מפלס הכניסה +00.0 = +26.20		X	מפלס כניסה קובעת
20.15%		X	חלחול

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה האפשרות לתקן את התכנית. הדווח לועדה הינה לגבי תכנית המתקנת מתאריך 21/4/25.

עמ' 16

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.50 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.083% מן המרווח המותר
4	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1.40 מ' מגבול המגרש במקום 5.00 מ' הקבוע בתכנית
5	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי במרחק 2.30 מ' מגבול המגרש במקום 4 מ' הקבוע בתכנית
6	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 2.15 מ'
7	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר משחקים
8	חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי במרחק של 1.54 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.95 מ' ועומקה 3.22 מ'
9	תוספת שטח עבור הממ"ד בקומת המרתף

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר הקלה של 6% מעבר ל-40% המותרים (20.28 מ"ר)
2	אין מניעה לאשר הקטנת קו בניין צדדי ב-10% (3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים)
3	הפרסום לא רלוונטי, לפי תקנות החוק ניתן לאשר מרפסת בולטת עד 1.20 מ' ללא הקלה.
4	הפרסום לא רלוונטי - תב"ע 2754 מאשרת הקמת בריכת שחיה בחצר בבניין פרטי.
5	הפרסום לא רלוונטי, לפי הנחיות מרחביות מותר להקים בריכת שחיה בבית פרטי מחוץ לקו הבניין במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.
6	אין מניעה להמליץ על הגבהת גדרות הפרדה בצד הדרומי וגדר בגבול המגרש האחורי כמבוקש (הגדרות מוצעות בתכנון מעל 1.80 מ')
7	אין מניעה לאשר כהקלה כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי.
8	אין מניעה לאשר חצר מונמכת ברוחב 2.20 מ' (במקום 1.50 מ') לצורך כניסה נפרדת למרתף.
9	הפרסום לא רלוונטי - הממ"ד מתוכנן בקומה א' ולא במרתף.

תאריך הודעה אחרונה: 07/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יעל רגב - קרפל ליפא 9א, תל אביב - יפו 6971209, יצחק רגב - קרפל ליפא 9א, תל אביב - יפו 6971209	גרים ברחוב קרפל ליפא 9 א'. הבית גובל בקו בניין הצדדי בבית מספר 7 ב' בקרפל ליפא (להלן הבניין החדש). אנחנו רואים עצמנו נפגעים מההקלות המבוקשות בסעיפים 2 ו-5 ולכן אנו מתנגדים להן ומבקשים לבטלן. סעיף 2- בקשה לחריגה של עד 10% מקו בניין צדדי: א. חריגה כזו משמעותה הפחתת האור הטבעי בכל קו הבניין הצדדי שלנו, הפונה לכיוון דרום. לאור ריבוי המפלסים בבניין החדש שייבנה, הבניין שלנו יהיה מוצל רוב שעות היום. ב. הבניין החדש יגרום לעצירה בזרימת האוויר החופשי, ובשל כך ליתר חום ולחות בביתנו. ג. כיוון שצדו של הבניין החדש הפונה לביתנו יכול חלונות רבים, תיפגע הפרטיות שלנו בכך שחדרינו יהיו חשופים לעין השכנים

עמ' 17

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

#	מתנגדים	נימוק
		וייווצר רעש בשל קרבה. ד. כיוון שמפּלס הבניין שלנו נמוך בכ-70 ס"מ ממפּלס הכביש, שבו ייבנה בניין מספר 7, כל הבעיות הרשומות בסעיפים לעיל תהיינה חמורות עוד יותר. סעיף 5 בקשה להקמת בריכה במרחק של 2.3 מ' במקום 4 מ' מקו בניין צדדי איננו מתנגדים להקמת הבריכה באופן עקרוני, אבל אנחנו מתנגדים למתן הקלה משמעותית כזו של המרחק מקו הבניין הצדדי, שתגרום למפגע של רעשים, ואף עלולה לגרום להפחתה בערך הנכס שלנו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לגבי קו הבניין הצדדי שהוקטן ב-10% לא פוגע בשכנים הגובלים. המרחק בין הבניינים הינו 6.86 מ'. 2. לגבי גובה המבנה ניתן לאשר שכן הבניין מתוכנן לפי גובה המותר של בניין בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים לפי תכנית ג1. 3. לגבי מפּלס הכניסה לבניין, התכנון בבקשה הנדונה מוצעת מפּלס הכניסה לפי מפּלס הרחוב. 4. לגבי בריכת שחיה מתוכננת במרחק של 2.30 מ' מגבול המגרש הצדדי- מזרחי. לפי הנחיות המרחביות ניתן לאשר מרחק עד 1 מ' מגבול המגרש הצדדי, ולכן הקלה שפורסמה לא רלוונטית.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 28.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 28.04.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 21/4/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2_ מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור בהתאם לדרישה, הנחיות מרחביות ואישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור תכנון המוצע.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 28.04.2025

מתוכנן מסתור עם דלת הזזה, יש להעמיק את נישת האשפה כדי שתוכל להכיל מיכל בנפח 360 ליטר (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.08.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2,041 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פולימרה ריחנית	3.00	10.00	3.00	כריתה	534.00
2	ברוש מצוי	6.00	20.00	6.00	כריתה	1,507.00
3	פילפילון	5.00	34.00	5.00	שימור	4,356.00

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן קומה אחת ומחסן פח קיימים במחצית הצפונית של המגרש והקמת מבנה מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, הקמת גדרות בגבולות המגרש, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחר זה) במרווח צדדי-צפוני - מיקום אחד הקדמי לא מקורה והמיקום העורפי במוסך חנייה, כולל ההקלות הבאות:**
 - תוספת עד 6% (20.28 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-40 מותרים;
 - בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי עד 10% מ-4 מ' המותרים (0.40 מ');
 - הקלה להגבהת גובה הגדרות בגבול מגרש הצדדי הצפוני, האחורי-מערבי וגדר הפרדה דרומי עד 2.40 מ' (גדר בנויה 1.50 מ' ומעליה גדר קלה 0.90 מ') לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;
 - הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;

2. **לדחות את התנגדויות, בריכת שחייה תואמת הוראות תב"ע 2754 החלה על המקום והנחיות מרחביות וגובה הבניין הינו לפי המותר לפי תב"ע 2082, 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים לפי תב"ע ג1.**

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	שימוש בשטח מוסך החניה כשטח עיקר מהווה הפהרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,041 מ ² .
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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 אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש הסמוך
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 2

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

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן קומה אחת ומחסן פח קיימים במחצית הצפונית של המגרש והקמת מבנה מגורים חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף, הקמת גדרות בגבולות המגרש, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחר זה) במרווח צדדי-צפוני - מיקום אחד הקדמי לא מקורה והמיקום העורפי במוסך חנייה, כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% (20.28 מ"ר) משטח המגרש מעל ל-40% מותרים;
- בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי עד 10% מ-4 מ' המותרים (0.40 מ');;
- הקלה להגבהת גובה הגדרות בגבול מגרש הצדדי הצפוני, האחורי-מערבי וגדר הפרדה דרומי עד 2.40 מ' (גדר בנויה 1.50 מ' ומעליה גדר קלה 0.90 מ') לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק;

עמ' 20

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

- הקלה להסדרת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;

2. לדחות את התנגדויות, בריכת שחייה תואמת הוראות תב"ע 2754 החלה על המקום והנחיות מרחביות וגובה הבניין הינו, בהתאם לפי תב"ע 2082 החלה על המקום (מותר לבנות בנין 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים לפי תב"ע ג1.

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	שימוש בשטח מוסך החניה כשטח עיקיר מהווה הפהרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,041 ט.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת 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 אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש הסמוך
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
3	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר
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.

עמ' 21

מידע: 23-02044 רישוי: 24-1679 ת.בניין: 0926-007

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1231	תאריך הגשה	05/09/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	לבנון חיים 42	שכונה	אוניברסיטת ת"א
גוש/חלקה	6629/232	תיק בניין	0941-042
מס' תב"ע	1514, 3365, 4658, 888, ל, תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/101, תת"ל/71	שטח המגרש	23,471.05

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מכון התקנים הישראלי	לבנון חיים 42, תל אביב - יפו 6997701
בעל זכות בנכס	מכון התקנים הישראלי	לבנון חיים 42, תל אביב - יפו 6997701
עורך ראשי	רן גולדמן	אבן גבירול 71, תל אביב - יפו 6416202
מתכנן שלד	גד שלמה בריס	המלבן 4, גבעתיים 5339304
מיופה כח מטעם המבקש	יגאל סגל	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוגב רוביו	רדינג 3, תל אביב - יפו 6902208
מורשה חתימה מטעם המבקש	גילה לוקר	אחד העם 48, רמת גן 5221262

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הקמת ביתן שומר בשטח 13 מ"ר + גגונים בהיקף המבנה (ב-3 כיוונים) בשטח של 9.20 מ"ר בכניסה המערבית מרחוב חיים לבנון לחנייה של מתחם מכון התקנים הישראלי, המכיל 4 בניינים, מקלט ומחסנים טרומיים.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות - לכיוון צפוני והמזרחי פונה לרחוב ד"ר וייז ג'ורג' ולכיוון המערבי לרחוב חיים לבנון. במגרש קיימים 4 בניינים של מכון התקנים הישראלי, מקלט ומחסנים טרומיים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
87-0168	05/02/1987			תוספת בנייה תוספת קומות
89-1643	10/10/1989	92-0281	01/04/1992	תוספת בנייה תוספת קומות
92-1088	04/08/1992	92-0905	27/12/1992	שינויים בזמן בנייה
93-0046	11/01/1993	93-0412	01/06/1993	בנייה חדשה בניין לא גבוה
01-1385	24/09/2001	02-0841	27/10/2002	בנייה ללא תוספת שטח מעלית חיצונית
06-0467	22/03/2006	06-0641	02/11/2006	שינויים פנימיים

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב-יפו, ובחכירת מכון התקנים הישראלי.
הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של מכון התקנים.

נכסים - (ע"י שירה כהן 14.08.2024)

המלצה לתת היתר. חלקה 232 בגוש 6629 בבעלות עיריית תל-אביב יפו.
ביום 04.09.2002 נחתם חוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין מכון התקנים לתקופה של 49 שנים החל מיום 01.04.2003 וסיומה ביום 31.03.2052. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 3365 "ביתן שמירה ואבטחה"

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח ביתן	לפי תב"ע 3365 סעיף 10.1 - מותר שטח ביתן 3 מ"ר. סעיף 10.2 - במבנים קיימים ובמגרשים בהם אין יתרת שטחי שרות בלתי מנוצלים, ביתני השמירה והאבטחה יהיו מתקנים שהשטחים יחושב בנוסף לשיטחי השירות המותרים.	ביתן שמירה בשטח 13 מ"ר	10 מ"ר מעבר לשטח המותר והנ"ל מבוקש כהקלה על חשבון שטחים מקורים שקובעת תב"ע 3365 לצורך בקרת רכבים עד 10 מ"ר בלבד.
שטח מקורה ליד ביתן שמירה	ניתן לקרות שטח צמוד לביתן שמירה, שישמש לצרכי ביקורת ומעבר, ובלבד ששטח זה יהיה פתוח לפחות ב-3 צדדיו. השטח המקורה למעבר הולכי רגל לא יעלה על 6 מ"ר ושטח מקורה לבקרת רכב לא יעלה על 10 מ"ר	בהיקף הביתן מוצעים גגונים בשטח של סה"כ 9.20 מ"ר	9.20 מ"ר הנ"ל בניגוד להוראות תב"ע 3365 ולא ניתן לאישורו, לכן הגגונים הקיימים בהיקף הביתן שומר נדרשים להריסה לפני הוצאת היתר.
גובה ביתן שמירה	נטו 2.40 מ' ברוטו 3.20 מ'	נטו 2.40 מ' ברוטו 2.90 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 888 ותכ"ל "ל"

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	בחזית דרומית לפי תב"ע "ל" קו הבניין הינו מחצית גובה המבנה (1.50 מ') + 4 מ' = 5.50 מ'	קו הבניין מסומן 6 מ' הביתן נמצא כ- 9 מ' מגבול המגרש הדרומי.	
קו בניין	לכיוון המערבי לרחוב חיים לבנון קו בניין 9 מ'	הביתן נמצא כ-15 מ' מגבול מגרש לחיים לבנון.	סומן "קו בניין" 8 מ' מקו מסילת הרכבת הקלה, ולא מגבול המגרש סימון קו הבניין מגבול המגרש נדרש כתנאי טכני.
תכליות מותרות	מכון התקנים, ביתן שמירה	במתחם קיימים 4 בניינים, מקלט ומחסנים טרומיים. מוצע ביתן שמירה בכניסה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		לחנייה הקיימת בצד המערבי ברחוב חיים לבנון.	
שטח קומה משטח מגרש של 23,471 מ"ר	לפי תב"ע "ל" ותוכנית אוניברסיטה 2642 מותר לבנות קומה אחת בשטח של 30% = 7.041 מ"ר ההיתרים שהוצאו במתחם אושרו לפי תוכנית מפורטת.	הוגשה טבלת שטחים ע"י עורך הבקשה לפיה שטח קיים לפי היתרים שהוצאו למתחם עד שנת 2002 שטח הבנוי הינו 15.338 מ"ר.	הערה: השטחים הבנויים הקיימים במתחם אינם לפי תוכנית "ל" אלא לפי התוכנית המפורטת ולכן אין יתרת זכויות לניצול. ראה הערות כלליות

הערות נוספות:

התבקשנו לבחון כיצד ניתן לקדם את הבקשה של מכון התקנים לאישור עבור ביתן שומר שנבנה בשטח של כ-13 מ"ר בהתאם לתכנית 3365 שמתירה גם קירוי שטח עבור בקרת כלי רכב. לאחר בחינת הוראות התכניות החלות על המגרש וחוות דעתה של עו"ד הראלה אברהם אוזן שניתנה בעניין הירקון 266, **להלן חוות דעת השירות המשפטי:**

1. בהוראת סעיף 10 בתכנית 3365, ס"ק 10.1 ו-10.4, נקבע ששטח ביתן השמירה לא יעלה על 3 מ"ר, כאשר ניתן לקרות שטח בסמוך לביתן השמירה, שימש לצרכי ביקורת ומעבר, ובלבד ששטח זה יהיה פתוח משלושת צדיו, כאשר השטח המקורה שימש לבקרת הולכי רגל לא יעלה על 6 מ"ר והשטח המקורה שימש לבקרת כלי רכב לא יעלה על 10 מ"ר. דהיינו, התכנית ראתה מצב בו יהיה שטח מקורה רציף, מעבר לשטח ביתן השמירה, העולה על 10 מ"ר, אולם קבעה הוראת בינוי עת התנתה את הקירוי בכך שהשטח יהיה פתוח משלושת צדדיו.

2. לפיכך, ככל שהבינוי המוצע ששטחו הינו כ-13 מ"ר ואשר ישמש כביתן שמירה לבידוק הן של הולכי רגל והן של כלי רכב, מקובל מבחינה עיצובית ועומד בהוראות התכנית לנושא גובה, חומרי בניה, הנחיות עיצוב ועוד, ניתן לאשר הקמה של ביתן שירכז את כל הפונקציות הנדרשות ואשר יהיה סגור מכל עבריו, **כהקלה** להוראת הבינוי שבסעיף 10.4 בתכנית 3365.

3. מהוראת ס"ק 10.2 ו-10.3 בתכנית 3365 עולה כי יעשה שימוש בשטחי הבניה שנקבעו בתכנית 3365 רק אם אין בתכנית החלה במגרש יתרת שטחי שירות בלתי מנוצלת. על המגרש חלה תכנית ל' שקבעה שמותר לבנות 30% בקומה ומס' הקומות ייקבע בתכנית מפורטת. לא אושרה תכנית מפורטת אולם יצאו היתרי בניה לאורך השנים, כאשר בהתאם להיתר מס' 1-920281 משנת 92 הוצגו כלל השטחים שנבנו במכון התקנים. בנסיבות אלו, ניתן להתייחס לשטחי הבניה המפורטים בהיתר הבניה משנת 1992 כסך השטחים שהותר לבנות במגרש בהיקף של 15,290 מ"ר בנוסף, אושרה תוספת מעלית וחדר מדרגות בטח של 48.44 מ"ר וסה"כ אושרו כ-15,338 מ"ר.

4. לפיכך ובהתאם לעמדת הרישוי אין יתרת זכויות לניצול ולכן ניתן להשתמש בשטחי הבניה של תכנית 3365 ולהתיר את הבינוי המוצע בשטח ל כ-13 מ"ר שימש כביתן שמירה לבידוק הן של הולכי רגל והן של כלי רכב ככפוף לפרסום הקלה מהוראת הבינוי כאמור ומידה בהוראות התכנית.

5. לפי הוראות תב"ע 3365 סעיף 18.3.2 תנאים להיתר: בקשות לתוספת ביתני שמירה ואבטחה נפרדים יוגשו בצירוף התחייבות להסרתם עם סיום השימוש בהם במקום. מסירת ההתחייבות תהיה חלק מתנאי ההיתר.

נדרש לתנאי להוצאת ההיתר הבניה, הגשת ההתחייבות הנ"ל.

6. **המבוקש בנוי בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.** גגונים בהיקף ביתן שומר סומנו להריסה במסגרת תכ'

עמ' 25

מידע: 23-01880 רישוי: 24-1231 ת.בניין: 0941-042

מתוקנת שהוגשה בתאריך 8.05.2025.

החלקה נמצאת בתחום תב"ע 70 והתקבל אישור נת"ע.:

נת"ע (ע"י דוד בכייב מנהל מחלקת תיאום תשתיות) 3/4/2025

אין התנגדות נת"ע להצבת ביתן שומר וחיבורו לחשמל.

אין השפע של תשתיות נת"ע שבאזור מכון התקנים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה להוראת בניוי והוראת תוכנית, לצורך הגדלת ביתן שומר עד 13 מ"ר לעומת 3 מ"ר המותרים לפי תב"ע 3365 על חשבון שטח סככה לצורך בדיקת רכבים בשטח 10 מ"ר	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
בהסתמך על חוות יועצת המשפטי, ניתן להמליץ על הקלה להוראות הבינוי שבסעיף 10.4 בתכנית 3365 להגדלת שטח ביתן שומר על חשבון שטח מותר עבור סככות לבדיקת רכבים.	1

תאריך הודעה אחרונה: 26/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 29.09.2024

התקבל אישור פיקוד העורף

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 30.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי במלואו

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר הקמת ביתן שומר בשטח 13 מ"ר בכניסה המערבית מרחוב חיים לבנון לחנייה של מתחם מכון התקנים הישראלי, המכיל 4 בניינים, מקלט ומחסנים טרומיים, כולל הקלה הבאה:
- מהוראת בניוי בתוכנית 3365, לצורך הגדלת ביתן שומר עד 13 מ"ר לעומת 3 מ"ר המותרים לפי תב"ע 3365 על חשבון שטח סככה לבדיקת רכבים בשטח 10 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור גורמי התנועה להצבת ושילוט ביתן השמירה בסביבתו, במקומות בהם יוצב הביתן בכמניסה לחניות, חניונים ובמקומות בהם מיקום הביתן עלול לגרום לשינויים בתנועה
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הריסת הגגונים הקיימים מסביב הביתן שומר קיים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.
7	בהתאם לתכנית 3365 סעיף 18.3.2, הגשת התחייבות להסרת ביתן השמירה עם סיום השימוש. (יש לטעון את ההתחייבות למוצג 2600)

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	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025:

לאשר הקמת ביתן שומר בשטח 13 מ"ר בכניסה המערבית מרחוב חיים לבנון לחנייה של מתחם מכון התקנים הישראלי, המכיל 4 בניינים, מקלט ומחסנים טרומיים, כולל הקלה הבאה:
 - מהוראת בניו בתוכנית 3365, לצורך הגדלת ביתן שומר עד 13 מ"ר לעומת 3 מ"ר המותרים לפי תב"ע 3365 על חשבון שטח סככה לבדיקת רכבים בשטח 10 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור גורמי התנועה להצבת ושילוט ביתן השמירה בסביבתו, במקומות בהם יוצב הביתן בכמניסה לחניות, חניונים ובמקומות בהם מיקום הביתן עלול לגרום לשינויים בתנועה
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הריסת הגגונים הקיימים מסביב הביתן שומר קיים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

עמ' 27

מידע: 23-01880 רישוי: 24-1231 ת.בניין: 0941-042

תנאי	#
בהתאם לתכנית 3365 סעיף 18.3.2, הגשת התחייבות להסרת ביתן השמירה עם סיום השימוש. (יש לטעון את ההתחייבות למוצג 2600)	7

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

תנאי	#
קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0919	תאריך הגשה	13/05/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הסבוראים 7	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	7223/50	תיק בניין	2147-007
מס' תב"ע	1099	שטח המגרש	1,326.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ש.ל.י חברה לבניה	התדהר 2, רעננה 4366504
בעל זכות בנכס	חסיה סידלמן	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	צבי סידלמן	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	נטע סלוצקי	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	חגית גרינברג	ת.ד. 69203, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	עירית ריכטר	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	אופירה מיזב צור	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	ענת שלינגבוים לוי	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	מאיה לבנדובסקי	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	רועי קרן	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	יעל ארנסט	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	אור ברוך	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	נטע קרן	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	שרגא ריכטר	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	נתן מזרחי	ברזיל 6, תל אביב - יפו 6946016
בעל זכות בנכס	זורון שלינגבוים	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	איריס מנור-אברבנל	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	רונית מיטרני	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	אגנס-ורדה גרשון-גל	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	שושנה מזרחי	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	אלי כהן	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	יפה כהן	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
עורך ראשי	יואב אומן	בן גוריון דוד 1, בני ברק
מתכנן שלד	צבי אברמוביץ	התעשיה 10, אור יהודה 6021210
מורשה חתימה מטעם המבקש	אשר אלון	התדהר 2, רעננה 4366504

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

בשנת 2021 הוצא היתר מס' 21-1082 להקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות עם קומה עליונה חלקית מעל 3 מרתפים, 33 יח"ד. לפי ההיתר הנ"ל 2 עצים הקיימים מס' 21 ו-19 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 מגורים חדש בבניה בן 8 קומות עם קומה עליונה חלקית מעל 3 מרתפי חניה, 33 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-1339	11/10/2020	21-1082	09/03/2022	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 3/3/8, בן 7 קומות עם קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה, 33 יח"ד מכוח תמ"א 3/3/8.
23-1184	01/08/2023	24-1591	15/12/2024	שינויים ותוספת בניה כלפי היתר 21-1082 תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
25-0409	23/02/2025	25-0410	10/03/2025	שינוי פנימי ובחזיתות בתחום הדירה המערבית בקומה 8.
25-0311	11/02/2025	25-0222	04/03/2025	הארכת תוקף היתר מס' 21-1082 לתקופה נוספת מתאריך 9/3/2025 עד לתאריך 9/3/2026.

בעלויות:

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 14.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 27.03.2025

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 26,980 ₪. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ, בנוסף על העצים שנקבעו בהיתר המקורי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	אקליפטוס המקור	10.00	55.47	6.00	כריתה	13,913.00
21	אקליפטוס המקור	10.00	53.76	6.00	כריתה	13,067.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 07.04.2025)

המבוקש בהליך בניה
שלד בנוי. מבצעים עבודות גמר.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

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' 21, 19 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,980 ₪.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש, בנוסף על העצים שנקבעו לנטיעה בהיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/05/2025:

הלל הלמן: מזכיר ב-2 בקשות סמוכות, 3 פרויקטים שקרובים לדרך נמיר. חלק מהמגרש פונה לנמיר. בתחום המגרשים יש שדרה של עצים ותיקים, אקליפטוסים. הוועדה המקומית רגישה לנושא העצים. מוצגים לוועדה סקרים מפורטים שעוברים ביקורת של מכון הרישוי והאגרונום. העצים נקבעו לשימור עם רדיוס מתאים לחפירה ולכנייה ככה שהשורשים של העצים לא יפגעו והעצים לא יכרתו, וככה יצאו ההיתרים. בהיתרים, כפי שהוצגו לוועדה, העצים נקבעו לשימור. במהלך הבנייה הסתבר שב-3 הפרויקטים האלה יש 7 עצים, לפחות 2 עצים בכל אחד מהפרויקטים הגיעו למצב של התייבשות וכריתה. הם הופכים להיות סכנה ולכן מוציאים להם אישורי כריתה מהצד הבטיחותי. האגרונום העירוני יחד עם אגרונום מכון הרישוי יצאו לשטח כדי להבין מה קרה. לפי הממצאים לא היו הסברים מספיקים שהעצים הגיעו למצבם הנוכחי. העצים, לפי מה שהוצג לנו לפחות, לא טופלו על ידי האגרונום של המבקשים, הם לא סימנו את העצים לשימור, לא טיפלו בהם ולכן אנחנו רואים בזה רשלנות בטיפול בעצים שהוועדה קבעה לשימור, זה המצב שהגענו אליו. **ליאור שפירא:** מה הערך הנופך?

עמ' 31

מידע: 25-00101 רישוי: 25-0919 ת.בניין: 2147-007

אשר אלון: הערך והזמן הארוך והזלזול בעבודה שנעשית בטיפול של הוועדה. הוצא צו הפסקת עבודה מזה מספר חודשים. כיוון שזה נושא שאני רואה אותו מבחינת התהליך, כנושא שלא צריך להיות מאושר לעניות דעתי, כיוון שזאת החלטה של הוועדה, צריך להציג מה קרה פה, והוועדה תחליט מה לעשות בנושא, ולכן ביקשנו שיבואו לכאן ולהסביר מה קרה.

ראובן לדיאנסקי: כל מי שמקבל היתר בנייה חייב לשמור על עצים. אני מקבל מידע ותלונה על עץ שלכאורה הזריקו לו חומר שפגע בעץ. בעצם הפסקת העבודה היא דבר מחויב במציאות והכרחי. צריך להסדיר איזשהו נוהל ברור של טיפול בכל תלונה כזו.

רועי אלקבץ: עבריינות ואי עמידה בהנחיות, אני לא חושב שצריך להחמיר עם היזם, כמה זמן הוא בפרויקט?
ליאור שפירא: הפסקת העבודה נובע כי הם צריכים שינוי היתר, הם צריכים להגיש בקשה לשינוי היתר חדש.
אשר אלון: אני היזם וחברת הביצוע.

הלל הלמן: אנחנו קיימנו כבר דיון בנושא הזה, ביקשתי שתגיעו לוועדה כדי להסביר מדוע העצים שנקבעו בהיתרים לשימור, הגיעו למצב של כריתה.

אשר אלון: אנחנו בונים בסבוראים 7, קיימת חורשה של אקליפטוס לאורך הציר. שמרנו על אותו רדיוס של 4.5 מ', כל מה שקשור היינו בסדר גמור ועבדנו עם כל הכללים, בתוך החורשה יש שפ"פ, 2 עצים, אמרו לנו ש 2 העצים שמתו שם, אנחנו אשמים בהם. אנחנו בונים בהרבה פרויקטים, רחוב בית אל, בנוה שרת. הפכנו לעבריינים, כרתנו עצים, הגענו למצב של הפסקת עבודה, זה לא באשמתנו. משום מה, החליטו שאנחנו פה כרתנו את העצים האלה. אנחנו בונים בפרויקטים האלה ב-11, ו-13. מה שאמרו לנו עשינו.

ראובן לדיאנסקי: לכמה זמן נעצרתם, מתי נעצרה העבודה?
אשר אלון: מזה כ-3 חודשים.

גדעון הרטמן: אני עובד לשעבר של עיריית תל אביב, מחלקת גנים ונוף, בשנת 70 בניתי את הסוללה במחלקה זו. מבחינת העבודה, אני עושה עבודה אגרונומית ואני במקצוע 50 שנה.
ראובן לדיאנסקי: אתה לא אגרונום.

גדעון הרטמן: פורמלית מבחינה תעודה אקדמית, לא, אני עושה עבודה אגרונומית ואני במקצוע 50 שנה.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה שיירשם שאין כאן חוות דעת של מומחה, מי שמטפל בעצים זה אגרונום.

גדעון הרטמן: אני אילנאי מוסמך מטעם משרד העבודה, תעודה רשמית ו-50 שנה של עבודה כהנדסאי באדריכלות נוף, היא בהחלט תעודה של מומחה. וגם לפי משרד החקלאות, הנדסאי באדריכלות נוף, יכול לתת חוות דעת מקצועית כאגרונום. האזור בזמנו היה מטופל על ידי העירייה, כולל הסוללה. החפירה שנעשתה לצורך המרתף של הבניין, נעשה כ-5 עד 6 מ' מהעצים לפחות, יותר רחוק מרדיוס בית שורשים המוגן על פי חוק ועל פי התקנות של משרד החקלאות. יש לי מפה מסודרת עם הרדיוסים שבזמנו הועברה לפקיד היערות שמראה את הנתונים האלה. למה העצים מתו? אני מניח שהרבה שנים של חוסר טיפול וחוסר השקיה, שניים מהעצים לא שרדו.

ליאור שפירא: מה קורה כשאתה רואה הזנחה של העצים, לפני שאתם נכנסתם למקום, אתה בדרך כלל מודיע לעירייה?

גדעון הרטמן: זה מופיע בסקר העצים של אגרונום שפעל לפני, שהעצים האלה היו במצב בינוני, מתוך 5 דרגות הם קיבלו 4 דרגות מה שהם קיבלו בסקר.

ליאור שפירא: אם העצים היו במצב כזה לפני שנכנסתם, אז אל תגיד לי אני זוכר.

גדעון הרטמן: לא היו התייבשויות, העצים היו ירוקים.

ליאור שפירא: אם המומחיות שלך, איך היית מציע לבעלי הקרקע וליזם לטפל במקרה כזה על מנת שיימצא במצב שהוא נמצא כיום?

גדעון הרטמן: אחרי שגילינו, פרסנו מערכת השקיה והמערכת עובדת מחודש פברואר עד היום באופן רציף.

ליאור שפירא: אבל הכניסה לתחילת העבודה לא היה בפברואר.

גדעון הרטמן: נכון אבל עד חודש פברואר לא היו התייבשויות.

ליאור שפירא: הראשון שנתן את הדו"ח זיהה שיש התייבשות לעצים האלה.

גדעון הרטמן: לא היו התייבשויות.

ליאור שפירא: אז העץ היה תקין?

גדעון הרטמן: כן.

ליאור שפירא: עכשיו יש לך עץ תקין, אתה מגדר אותו?

גדעון הרטמן: היה גידור בקו של קצה הסוללה שהפריד את עבודות הבנייה מהסוללה עצמה ומהעצים 4 מ'.

הלל הלמן: בהנחיות של עצים לשימור, העצים צריכים להיות מסומנים ומוגנים ותנאי לתחילת העבודות זה אישור של האגרונום מטעם היזם שנעשה כך. תנאי לאכלוס וגמר שהעצים אכן מטופלים.

ליאור שפירא: בחלק הראשון זה נעשה?

גדעון הרטמן: כן, נעשתה הפרדה מלאה בין תחום הבנייה לבין תחום העצים.

ראובן לדיאנסקי: אני אשמח לראות את המצב היום.

ליאור שפירא: ניתן לך 10 דקות להתארגן, אנחנו מבקשים לדעת מה עשיתם, איך שמרתם על העץ, איך העץ לפני תחילת העבודות ואיך הוא כיום.

המבקשים יצאו לדיון פנימי ולתת תשובות לחברי הוועדה:

משה שרביט: סמנכ"ל הביצוע של הפרויקט.

ליאור שפירא: שמענו טענה כאן, על העצים כתוצאה מהפרויקט בסבוראים 9, הבנו שאתם העברתם אדמה מהפרויקט שלכם.

משה שרביט: היה מעבר מהשפ"פ, של בובקט, זה במקום שיש שם בין 4 ל-6 מ', הוא לקח אדמה מאזור 11 ו-13 ודרך שביל עבר לסבוראים 7. זה אזור של כורכר, אין שום קשר לבובקט שעבר שם. נותן הסבר לגבי התמונות שהוגשו לחברי הוועדה. אחרי ההריסה רואים את הסבוראים 7, אנחנו לא קרובים אליהם, יש גידור ביניהם.

ליאור שפירא: כל מי שעובד בבניין יכול לחתוך את השורשים.

משה שרביט: בגידור יש לו בסביבות כ-1.5 מ' מהעץ. אין שם חפירה, אין פה חיתוך שורשים, קו מרתף בין 4 ל-6 מ' בכלל מרדיוס של העצים, אין קירבה.

ראובן לדיאנסקי: זה שאתה תדבר בלהט ותייצג את עמדותיכם, זה בסדר. יש לנו חוות דעת שהשורשים נחתכו, זה לא כוח עליון, כנראה מי שעבד במגרש הפעיל מכונה שדאגה לכך שהשורשים נחתכו.

משה שרביט: יש צער גדול ועמוק על עצים שנהרגו, אנחנו עשינו כל מה שיכולנו, גם מבחינת חוות דעת אגרונום, כדי שזה לא יקרה. אני אראה לכם את השתלשלות העניינים. ברגע שהתגלה בעצם שצמרות העצים התחילו להצהיב, קבענו פגישה עם אגרונום העירייה, עם פלג. הגיע אורי שטיין במקומו, מתוך רצון כנה, מה עושים כדי להציל את העצים, יצאה חוות דעת וסיכום פגישה.

ליאור שפירא: מי כתב את מה שאנחנו רואים?

משה שרביט: מי שכתב את הדו"ח, זה גדעון הרטמן לבקשת אורי שטיין ופלג.

ליאור שפירא: וזה היה בדצמבר?

משה שרביט: זה היה ב-12/2024.

ליאור שפירא: הלל, תקרא את ממצאי הסיוור, אתה לא מבין מהסיוור ב-12/24, שהעץ הולך למות.

הלל הלמן: הדו"ח של האגרונום הוא חד משמעי, פקיד היערות העירוני הוא זה שקבע שהעצים התייבשו כתוצאה מטיפול רשלי וחיתוך שורשים, ולכן יצא צו הפסקת עבודה.

משה שרביט: אבל זה היה בפברואר, ואז הוצא צו הפסקת עבודה.

הלל הלמן: לא זוכר את התאריך.

ליאור שפירא: זה מה שהיה בדצמבר הם נפגשו עם נציגי העירייה, הם בחנו וזה מה שהם אמרו להם לעשות.

משה שרביט: אבל זה מה שעשינו, הפגישה נקבעה ב-12/24, קיבלנו מסקנות על ידי אורי שטיין והם אמרו לנו בדיוק מה לעשות. מה שאתה רואה פה זה בדיוק מה שעשינו.

ראובן לדיאנסקי: צריך לקחת את המסמך הזה בערבון מוגבל.

משה שרביט: לא מזמן היתה לנו פגישה עם אורי שטיין, הם תמיד אומרים לנו שאנחנו נרשום סיכום ונשלח להם לאישור, זה מה שקרה פה עכשיו. אנחנו בצו הפסקת עבודה של חודשיים וחצי.

ליאור שפירא: יש לכם אישור מייל שזה נשלח, והוא אישר במייל חוזר.

משה שרביט: בוודאי, שהוא קיבל את המייל.

ראובן לדיאנסקי: הוא אומר כי המייל התקבל במשרדנו, זה משהו טכני ולא מתן הסכמה על תוכן הסיכום, זה לא נכון לעשות. אתה רוצה להתעמק במייל, ואתה רוצה לבוא ולומר שמה שהם מציגים לנו זה שונה בתכלית מחוות הדעת של הגורם עצמו, תביא את הגורם עצמו שיעיד בעצמו. עם כל הכבוד ליזמים, אני לא לוקח את זה כחד משמעי.

שרה בובליל: אני את המסמך הזה לא קראתי ספציפית, יש לי את הסיכום של המסמך הזה.

ליאור שפירא: והסיכום של המסמך הזה שונה ממה שכתוב כאן?

שרה בובליל: אני חושבת שלא, אני רואה המלצות לטיפול.

ראובן לדיאנסקי: אף אחד לא כופר בעניין, לא היה שום כריתה לשורש, אנחנו פעלנו כמצוות מלומדה.

אשר אלון: אני באמת מבקש ממך, אני הייתי עד לסיוור השני של אורי שטיין יחד איתנו. במפורש אחרי הסיוור הוא ביקש מגדעון האגרונום שלנו, הוא עבד הרבה שנים בעיריית תל אביב. אם אני עכשיו, דבר כל כך אקוטי, איפה אגרונום של העירייה, יכולת לשאול אותו, אתה מבקש ממני חומרים ואתה עושה אותי עברייני, זה שאתה מהירוקים אתה לא צריך להיות חד צדדי.

ראובן לדיאנסקי: אין לאף אחד שום אינטרס אישי לפגוע ביזם, יש פה צירוף נסיבות מצער שאם הייתם שומרים על העקרונות של ההיתר - אז לא היתה בעייה. אתם אמרת במפורש, לא גידרנו כמו שצריך, לא השקנו כמו שהיה צריך, השורשים נכרתו בצורה לא...

אשר אלון: בעצם לאחר שהדו"ח הזה יצא וזה הוסכם על ידי פלג, ביצענו כל מה שהיה רשום בדו"ח. ב-9/3 קיבלנו צו הפסקת עבודה, מבחינתנו ביצענו ואנחנו ממשיכים הלאה, ואחרי שקיבלנו צו הפסקת עבודה, וגם רצינו להבין וזה לקח זמן, אחרי שבועיים קיבלנו את הדו"ח של פקיד היערות פלג, הוא נשלח אלינו, לאחר צו הפסקת עבודה, הדו"ח הוא בניגוד מוחלט למה שאנחנו הסכמנו. יש פה משהו שאנחנו לא מבינים, אם הגיעו חבריה של האגרונום, אמרו שהעצים יש מצב שניתן להציל אותם, תעשו ככה וככה, אנחנו עשינו. אבל העצים מתו. יש לנו בעצם פרויקטים להריסה שיש עצים לכריתה ואנחנו מעתיקים אותם במושבים מסוימים, להעתיק להם את העצים על חשבוננו ואנחנו עושים את זה בקטע בלי קשר לשום דבר אחר, אנחנו מכבדים את העצים.

ליאור שפירא: תמתינו אנחנו נקרא לכם אחרי שנסיים דיון פנימי.

דיון פנימי:

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 ההתנגדיות.

הלל הלמן: אני חושב שהפרויקטים האלה שילמו מחיר יקר. זה מקרה הכי קיצוני שנתקלנו בו. הדו"ח של פלג שהחליף את חיים גבריאלי, 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 החלטה.

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, ב-25/01/25 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 החלטה.

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 מיד. 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.

עמ' 34

מידע: 25-00101 רישוי: 25-0919 ת.בניין: 2147-007

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.

הצעת החלטה:

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 דיסטניק 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: 4

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 דיסטניק, 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0146	תאריך הגשה	21/01/2025
	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,	שטח המגרש	1,206.00
	תמ"א/3/38		

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 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 14 מ"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;
- בקומה 7: 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	תיאור
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 כולל ממ"ד	שטחים עיקריים: 3185.40 מ"ר (לפי תב"ע 1540 מ"ר+ לפי תמ"א 1645.40 מ"ר) סה"כ 3185.40 מ"ר	לפי היתר אושרו בבניין סה"כ 3009 מ"ר שטחים עיקריים. מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע של כ-14 מ"ר עבור הגדלת שטח דירה מס' 1. סה"כ 3023 מ"ר במסגרת השטחים המותרים.	
קווי בניין קדמי אחורי צד צפון צד דרום	4.0 מ' 25.0 מ' כולל שפ"פ 15 מ' 3.50 מ' 3.50 מ'	קיים לפי היתר: 4.0 מ' 15.0 מ' כולל שפ"פ 3.50 מ' 3.50 מ'	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. 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	עד 40% מחוץ לקו הבניין	לפי היתר אושרו בהקלה	

עמ' 37

מידע: 24-00993 רישוי: 25-0146 ת.בניין: 2147-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות	הקדמי או 2 מ', הקטן מביניהם.	בחזית קדמית מרפסות בהבלטה של 1.60 מ' בהקלה. 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. במקום חדר השנאים מוצע פילר חשמל בצמוד לגדר הצפוני. לבקשה צורף אישור חברת החשמל לגבי שינוי זה.	לא הוצג גובה הפילר המוצע עבור ח"ח בגדר הצפוני 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 בזמנית	על פי היתר אושר שטח בניה על הגג 310.15 מ"ר עבור 2 דירות. לא מוצע שינוי בשטחי מאושרים.	
נסיגות	2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' בצדדים ולאחור	אושר בהיתר: 5 מ' בחזית קדמית 3.51 בחזית אחוקית 1.68 מ'/1.75 בצדדים. לא מוצע שינוי כלפי ההיתר.	
גובה ברוטו	5 מ' כולל מתקנים טכניים	גובה ברוטו אושר בהיתר 4.40 מ' מוצע כעת גובה 5 מ'	
נטו	לפי גובה קומה טיפוסית (2.77 מ') ולא יעלה על מ-3 מ'	גובה נטו אושר בהיתר 2.77 מ' מוצע כעת גובה 3.25 מ' נטו.	0.45 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה מעל 3 מ' ניתן להמליץ עד 5 מ' כולל מתקנים בהתאם להוראות תב"ע ג1.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	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.		X	שטח המצללה

הערות נוספות:

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

הקלות מבוקשות:

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

התייחסות להקלות מבוקשות:

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

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

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 (מתוויק 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, (מתוויק 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 מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 11.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

בונים יסודות של הבניין

חו"ד 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:
- במרתף העליון:** 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;
- בקומת קרקע:** ביטול חדר בלוני גז והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח זה;
- בכל הקומות:** שינוי חומר בקיר המפריד במרפסות מקיר זכוכית לקיר בנוי (בהמשך קיר בנוי מאושר);
- בקומה 7:** הוספת פרגולת בטון מעל חלק לא מקורה של המרפסות בקומה 7 בחזית הקדמית;
- במגרש:** 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

#	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	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

#	התנאי
1	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יונטעו 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

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שחדר ספורט במרתף העליון ירשם כרכוש משותף

#	התנאי
	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 ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/05/2025:

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 השקיה.

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 העירייה 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 מ-10 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 מאוד לעניין 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 שטעית, 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 ה-2 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 בנייר 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 הבעיה 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.

דיון פנימי:

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 החלטה.

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 החלטה.

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 בכריתת 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 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

עמ' 44

מידע: 24-00993 רישוי: 25-0146 ת.בניין: 2147-009

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.

הצעת החלטה:

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 דיסטניק 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.

החלטה: 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 דיסטניק, 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0134	תאריך הגשה	20/01/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דרזנר יחיאל 57	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	6628/731	תיק בניין	2192-055
מס' תב"ע	1722, 815, 1, 1, ע1, תמ"א/1, תעא/5(1722)	שטח המגרש	1,086.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יניב כהן	דרזנר יחיאל 57, תל אביב - יפו 6949788
מבקש	חגית צימליכמן כהן	דרזנר יחיאל 57, תל אביב - יפו 6949788
בעל זכות בנכס	יניב כהן	דרזנר יחיאל 57, תל אביב - יפו 6949788
בעל זכות בנכס	חגית צימליכמן כהן	דרזנר יחיאל 57, תל אביב - יפו 6949788
עורך ראשי	גבריאיל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אלכסנדר אוסטינוב	גרטרוד עליון 5, ראש העין 4841014

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') אמצעי-מערבי במבנה טורי מכיל 4 קוטגים בצורה מזורגת בקירות משותפים, הכוללים: בקומת מרתף: הנמכת חלק העורפי של ריצפת המרתף (בכ-0.50 מ') ויצירת מרתף בגובה 2.65 מ', שינוי בוויטרינה קיימת כלפי החצר האחורית; בקומת הקרקע: תוספת בניה של כ- 7.70 מ"ר ע"י קירוי וצירוף שטח חצר המשק הקיימת בחזית קדמית לשטח קומת הקרקע והגדלת מבואה ע"י הזזת דלת הכניסה למבנה, שינויים פנימיים והחלפת מעקה מרפסת בולטת קיימת לא מרקורה בחזית האחורית במעקה זכוכית (המרתף בחזית אחורית גלוי כלפי הקרקע גובלת); בקומה א': שינויים פנימיים; בקומת הגג: הריסת חלק מחדר היציאה לגג הקיים והגדלת שטחו עד 40 מ"ר, והקמת פרגולה קלה מעץ בשטח 7.50 מ"ר במרפסות הגג; על הגג העליון: הסדרת מערכת סולרית וגישה לגג העליון דרך סולם ממרפסת הגג. במגרש: הסדרת קירוי ע"י בחומר קל בשטח 15 מ"ר מעל מקום חניה אחד קיים, הסדרת דק עץ וגיבון בחצר האחורית.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 4 קוטגים בני 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף בקירות משותפים בנויים במדורג. כתוצאה של הפרש מפלסים בין מפלס הרחוב (+ 25.33) ובין מפלס החצר האחורית (+23.08) המרתף הינו גלוי כלפי החצר האחורית לפי ההיתר המקורי

ממצאי תיק בניין:

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

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים בקוטג' קיים בן 2 קומות מעל מרתף עם חדר יציאה לגג, הקוטג' המערבי מ-4 קוטג'ים צמודים בקיר משותף, הכוללים: תוספת שטח בקומת הקרקע והפיכת חניה למוסך חניה מקורה לשני מקומות חניה זה ליד זה. -הגדלת שטח חדר יציאה לגג. -שינויים בחזיתות.	19/12/2013	13-1460	08/01/2013	13-0056
שינויים במרתף הכוללים הגדלת המרתף, הזזת ויטרינה ומרפסת צדדית במפלס המרתף בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף גבוה (בכל 4 הקוטגים הקיימים במגרש)	07/09/1987	1/213		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות, 3 מהן תתי חלקות בבעלות פרטית ותת חלקה אחת בבעלות המדינה ובחכירה פרטית.
 כעת מדובר בתת חלקה 2 בבעלות פרטית.
 הבקשה הוגשה בחתימת הבעלים של תת חלקה 2 ונשלחו הודעות לפי סעיף 36 ב' לשאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.09.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 731 בגוש 6628 בבעלות פרטית.
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית קומת הקרקע (88.07 מ"ר)	לפי היתר מרתף קיים בשטח 77.21 מ"ר כולל המקלט. במרתף לא מוצעת בניה חדשה.	
מספר קומות	1	1	
גובה קומה	4 מטר	2.65 מ'	
שימושים	חדר משחקים, מחסן, ממ"ד, חדר שירותים	חדר משחקים, חדר כביסה, מקלט עם יציאת חירום, מדרגות פנימיות	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1722 (5) הופקדה בשנת 1974.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	לפי תכנית עיצוב (5) 1722 שטח יח"ד היה 100 מ"ר בממוצע ולא יעלה על 30% משטח המגרש לפי הקטן ביניהם.	מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע בשטח של 7.70 מ"ר (ע"י קירוי וצירוף שטח חצר משק לשטח קומת הקרקע) סה"כ 148.07 מ"ר	מבוקשת הקלה של 6% יחסית משטח המגרש של 1086 מ"ר המהווים 13.74 מ"ר, שניתן להמליץ (לפי חלקים המוצמדים ליח"ד

עמ' 47

מידע: 24-00615 רישוי: 25-0134 ת.בניין: 2192-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי היתר אושר בבניין שטח בנוי של 140.37 מ"ר בקומת הקרקע 70.39 מ"ר (לא כולל חלל פתוח כלפי מרתף בשטח 6.45 מ"ר) בשטח בקומת א' 69.98 מ"ר		הנדונה - תת חלקה 2 - (23/109) ראה הערות בהמשך לגבי שטח והקלה המבוקשת.
שטחי שרות	לפי פרוטוקול 158 ב' משנת 1996 במפלס הכניסה ומעליו שטחים למטרות בטחון ובטיחות, מערכות טכניות, מתקני שרות וחניה	קיים מקלט במרתף, לא הוספו שטחי שרות לבניין.	
קו בניין	בחזית לרח' דרזנר 5 מטר קו בניין אחורי 6 מ' קוי הבניין הצדדיים - קירות משותפים.	5 מ' כ-13 מ' קירות משותפים	
מספר קומות	+ 2 חדר יציאה לגג	+ 2 חדר יציאה לגג	
מספר יחידות דיור למגרש	4	4	

התאמה לתב"ע ג 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חדרי יציאה לגג	40 מ"ר או 65% משטח הגג הקטן ביניהם	לפי היתר קיים חדר יציאה לגג בשטח 21.11 מ"ר מוצע הגדלת חדר יציאה לגג עד 39.94 מ"ר.	
גובה	נטו לפי גובה קומה טיפוסית ולא יותר מ-3 מ' (2.63 מ') 5 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון	נטו 2.60 מ' ברוטו 4.10 מ' כולל מתקנים טכניים	
נסיגות	2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' לאחור	2 מ' .4 מ'	
בינוי	בהתאם לבניה קיימת גישה לגג העליון ומתקנים טכניים	תואם לחדרי יציאה לגג ביח"ד אחרות במבנה. ע"י סולם ממרפסת הגג	

תב"ע 2550 א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עבור חניה	עבור מקום חניה אחד 15 מ"ר.	לפי היתר קיים מקום חניה לא מקורה במרווח הקדמי. מוצע קירוי החניה ע"י קירוי	

עמ' 48

מידע: 24-00615 רישוי: 25-0134 ת.בניין: 2192-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		קל בשטח 15 מ"ר	
גובה הקירוי	נטו 2.20 מ' ברוטו 2.60 מ'	מוצע קירוי מחומר קל (סככה) בגובה 2.20 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג אוורור חדרי שרותים פנימיים, נדרש כתנאי טכני.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
מוצעת במרפסת גג אחורית במרחק של 3.75 מ' ממעקה הגג ועד לקיר המשותף עם יח"ד המזרחית.		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
מרפסת קיימת בשטח 12 מ"ר בולטת בחזית האחורית במסגרת קו הבניין המותר. מוצעת החלפת מעקה בנוי למעקה זכוכית.		X	מרפסת
בגבול מגרש קדמי לא קיימת ולא מוצעת גדר. גדרות הפרדה צד מערבי וצד מזרחי קיימות בגובה 1.15 מ' גדר בגבול מגרש אחורי קיימת בגובה 140 מ'.		X	פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי (+25.71)		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

<p>1. כל שורת הקוטג'ים ברחוב נבנו על פי תכנית עיצוב ארכיטקטוני (5) 1277 לפיו לשטח דירות גדול מ- 100 מ"ר. עוד משנת 1995 בעת דיון בקשות דומות שהוגשו עבור תוספת בניה בקוטג'ים הסמוכים, סוכם ע"י מהנדס העיר ויועצת המשפטית ש:</p> <p>"ניתן להמליץ כהקלה על אישור בקשות לתוספת בניה לדירות קיימות בתחום תכנית העיצוב הנ"ל בתנאי שהבניה תהיה בקונטור הבית הקיים כפי שאושר בתכנית הבינוי שאושרה ע"י הועדה המחוזית - כולל השטחים המרוצפים מקורים בקומת המרתף, קומה הקרקע וקירוי המרפסת הקיימות בקומה א' - וניתן להשלים את הדירות לשטח העולה על 100 מ"ר, ובתנאי ששטח הדירה כנ"ל יחשב כשטח עיקרי, ובכל מקרה שטח הרצפות בקומה לא יעלה על 30% משטח המגרש. לא תאושר חריגה מעבר לתכנית שאושרה בוועדה המחוזית".</p> <p>נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לתוספת בניה של 6% יחסית בהתאם לסיכום מהנדס העיר ויועצת המשפטית במקרים דומים בשכונה (רחוב דרזנר, 37 דרזנר, 45 דרזנר 47 וכו').</p> <p>2. הבניה המוצעת סה"כ מעבר לשטחים להשלמת הבניה לפי תכנית העיצוב ארכיטקטוני. לפי סיכום מה"ע/יועצת המשפטית לפי תכ" עיצוב קיימים ב-2 הקומות 140.47 מ"ר בנויים בהיתר, תוספת הבניה בשטח 7.70 מ"ר (3.36%) סה"כ 148.47 מ"ר מבוקשת כהקלה יחסית של 6% משטח המגרש (13.74 מ"ר) שניתן להמליץ.</p> <p>3. ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לוועדה הינה לגבי תוכנית מתוקנת מתאריך 28/4/25.</p> <p>4. גדרות בגבול מגרש האחורי והגדרות הפרדה בצדדים הוצגו כקיימות, בגבול מגרש קדמי לא קיימת ולא מוצעת גדר.</p>
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה 6% מהחלק היחסי משטח המגרש
2	העברת זכויות מקומה לקומה

עמ' 49

מידע: 24-00615 רישוי: 25-0134 ת.בניין: 2192-055

הקלה	#
הקלה לתוספת בניה להשלמת דירה קיימת בקונטור הבית הקיים כפי שאושר בתכנית עיצוב ארכיטקטוני 1722(5).	3

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
בהסתמך על חוות דעת היועצת המשפטית במקרים דומים אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (13.74 מ"ר) מעבר לשטח הקיים בפועל, מהם מנוצלים בבקשה הנדונה 7.70 מ"ר = 3.6%.	1
הפרסום לא רלוונטי, תב"ע לא קובעת שטחים מותרים לקומה אלה שטח המותר לבניה סה"כ ב-2 קומות, תוספת הבניה מבוקשת כהקלה יחסית בקומת הקרקע בלבד וקומה א' הינה ללא שינוי,	2
הפרסום לא רלוונטי, תוספת הבניה מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים.	3

תאריך הודעה אחרונה: 25/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן 04.05.2025

קיימת חנייה בהיתר בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 24.04.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור קיים מקלט במרתף

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 14.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בשטח 7.70 מ"ר בקומת הקרקע, הגדלת שטח חדר יציאה לגג וקירוי מקום חניה אחת קיים, בבניין קיים בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') אמצעי-מערכי במבנה תורי מכיל 4 קוטגים בצורה מזורגת בקירות משותפים, כולל הקלה: - הקלה לניצול 3.6% (7.70 מ"ר) מתוך הקלה יחסית של 6% (13.74 מ"ר); 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בשטח 7.70 מ"ר בקומת הקרקע, הגדלת שטח חדר יציאה לגג וקירוי מקום חניה אחת קיים, בבניין קיים בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') אמצעי- מערבי במבנה תורי מכיל 4 קוטגים בצורה מזורגת בקירות משותפים, כולל הקלה:
- הקלה לניצול 3.6% (7.70 מ"ר) מתוך הקלה יחסית של 6% (13.74 מ"ר);
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	24-0126	תאריך הגשה	25/01/2024
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	בויאר אברהם 10	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	6631/193	תיק בניין	2219-010
מס' תב"ע	1631, 3897, 1, תעא/1631א(1)	שטח המגרש	4,502.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיורא רובינשטיין	בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710
מבקש	שמואל שילה	בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710
מבקש	מתי פיליפ משה יוחננוף	בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710
בעל זכות בנכס	גיורא רובינשטיין ג'ו	בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710
בעל זכות בנכס	שמואל שילה	בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710
בעל זכות בנכס	מתי פיליפ משה יוחננוף	בויאר אברהם 10, תל אביב - יפו 6912710
בעל זכות בנכס	יהודית רובינשטיין	חורשה בויאר 10, תל אביב - יפו
עורך ראשי	אלינור גולן	שתולים 59א, תל אביב - יפו 6762559
מתכנן שלד	גל חן	הנורית 4, תל מונד 4061022

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

בתאריך 19/12/2024 הוגשה תוכנית מתוקנת שכוללת:
 תוספת בנייה ב-3 דירות דופלקס הקיימות בקומות 8 ו-9 באגף המערבי של בניין המורכב מ-2 אגפים המחוברים בקיר משותף בן 9 קומות (קומה עליונה הינה קומה חלקית), מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 48 יח"ד, (באגף הנדון 24 יח"ד), הכוללים:
בקומה 8:
 - הפיכת שטח 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 5.82 מ"ר) לשטח עיקרי ב-2 דירות המגורים מערביות (דירות בצורה 'V'), ביטול כניסה ל-2 המחסנים ממבואת חדר מדרגות משותף;
בקומה 9 (קומה חלקית):
 - הריסת 2 סככות, עם קונסטרוקציה מתכת על 2 מרפסות הגג המערביות של 2 הדירות (בשטח של כ-46 מ"ר כל אחת), וקירוי הסככות ע"י מערכת חשמלית.
 - הריסת גגות קלים קיימים ללא היתר על מרפסות הגג (2 גגות משופעים וגג אחד מעוגל) ;
 - הגדלת שטח 3 דירות הגג ע"ח שטח של 3 מרפסות גג ע"י קירוי גג קל משופע חדש והגבהת מעקה הגג להסתרת גג המשופע;
 - הגדלת סלון של כל אחת מ-2 דירות מערביות ע"י תוספת בנייה בשטח מרפסות הגג המערביות (צורת V);
 כפי שצוין לעיל, המבוקש בנוי בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד, טרם בוצעו ההריסות של סככות הקיימות עם קונסטרוקציה מתכת.
 יש לציין שלבקשה מתוקנת מצורף מכתב עם ויתור זכויות של 5 בעלי זכות בנכס לטובת מבקשי הבקשה (תת

חלקה 2 - 2.50 מ"ר, תת חלקה 6 - 1.60 מ"ר, תת חלקה 9 - 1.50 מ"ר, תת חלקה 14 - 5.40 מ"ר ותת חלקה 18 - 1.60 מ"ר = סה"כ 12.60 מ"ר).

להלן פירוט השטחים המוצעים כדי להכשיר חריגות בנייה שבוצעו ללא היתר:

-בקומה 8 בוצע תוספת שטח סה"כ 5.85 מ"ר

שטח קומה 8 לפי היתר 311.77 מ"ר + תוספת 5.85 מ"ר = 317.62 מ"ר

-בקומה 9 בוצע תוספת שטח סה"כ 32.73 מ"ר

שטח קומה 9 לפי היתר 151.23 מ"ר + תוספת 32.73 מ"ר = 183.96 מ"ר

סה"כ שטח קיים לפי היתר ב-2 הקומות 463 מ"ר + תוספת ב-2 הקומות 38.58 מ"ר = 501.58 מ"ר

6% הקלה יחסית עבור 3 הדירות הנ"ל מהווה 28.10 מ', תוספת שבוצעו ב-2 קומות 38.58 מ"ר, מדובר על חריגה של ב-10.48 מ"ר מעבר להקלה יחסית עבור 3 דירות המבוקשות, אך התקבל ויתור זכויות של 5 בעלי זכות בנכס (סה"כ 12.60 מ"ר), ולכן אין מניעה להמליץ על המבוקש.

מצב קיים:

בנין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג בקומה 9, על קומת עמודים מפולשת ומרתף חנייה חלקי, עם מרפסת גג ומצללות. סה"כ יח"ד על המגרש בשני האגפים - 48 בכניסה מערבית (מס' 10, הנדונה) - 24 יח"ד.

על החלקה קיים בניין המורכב מ-2 אגפים מחוברים בקיר משותף, כל אגף בן 9 קומות (קומה מס' 9 הינה חלקית), מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף משותפים. בכל אגף (כניסה) קיימות 24 יח"ד, סה"כ 48 יח"ד. כל אגף רשום ככתובת נפרדת - בויאר 10, 12.

הנדון כאן - אגף מערבי לפי כתובת בויאר 10.

הדירות הנדונות: 3 דירות דופלקס הקיימות בקומות 8 ו-9.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 48 חלקות. באגף המערבי הנדון כאן 24 חלקות (מתת חלקה מס' 1 עד תת חלקה מס' 24) הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 22, 23, 24, מתוך 24 חלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי הדירות בבניין ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב חדר מדרגות
ללא שינוי מהיתר קיים		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- סככות קיימות ללא היתר על מרפסות הגג מסומנות להריסה בתנוחת קומת הגג (9) ובחתימים. ללא נרשם מפלס מסתורי הכביסה הקיימים בקומה 8 - השלמה נדרשת כתנאי טכני. ללא הוצג מיקום חתך 1-1 נדרש כתנאי טכני.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת בניה בהקלה כמותית יחסית 6% משטח המגרש, בכניסה מערבית בכתובת ברחוב בויאר 10	1

עמ' 53

מידע: 21-01108 רישוי: 24-0126 ת.בניין: 2219-010

#	הקלה
	בלבד, בבנין המורכב מ2 כניסות לפי הכתובות רחוב בוויאר 10,12 לצורך ניווד שטח שרות לשטח עיקרי בקומה 8.
2	הקלה מעיצוב ארכיטקטוני
3	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 6% המותרים על פי תכנית 1631א בשל הוספת קומה
4	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 6% המותרים, עבור התקנת מעלית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה יחסית של 6% המהווה סה"כ 28.0 מ"ר (עבור 3 הדירות שבנדון) (עבור תת חלקה 22 מהווה 9.97 מ"ר \ עבור תת חלקה 23 - 7.79 מ"ר ועבור תת חלקה 24 - 10.28 מ"ר) ובתוספת 12.60 מ"ר ע"י ויתור זכויות 5 בעלי זכות בנכס. (תת חלקה 2 - 2.50 מ"ר, תת חלקה 6 - 1.60 מ"ר, תת חלקה 9 - 1.50 מ"ר, תת חלקה 14 - 5.40 מ"ר ותת חלקה 18 - 1.60 מ"ר = סה"כ 12.60 מ"ר)
2	הקלה לא רלוונטית.
3	לא ניתן לאשר ההקלה שכן הקומה העליונה החלקית קיימת לפי היתר וכעת לא מדובר בתוספת קומה ובנוסף לאחר הגשת תכ' מתוקנת וויתור זכויות ההקלה הנ"ל לא רלוונטית.
4	לא ניתן לאשר את הקלה שכן בבניין קיימות 2 מעליות לפי היתר לא נדרשת מעלית נוספת ע"פ התקן ובנוסף לאחר הגשת תכ' מתוקנת וויתור זכויות ההקלה הנ"ל לא רלוונטית.

תאריך הודעה אחרונה: 27/12/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 05.02.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 17.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"

חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 29.01.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 193 בגוש 6631 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת ועדת ערר מיום 20/4/25 אשר נתנה תוקף להסכמות בין הצדדים, הבקשה מובאת לדיון נוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה הנדונה נדחתה ע"י הועדה בישיבתה מספר 24-007-2 מתאריך 15/5/2024 .
 על סירוב הועדה המקומית לאשר את הבקשה הוגש ערר.
 בתאריך 18/11/2024 לאחר דיון שהתקיים בערר, החליטה ועדת ערר כי "עד יום 19.12.24 יגישו העוררים הודעה בדבר האופן בו מבוקש לסיים ההליך, בהתאם להערות שנשמעו. ככל הניתן תוגש הודעה משותפת"

בהמשך להחלטת ועדת הערר התנהל שיח בין המבקשים לבין הצוות המקצועי והמחלקה המשפטית והעוררים פעלו להגשת ההסכמות הנדרשות באופן שיאפשר לוועדה המקומית לאשר ההקלה הכמותית בהיקף של 6% משטח המגרש ובשטח של 38.84 מ"ר הנדרשים לצורך אישור הבניה המבוקשת) על סמך יתור של 5 בעלי הנכס נוספים בבנין) .

כמו כן, הצדדים הגיעו לכדי הסכמה באשר להגשת תכנית מתוקנת שתכלול את הריסת הבניה הקיימת שנבנתה ללא היתר והוצאת ההיתר בשלבים.

ביום 20/4/25 ניתן תוקף של החלטה להסכמות הצדדים והבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית.

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

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ב-3 דירות דופלקס הקיימות בקומות 8 ו-9 באגף המערבי של בניין המורכב מ-2 אגפים המחוברים בקיר משותף בן 9 קומות (קומה עליונה הינה קומה חלקית), מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 48 יח"ד, (באגף הנדון 24 יח"ד) הכוללים:
בקומה 8:

- הפיכת שטח 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 5.82 מ"ר) לשטח עיקרי ב-2 דירות המגורים מערביות (דירות בצורת 'V'), ביטול כניסה ל-2 המחסנים ממבואת חדר מדרגות משותף;
בקומה 9 (קומה חלקית):

- הגדלת שטח 3 דירות הגג ע"ח שטח של 3 מרפסות גג ע"י הסדרת קירוי גג קל משופע חדש כולל הגבהת מעקה הגג להסתרת גג המשופע;

- הגדלת סלון של כל אחת מ-2 דירות מערביות ע"י תוספת בנייה בשטח מרפסות הגג המערביות (צורת V); כולל ההקלה הבאה:

הקלה יחסית של 6% עבור המבקשים (בעלי 3 תת חלקות מס' 22,23,24) מעבר לשטחים המותרים (בשיעור 28.10 מ"ר סה"כ) והקלה יחסית של 6% עבור תת חלקות מס' 2,6,9,14 ו-18 בשיעור של 12.60 מ"ר (תת חלקה 2 - 2.50 מ"ר, תת חלקה 6 - 1.60 מ"ר, תת חלקה 9 - 1.50 מ"ר, תת חלקה 14 - 5.40 מ"ר ותת חלקה 18 - 1.60 מ"ר).

כתנאי להוצאת היתר בנייה: הריסה בפועל של 2 סככות קיימות בקומה 9 עם קונסטרוקציה מעל 2 מרפסות גג המערביות ב-2 דירות (כל סככה בשטח של 46 מ"ר), סה"כ - סככות בשטח כולל 92 מ"ר ואישור מחלקת פיקוח על ביצוע הריסת הסככות.

היתר הבנייה יהיה בשלבים:

שלב 1: בתוך 6 חודשים ממועד אישור הבקשה להיתר תירשם הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, על כל אחת מתתי החלקות מושא הבקשה בדבר אי התאמה להיתר הבנייה.

שלב 2: בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח בדבר ביצוע הרישום בפועל של תקנה 29 תאשר יתר הבקשה להיתר, הכוללת את הריסת הסככות ואת הבנייה המבוקשת. מימוש שלב 2 יכול להיעשות בנפרד לכל תת חלקה (תת חלקה 22, 23, 24), בכפוף לאישור בדבר ביצוע רישום בפועל של תקנה 29 כאמור לעיל.

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	הריסה בפועל של 2 סככות קימות בקומה 9 עם קונסטרוקציה מתחת על 2 מרפסות גג המערביות ב-2 דירות (בשטח כ- 46 מ"ר כ"א), סה"כ 92 מ"ר, לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום תקנה 29 בתוך 6 חודשים על כל אחת מתתי החלקות מושא הבקשה בדבר אי התאמה להיתר, כדלקמן: 2.2 לגבי תת חלקה 22 ותת חלקה 23 "הסככה אינה בהתאם להיתר הבניה ונדרשת להריסה". 2.3 לגבי תת חלקה 24 "הסככה אינה בהתאם להיתר הבניה ונדרשת להריסה או הריסת חלק בסככה הכולט מעבר לקיר החיצוני".

כל ההערה תימחק רק לאחר שהפיקוח יאשר שההריסה בוצעה בהתאם להיתר. כל הערה יכולה להמחק בנפרד בכפוף לאישור פיקוח בדבר ביצוע הריסה באותה תת חלקה.

הערות

#	התנאי
1	הערה: ההיתר ניתן בהסתמך על ויתור זכויות בשיעור של 12.60 מ"ר של 5 בעלי זכות בנכס לטובת המבקשים (תת חלקה 2 - 2.50 מ"ר, תת חלקה 6 - 1.60 מ"ר, תת חלקה 9 - 1.50 מ"ר, תת חלקה 14 - 5.40 מ"ר ותת חלקה 18 - 1.60 מ"ר = סה"כ 12.60 מ"ר) הערה זו תרשם לפי תקנה 27 בחלקות המשנה הנ"ל לפני תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

תוספת בנייה ב-3 דירות דופלקס הקיימות בקומות 8 ו-9 באגף המערבי של בניין המורכב מ-2 אגפים המחוברים בקיר משותף בן 9 קומות (קומה עליונה, הינה קומה חלקית), מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 48 יח"ד, (באגף הנדון 24 יח"ד), הכוללים:
 בקומה 8: הפיכת שטח 2 מחסנים דירתיים לשטח עיקרי ב-2 דירות המגורים המערביות (צורת V), ביטול כניסה ל-2 המחסנים ממבואת חדר מדרגות משותף;
 בקומה 9 (קומה חלקית): הגדלת שטח 3 דירות ע"ח שטח של 3 מרפסות גג ע"י קירוי גג קל משופע ובדירה שניה גג מעוגל, הגדלת סלון 2 דירות מערביות ע"י תוספת בנייה מגבס בשטח מרפסות הגג המערביות (צורת V), שמוצעת בגובה של 1.91 מ';
 הקמת 2 סככות, עם קונסטרוקציה מתכת, על 2 מרפסות הגג המערביות של 2 הדירות (בשטח שח כ-46 מ"ר כל אחת, וקירויין ע"י מערכת חשמלית).
 המבוקש בנוי בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין המורכב מ-2 אגפים מחוברים בקיר משותף, כל אגף בן 9 קומות (קומה מס' 9 הינה חלקית), מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף משותפים. בכל אגף (כניסה) קיימות 24 יח"ד, סה"כ 48 יח"ד. כל אגף רשום ככתובת נפרדת - בויאר 10, 12. הנדון כאן - אגף מערבי לפי כתובת בויאר 10. הדירות הנדונות: 3 דירות דופלקס הקיימות בקומות 8 ו-9

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
בבניין המערבי - תוספת קומה חלקית ל-3 דירות בקומה 8 - כעת 3 דירות דופלקס (ומדרגות פנימיות) עם מס' מרפסות גג קומה 9.	15.1.90	1-3		
בניין חדש בן 2 אגפים בן 8 קומות מעל קומת עמודים (כניסה) מפולשת עם מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות ומחסן לכל אגף, 28 מקומות חנייה, מעל מרתף הכולל מקלט לכל אגף וחנייה מקורה ל-30 רכבים. 8 קומות מגורים טיפוסיות עם 2 דירות 5 חד' + דירת 4 חד', 3 מחסנים בכל אגף. על הגג חדר מכונות.	20.1.86	1-167		
שינויים ותוספות בנייה באגף המזרחי של הבניין - הגדלת 16 דירות ה-V, הקמת 20 גזוזטראות מקורות ו-2 גזוזטראות בלתי מקורות בדירות ה-V העליונות בקומה 8.	1.8.22	22-0943		19-0029

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 48 תת חלקות. באגף המערבי הנדון כאן 24 תת חלקות (מתת חלקה מס' 1 עד תת חלקה מס' 24) הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 22, 23, 24, מתוך 24 תת חלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי הדירות בבניין ולא התקבלו התנגדויות.

מכח תכנית 1631 א' הופקדה בתאריך 12.5.1983

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	9 קומות מגורים על קומת עמודים	ללא שינוי מהיתר קיים	
שטח כולל עבור 3 ד' הדופלקס באגף (מערבי)	לפי התב"ע: 100 מ"ר לכל יח"ד - סה"כ 300 מ"ר עבור 3 יח"ד (100 מ"ר לכל אחת בממוצע) ולכל היותר 25% משטח המגרש לקומה.		

עמ' 57

מידע: 21-01108 רישוי: 24-0126 ת.בניין: 2219-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אושר בהיתר (נוצלו כל השטחים המותרים) סה"כ: בקומה 8 : 311.77 מ"ר	בקומה 8: 316.37 מ"ר (ע"י ניוד שטחים של 2 מחסנים (שטח שירות) לשטח עיקרי;	
	בקומה 9 : 151.23 מ"ר	בקומה 9: 185.12 מ"ר (ע"י קירוי מרפסות גג) וסגירת שטח של תוספת בנייה הנ"ל סה"כ : 501.49 מ"ר	38.49 מ"ר - מבוקש בהקלה יחסית 6%, עבור 3 דירות, המהווה 28.1 מ"ר, לפי חלקם היחסי של 3 תת החלקות הנדונות מכלל זכויות הבנייה בנכס בהקלה זו.
	סה"כ : 463 מ"ר ע"פ היתר.		

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	לא	קיימת סגירת שטח מרפסות גג בגובה של 1.91 מ', בניגוד לתקנות החוק, וכן בנייה משופעת לא משתלבת עם הבנייה הקיימת לפי תכ' עיצוב 1631 א' תעא.
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	לא	2 מרפסות גג מקורות ע"י סככה עם מנגנון קירוי חשמלי - סככות המהוות תוספת שטח עיקרי והבקשה לא מתייחסת לקירוי הנ"ל כשטח עיקרי - לא ניתן לאשר
מפלס כניסה קובעת	כן	ללא שינוי מהיתר קיים

הערות נוספות:

1.	התכניות לא הוצגו באופן ברור - חדרים בדירות הגג מסומנים מסומנים כחדרים על הגג.
2.	לא הוצג החלק המזרחי של הבניין בקיר משותף (בכתובת בוואר אברהם מס' 12.
3.	קירוי משופע קל למרפסת גג צפון מזרחית בדירת ה-V הצפונית, מוצג בגובה 1.91 מ' בסמוך לקיר החיצוני שלא ניתן לאשר.
4.	עיצוב גגות השטחים שנסגרו ע"ח מרפסות הגג משופעים ומעוגלים בניגוד לתכ' העיצוב ולא ניתן לאשרם.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת בניה בהקלה כמותית יחסית 6% משטח המגרש, בכניסה מערבית בכתובת ברחוב בוואר 10 בלבד, בבניין המורכב מ2 כניסות לפי הכתובות רחוב בוואר 10,12 לצורך ניוד שטח שרות לשטח עיקרי בקומה 8.
2	הקלה מעיצוב ארכיטקטוני
3	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 6% המותרים על פי תכנית 1631 א בשל תוספת קומה
4	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 6% המותרים, עבור התקנת מעלית

תאריך הודעה אחרונה: 27/12/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה נדחית - סה"כ מקס' תוספת שטח בהקלה 6% שניתן היה לאשר עבור המגרש הנדון הינו 270.12 מ"ר, (תכ' 1631 א' החלה על המגרש הופקדה ביום 12.5.1983. יצוין שהתאריך הקובע לשקול תוספת שטח בהקלה 6% הינו 1.8.1989). עבור החלק היחסי של דירות הדופלקס בצד מערבי של הבניין בקיר משותף (לפי נסח הטאבו 90/867) ניתן לאשר תוספת שטח בהקלה 6% יחסי - 28.1 מ"ר מקס', עבור 3 דירות הרשומות כתת חלקות 22,23,24, כ"א בהתאמה מ-32,25,33 מ-867 סה"כ חלקי הנכס הנדון. לא הוצג טופס ויתור זכויות

#	התייחסות
	הדדי, הן עבור 3 הדירות והן עבור כל שאר בעלים של הדירות בבניין. כעת מבוקשת תוספת של 38.49 מ"ר מעבר להקלה יחסית של 6% עבור 3 דירות הגג המערביות, והמדובר על תוספת של 10.45 מ"ר מעבר להקלה מקסי' ולא ניתן לאשרה. -לא הוצגה הסכמת לאחרים ע"י בעלים בנכס, לניצול תוספת בנייה וניוד שטח שירות עבור דירות הדופלקס בלבד, בקומות 8-9. לא הוצגה ע"י עורכת הבקשה מסמך חתום על ויתור זכויות הדדי של שאר בעלים בנכס, -לא הוצג חישוב שטחים המציג את סך השטחים שכבר אושרו בהיתרים במהלך השנים עבור 2 אגפי המגרש הכוללים 48 יח"ד.
2	לא ניתן לאשר את ההקלה, שכן ההקלה הנדונה מבוקשת עבור תוספות בנייה בדיעבד שלא ניתן לאשר - סגירת מרפסות גג בבנייה קלה עם גג שיפועי וגג מעוגל המוצעים בדירות הדופלקס, ללא זכויות בנייה, לא בהתאם לתכ' עיצוב תעא 1631א, סע' 26ב'.
3	לא ניתן לאשר את ההקלה שכן תוספת קומה חלקית עבור דירות דופלקס קיימת כבר בהיתר מתחילת שנת 90' וכעת לא מבוקשת בניית קומה נוספת. יש לציין שבמסגרת יעוץ לפני הגשת הבקשה נמסר לעורכת הבקשה שלא ניתן לאשר ההקלה המבוקשת. כמו כן לא ברור אם מבוקשת הקלה יחסית שכן קיין אגף מזרחי בקיר משותף על החלקה הנדונה הכולל 24 יח"ד כנ"ל.
4	לא ניתן לאשר ההקלה, שכן לא מוצעת מעלית נוספת בבניין וכן מעלית נוספת אינה נדרשת ע"פ תקן שכן כבר קיימות בבניין (הכולל 24 יח"ד) 2 מעליות ע"פ היתר מקורי, 9 קומות מגורים, דירות דופלקס בקומות 8-9 ולא מוצעת קומה ו/או יח"ד נוספות. וכן כדלעיל לא ברור אם מבוקשת הקלה יחסית. יש לציין שבמסגרת יעוץ לפני הגשת הבקשה נמסר לעורכת הבקשה שלא ניתן לאשר ההקלה המבוקשת.

חו"ד פיקוח**(ע"י אהרון מיכאלי 05.02.2023)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש בנוי חלקית.

חו"ד נוספות**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 17.01.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"
חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.01.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 193 בגוש 6631 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מידד גן-אור)**לא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים:**

1. מדובר על תוספת שטח עיקרי של- 38.94 מ"ר, עבור 3 דירות הגג בהקלה יחסית של 6% המהווה 28 מ"ר, ולכן תוספת הבנייה של ב-10.84 מ"ר מוצעת בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה ללא ויתור זכויות של בעלים אחרים בבניין להוספת שטחי בנייה;
2. "המצללות" מוצעות לאישור ע"י מנגנון כיסוי חשמלי, שלא בהתאם לתקנות החוק ולכן אינן אלא סככות מעל מרפסות הגג, נידונות כתוספת שטח עיקרי ובגדר סטייה ניכרת;
3. בנייה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע וגג מעוגל, שאינו משתלב עם הבניה הקיימת בבניין;
4. בניה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע קל בגובה של 1.91 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה לעניין גובה המותר למגורים (- 2.50 מ');;

5. לא ניתן לאשר הקלה כמותית של 2.5% שכן בניין נבנה עם קומה נוספת שאושרה ללא הקלה ולא ניתן לאשר 2.5% בדיעבד עבור קומה קיימת.

6. לא ניתן לאשר הקלה של 5% שכן בבניין גבוה קיימת מעלית ולא מבוקשת או נדרשת מעלית נוספת.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: למה לא מאשרים?

אלון טל: יש פה סטייה ניכרת, חריגה בשטחים. יש בנייה בדיעבד.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

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

לא לאשר את הבקשה מהטעמים הבאים:

1. מדובר על תוספת שטח עיקרי של- 38.94 מ"ר, עבור 3 דירות הגג בהקלה יחסית של 6% המהווה 28 מ"ר, ולכן תוספת הבנייה של ב-10.84 מ"ר מוצעת בסטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה ללא ויתור זכויות של בעלים אחרים בבניין להוספת שטחי בנייה;

2. "המצללות" מוצעות לאישור ע"י מנגנון כיסוי חשמלי, שלא בהתאם לתקנות החוק ולכן אינן אלא סככות מעל מרפסות הגג, נידונות כתוספת שטח עיקרי ובגדר סטייה ניכרת;

3. בנייה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע וגג מעוגל, שאינו משתלב עם הבניה הקיימת בבניין;

4. בניה בקומה 9 מוצעת עם גג משופע קל בגובה של 1.91 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבנייה לעניין גובה המותר למגורים (- 2.50 מ');;

5. לא ניתן לאשר הקלה של 2.5%;

6. לא ניתן לאשר הקלה של 5%.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורכי הבקשה ולמבקשים. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה ב-3 דירות דופלקס הקיימות בקומות 8 ו-9 באגף המערבי של בניין המורכב מ-2 אגפים המחוברים בקיר משותף בן 9 קומות (קומה עליונה הינה קומה חלקית), מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, סה"כ 48 יח"ד, (באגף הנדון 24 יח"ד) הכוללים:

בקומה 8:

- הפיכת שטח 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 5.82 מ"ר) לשטח עיקרי ב-2 דירות המגורים מערביות (דירות בצורת 'V'), ביטול כניסה ל-2 המחסנים ממבואת חדר מדרגות משותף;

בקומה 9 (קומה חלקית):

- הגדלת שטח 3 דירות הגג ע"ח שטח של 3 מרפסות גג ע"י הסדרת קירוי גג קל משופע חדש כולל הגבהת מעקה הגג להסתרת גג המשופע;

- הגדלת סלון של כל אחת מ-2 דירות מערביות ע"י תוספת בנייה בשטח מרפסות הגג המערביות (צורת V); כולל ההקלה הבאה:

הקלה יחסית של 6% עבור המבקשים (בעלי 3 תת חלקות מס' 22,23,24) מעבר לשטחים המותרים (בשיעור 28.10 מ"ר סה"כ) והקלה יחסית של 6% עבור תת חלקות מס' 2,6,9,14 ו-18 בשיעור של 12.60 מ"ר (תת חלקה 2 - 2.50 מ"ר, תת חלקה 6 - 1.60 מ"ר, תת חלקה 9 - 1.50 מ"ר, תת חלקה 14 - 5.40 מ"ר ותת חלקה 18 - 1.60 מ"ר).

עמ' 60

מידע: 21-01108 רישוי: 24-0126 ת.בניין: 2219-010

כתנאי להוצאת היתר בנייה: הריסה בפועל של 2 סככות קיימות בקומה 9 עם קונסטרוקציה מעל 2 מרפסות גג המערביות ב-2 דירות (כל סככה בשטח של 46 מ"ר), סה"כ - סככות בשטח כולל 92 מ"ר ואישור מחלקת פיקוח על ביצוע הריסת הסככות.

היתר הבנייה יהיה בשלבים:

שלב 1: בתוך 6 חודשים ממועד אישור הבקשה להיתר תירשם הערה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011, על כל אחת מתתי החלקות מושא הבקשה בדבר אי התאמה להיתר הבנייה.

שלב 2: בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח בדבר ביצוע הרישום בפועל של תקנה 29 תאושר יתר הבקשה להיתר, הכוללת את הריסת הסככות ואת הבנייה המבוקשת. מימוש שלב 2 יכול להיעשות בנפרד לכל תת חלקה (תת חלקה 22, 23, 24), בכפוף לאישור בדבר ביצוע רישום בפועל של תקנה 29 כאמור לעיל.

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	הריסה בפועל של 2 סככות קיימות בקומה 9 עם קונסטרוקציה מתחת על 2 מרפסות גג המערביות ב-2 דירות (בשטח כ- 46 מ"ר כ"א), סה"כ 92 מ"ר , לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום תקנה 29 בתוך 6 חודשים על כל אחת מתתי החלקות מושא הבקשה בדבר אי התאמה להיתר, כדלקמן: 2.2 לגבי תת חלקה 22 ותת חלקה 23 " הסככה אינה בהתאם להיתר הבניה ונדרשת להריסה". 2.3 לגבי תת חלקה 24 "הסככה אינה בהתאם להיתר הבניה ונדרשת להריסה או הריסת חלק בסככה הבולט מעבר לקיר החיצוני". כל ההערה תימחק רק לאחר שהפיקוח יאשר שההריסה בוצעה בהתאם להיתר. כל הערה יכולה להמחק בנפרד בכפוף לאישור פיקוח בדבר ביצוע הריסה באותה תת חלקה.

הערות

#	תנאי
1	הערה: ההיתר ניתן בהסתמך על ויתור זכויות בשיעור של 12.60 מ"ר של 5 בעלי זכות בנכס לטובת המבקשים (תת חלקה 2 - 2.50 מ"ר, תת חלקה 6 - 1.60 מ"ר, תת חלקה 9 - 1.50 מ"ר, תת חלקה 14 - 5.40 מ"ר ותת חלקה 18 - 1.60 מ"ר = סה"כ 12.60 מ"ר) הערה זו תרשם לפי תקנה 27 בחלקות המשנה הנ"ל לפני תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1487	תאריך הגשה	14/10/2024
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	פתחיה מרגנשבורג 23	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/422	תיק בניין	0829-023
מס' תב"ע	188, 1821, 1740, 380, 1, מ, ע, 1, תמ"א/1, תת"ל/103	שטח המגרש	749.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דניאל אהרונוביץ	בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838
בעל זכות בנכס	משה אהרון ברנשטיין	בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838
בעל זכות בנכס	ליאה אהרונוביץ	בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838
בעל זכות בנכס	אנה אהרונוביץ	בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838
בעל זכות בנכס	דניאל אהרונוביץ	בנימין מטודלה 42, תל אביב - יפו 6954838
עורך ראשי	ארנון ברעם	התחיה 14, תל אביב - יפו 6816914
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בשטחים ע"י תוספת וקיזוז שטחים, בבניין בזמן עבודות הביצוע לפי היתר מס' 0372-23 הכוללים:

- בקומת המרתף: ביטול קיר דיפון בחזית צפונית ומזרחית, שינויים פנימיים והסדרת סאונה בשטח המשותף, במקום מלתחות ושירותים והסדרתם בשטח המיועד לסאונה,

- בקומת הקרקע: הסדרת חדר אופניים/עגלות, חדר דוודים וארונות מערכות, ע"י הצרת מעבר כניסה ללובי והקטנת חדר אופניים שאושר בהיתר, עיבוי עמודים בחזית צפונית, שינויים בחזית מערבית של דירה מס' 1.

- בקומה א' ו-ב' אושרה דירה דו מפלסית (מס' 2), כעת מבוקש ביטול מדרגות והסדרת מס' ד בדירה חד קומתית בקומה א', שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי קונטור מרפסת עבור דירה מס' 3 וביטול פרגולות מעל מרפסות.

- בקומה ב': פתיחת פתח גישה ממבואת מדרגות ומעלית אל דירה מס' 4 שאושרה כחד מפלסית, וכעת מוצעת כדו מפלסית, הכוללת חדרים על הגג, סגירת חלל כפול ע"י יציקת ריצפה בתחום דירת דופלקס (מס' 4) שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי מהלך מדרגות לקומה העליונה, תוספת מרפסת וביטול פרגולות מעל מרפסות בקומה א', עבור דירת דופלקס מס' 3, הריסת שטח של 13 מ"ר ברצפה והגדלת חלל עובר (שטח שהוחסר הוסף לדירה מס' 4). שינויים פנימיים ובמהלך מדרגות אל קומת הגג, שינויים בחזיתות.

- בקומת הגג: תוספת פרגולות בחזית דרומית, שינויים פנימיים ובחזיתות. כניסה לדירה רביעית מוצעת מקומה ב' בלבד. לאחר שינויים בבניין יהיו 4 יח"ד בהתאם למאושר בהיתר.

מצב קיים:

בניין בשלבי בנייה לפי היתר מס' 23-0372 להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד.

חמצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועד לחנייה, בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניין, סה"כ 4 יח"ד, הבקשה נדחתה בוועדה.			31/01/2022	22-0175
הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המיועד לחנייה, בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניין, ומרתף מוצמד אל דירה מס' 1 סה"כ 4 יח"ד. לפי ההיתר הנ"ל אושר 3 דירות ב-3 קומות המותרות 2 מהן דירות דו-פלקס בקומות אי וב' ודירה רביעית בקומת הגג.	18/02/2024	23-0372	02/08/2022	22-1246

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י אחד מתוך 4 הבעלים שהינו המבקש ומיופה כוחם של יתר הבעלים הרשומים בנסח טאבו.

התקבלה חו"ד נכסים - (ע"י שירה כהן 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 422 בגוש 6623 בבעלות פרטית

לא נדרשת חו"ד אגף נכסים.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740, 380, 1821 הופקדה בתאריך 28/08/1975, שכונת נווה דן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	לפי תכ' 380: 4 יח"ד לדונם אושר בהיתר: 4 יח"ד (3 יח"ד מכח תב"ע + 1 יח"ד מכח ג'1) בקומת הקרקע - 1 יח"ד בקומה א' וב' - 2 יח"ד דופלקס בקומת הגג: 1 יח"ד	4 יח"ד: בקומת הקרקע: 1 יח"ד בקומה א': 1 יח"ד + 1 דופלקס (א + ב) בקומה ב': 1 יח"ד + דופלקס בקומות ב' ובקומת הגג;	1 יח"ד מבוקשת כהקלה
מספר קומות	לפי תכ' 1740 + 1821 + ג'1 3.65 אושר בהיתר: 3.65 קומות	3.65 ללא שינוי	
שטחים למטרות עיקריות	אושר בהיתר: בקומת הקרקע: 89.05 מ"ר בקומה א': 202.92 מ"ר בקומה ב': 157.22 מ"ר סה"כ: 449.19 = 60% כולל הקלה של 6%	בקומת הקרקע: 89.17 מ"ר בקומה א': 12 + 178.73 = 190.73 מ"ר (ההפרש נובע מהפיכת אחד החדרים לממ"ד) בקומה ב': 12 + 145.99 = 157.99 מ"ר סה"כ: 437.89 מ"ר = 58.46%	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	עבור מתקנים טכניים, מערכות, מבואות, חדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת; אושר בהיתר: חדר אשפה, ח. עגלות, לובי כניסה, קומת עמודים מפולשת, סה"כ: 131.34	מוצע: 130.73 מ"ר עבור מתקנים טכניים, מערכות, מבואות, חדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת	
מרפסות	בשטח של 12 מ"ר בממוצע למרפסת ולא יותר מ-14 מ"ר ליח"ד. אושר בהיתר: 27.14 מ"ר עבור 4 יח"ד, המהווה 6.78 מ"ר בממוצע.	בקומה א': 2 מרפסות בשטח של 13.24 ו-13.81 מ"ר בקומה ב': מרפסת עבור הדירה המזרחית בשטח של 12.67 מ"ר סה"כ מוצעות 3 מרפסות עבור 4 יח"ד, בשטח של 39.72 מ"ר סה"כ, המהווים ממוצע של 9.93 מ"ר למרפסת. בהמשך למרפסת הגג בחזית קדמית, מוצעת פרגולה בנויה מעל מרפסות בולטות	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	מותר 65% משטח הגג אושר בהיתר 147.49 מ"ר	מבוקשים שינויים בדירת הגג, סה"כ השטחים: 146.53 המהווה 64.4% מהקומה מתחתיה.	
נסיגה מחזיתות הבניין	2 מ' לחזית קדמית צפונית לרחוב פתחיה לשאר החזיתות: 1.2 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה לחזית צדדית ואחורית. אושר בהיתר: לחזית קדמית אושרה נסיגה של 2.90 מ' למעט גרעין מדרגות הבניין ללא נסיגה. אחורית 1.20 מ' חזית צידית מזרחית: 1.20 מ' חזית צידית מערבית: 1.20 מ'	בחזית קדמית ללא שינוי כלפי ההיתר. לחזית אחורית: מבוקשת תוספת בניה בחזית אחורית ללא נסיגה, הנ"ל ניתן לאשר לצורך בניה מיטבית. לחזית צידית מערבית: 1.60 מ' לחזית מזרחית: ללא שינוי לחזית קדמית דרומית: ללא שינוי.	
פרגולה	נסיגה של 1.20 מחזיתות הבניין. שטח הפרגולה 1/3 משטח מרפסת הגג	מבוקשות 2 פרגולות קלות מפלדה על מרפסות הגג, בנסיגה של 1.62 מחזית קדמית, 1.20 מ' מחזית צידית מערבית, שטח הפרגולות מהווה 1/3 משטח מרפסת הגג.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	שטח המצללה
		X	מרפסת
ללא שינוי כלפי ההיתר		X	פיתוח שטח/גדרות
ללא שינוי כלפי ההיתר		X	בריכות שחיה
ללא שינוי כלפי ההיתר		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

בתאריך 24.4.25 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 4 במקום 3 המותר על פי תכנית	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לפי ההיתר המקורי אושרו בבניין 3 דירות ב-3 קומות המותרות, 2 מהן דירות דו-פלקס בקומות אי וב' ודירה רביעית נפרדת בקומת הגג. בבקשה הנדונה דירה נפרדת בקומת הגג מבוטל ובמקומה מוצעת דירה בקומה ב' עם חלק העליון בקומה הגג (מן חדר יציאה לגג), לאור זאת ב-3 קומות המותרות מוצעות 4 דירות. ניתן להמליץ לאשר הגדלת הצפיפות ב-20%, עבור תוספת יח"ד בקומה ב' ע"י הפיכת דירת זו מדו קומתית לדירה חד קומתית.	1

תאריך הודעה אחרונה: 17/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.01.2025

השינויים לא משפיעים על החניות שאושרו בהיתר המקורי

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2024

אין שינוי בעצים לעומת ההיתר הקודם
היתר זה כפוף לתנאי ההיתר המקורי בכל הנוגע לעצים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 08.05.2024)

המבוקש בהליך בניה מבצעים עבודות חפירה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 26.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 422 בגוש 6623 בבעלות פרטית
לא נדרשת חו"ד אגף נכסים.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בשטחים ע"י תוספת וקיזוז שטחים, חלוקת דירות בבניין בצורה שונה, ע"י ביטול דירה נפרדת בקומת הגג והסדרת דירה כדירה דו-מפלס בקומות ב' ובקומת הגג, בבניין בשלבי בנייה לפי היתר מס' 23-0372 (לאחר שינויים בבניין 4 יח"ד) כולל ההקלה הבאה:
- תוספת יח"ד אחת מעבר ל-3 יח"ד המותרות מכח תב"ע;
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 23-0372 וניתן בתאריך 18/02/2024
2	ההיתר ניתן עבור המפורט בתוכן ההיתר בלבד, ואינו מהווה אישור לכל שינוי אחר בבניין או על המגרש.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חללים עוברים ואי פיצול דירת הדופלקס (דירה מס' 4)

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

עמ' 66

מידע: 24-01010 רישוי: 24-1487 ת.בניין: 0829-023

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בשטחים ע"י תוספת וקיזוז שטחים, חלוקת דירות בבניין בצורה שונה, ע"י ביטול דירה נפרדת בקומת הגג והסדרת דירה כדירה דו-מפלס בקומות ב' ובקומת הגג, בבניין בשלבי בנייה לפי היתר מס' 23-0372 (לאחר שינויים בבניין 4 יח"ד) כולל ההקלה הבאה:
- תוספת יח"ד אחת מעבר ל-3 יח"ד המותרות מכח תב"ע;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 23-0372 וניתן בתאריך 18/02/2024	1
ההיתר ניתן עבור המפורט בתוכן ההיתר בלבד, ואינו מהווה אישור לכל שינוי אחר בבניין או על המגרש.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
רישום תקנה 27 על אי סגירת חללים עוברים ואי פיצול דירת הדופלקס (דירה מס' 4)	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0463	תאריך הגשה	01/04/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	קהילת ורשה 16	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/237	תיק בניין	0821-016
מס' תב"ע	1, 2204, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	669.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עידן סולטן	קהילת ורשה 16, תל אביב - יפו 6970070
מבקש	מורדכי כץ	קהילת ורשה 16, תל אביב - יפו 6970070
בעל זכות בנכס	עידן סולטן	קהילת ורשה 16, תל אביב - יפו 6970070
בעל זכות בנכס	מורדכי כץ	קהילת ורשה 16, תל אביב - יפו 6970070
עורך ראשי	מיטל שחר	ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	ישראל לוי	ארבל 12, ראשון לציון 7547412
מיופה כח מטעם המבקש	חוזה אפשטיין	שד אבא אבן 1, הרצליה 7178628

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הסדרת כניסה חיצונית למרתף פרטי עבור כל אחת מדירות הגן.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להסדרת 2 כניסות חיצוניות, דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, לשטחים הנלווים במרתף המחוברים (ע"י חיבור מדרגות פנימיות) ומשוייכים ל-2 דירות הגן בקומת הקרקע.

תאריך הודעה אחרונה: 24/03/2025 והתקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה יצאה לפרסום הקלה נוספת וכעת מובאת לדיון נוסף לאשור ההקלה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 31/07/2024 החליטה ועדת המשנה:

"לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד.

על המגרש: הקצאת רצועת זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה, הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב קהילת ורשה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות"

בצרוף ההקלות המפורטות בהחלטת הוועדה, המובאת למטה, ולדחות את כל ההתנגדויות כמפורט

עמ' 68

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

בהחלטה הנ"ל. הבקשה אושרה בתנאים מסוימים, מולאו כל התנאים ובמסגרת הבדיקה הסופית לבקשה, נמצא שבטעות אושרו 2 כניסות חיצוניות (מהמרתף הכללי) עבור 2 שטחים נלווים במרתף המחוברים ל-2 דירות גן בקומת הקרקע, ללא הקלה, על אף שהנ"ל מנוגד לתוכנית ע'1 (ואף לא פורסמה לכך הקלה). לאור זאת, הבקשה יצאה לפרסום נוסף (שהסתיים בתאריך 24/03/2025), וכעת מובאת לדיון נוסף לאישור ההקלה הנ"ל. יש לציין שעל אף שהוגשו התנגדויות (משכנים) לבקשה המקורית, במסגרת הפרסום החוזר לא הוגשו התנגדויות חדשות.

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

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024, לאשר הקלה נוספת להסדרת 2 כניסות חיצוניות ל-2 שטחים נלווים במרתף המחוברים ל-2 דירות הגן בקומת הקרקע של הבניין.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד. על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה, הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדר קדמית חדשה לרחוב קהילת ורשה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 יח"ד צמודות קרקע בקיר משותף בני קומה אחת עם גג שטוח המיועדים כעת להריסה. המגרש פונה בחזית הקדמית מערבית לרחוב קהילת ורשה, בחזית האחורית למבני ציבור (בי"ס ילון), ובחזיתות הצדדיות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1953	316		הקמת 2 קוטג'ים בקיר משותף בני קומה אחת עם גג שטוח.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 2 תתי חלקות והקשה חתומה ע"י הבעלים של תת חלקה 1 והחוכר (חכירה מהוונת) של תת חלקה 2 הרשומה בבעלות קק"ל.

נשלחו הודעות לרמ"י לפי תקנה 36ב', ולא התקבלה מהם התנגדות, אך התקבלו התנגדויות משכנים לנכס (בעלים בחלקות גובלות שיקבלו הודעות לפי סעיף 149).

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.01.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 237 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המכוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בנייה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תוכניות תואמות בשתי המערכות.

הוטענו כתבי התחייבויות לרישום זיקת הנאה. שטח זיקת ההנאה סומן בתוכנית הבקשה. קיימת גדר רציפה בגבול עם המגרש החום.

תנאי להוצאת היתר: יש להטעין את מסמכי זיקת ההנאה בהתאם לנדרש במגירה 2000

תנאי לגמר:

(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב

(2) אישור אגף הנכסים

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

בניה חדשה | תכנית 2691 הופקדה 1996 | תכנית 2204 הופקדה 1984 | אזור מגורים 2-2 | טיפוס A1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	669 מ"ר		
צפיפות	קומות קרקע + קומה א': 4 יח"ד	קומת קרקע: 2 יח"ד	
		קומה א': 3 יח"ד	
	קומת הגג (ג'): 2 יח"ד	קומת הגג (ג'): 2 יח"ד (אחת מהן עם ממ"ד בקומה 1)	
	סה"כ: 6 יח"ד	סה"כ: 7 יח"ד	
		יח"ד אחת המבוקשת כהקלה של 20% מהצפיפות המותרת במגרש (4 יח"ד), המהווה 0.8 יח"ד שניתן לאשר ולעגל כלפי מעלה, מאחר וממוצע שטח הדירות בבניין מוצע בשיעור של מעל ל-80 מ"ר.	
מס' קומות	+2 בנייה על הגג לפי ג1	+2 בנייה על הגג לפי ג1	

עמ' 70

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	<p>קומת קרקע: 118.8 מ"ר במכפלת 2 יח"ד = 237.2 מ"ר (35.46%)</p> <p>קומה א': 118.8 מ"ר במכפלת 2 יח"ד = 237.2 מ"ר (35.46%)</p> <p>118.8 מ"ר במכפלת 4 יח"ד = 474.4 מ"ר (70.91%)</p>	<p>קומת קרקע: 250.75 מ"ר (37.48%)</p> <p>קומה א': 263.61 מ"ר (39.40%)</p> <p>סה"כ: 514.36 מ"ר (76.88%)</p>	<p>13.55-מ"ר (2.02%). הנ"ל מבוקש בהקלה של 6% ראה למטה.</p> <p>26.41-מ"ר (3.95%). הנ"ל מבוקש בהקלה של 6% ראה למטה.</p> <p>39.96-מ"ר (5.97%) המבוקשים כהקלה של 6% (המהווים 40.14 מ"ר) שניתן להמליץ לאשר.</p>
חדר אשפה בליטות שטחי שרות - ממ"ד	<p>לפי התכנון המוצע</p> <p>לפי התכנון המוצע</p> <p>63 מ"ר עבור 7 יח"ד + עובי קירות</p>	<p>מוצע חדר אשפה בקומת הקרקע בשטח 7.2 מ"ר</p> <p>היטל בליטת 3 מרפסות בקומה 1 בשטח של 32.43 מ"ר</p> <p>היטל בליטת קומה 1 (בחזית הצדדית-דרומית) בשטח של 7.06 מ"ר</p> <p>מוצעים 7 ממ"ד בשטח נטו של 64.35 מ"ר + עובי קירות של 22.91 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח ממ"ד (לא כולל) 1.35 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי) = 85.91 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח שרות מוצע לבניין: 132.6 מ"ר</p>	
קווי בניין קדמי לרחוב קהילת ורשה	<p>4 מטרים (כולל זיקת הנאה של 2 מ')</p>	<p>4 מטרים (2 מטרים מהגדר הקדמית לרחוב לאחר הקצאת שטח זיקת ההנאה בהתאם לתב"ע)</p>	
קווי הרחבה לפי נספח	<p>אורך הבניין - 14.30 (מזרח-מערב)</p>	<p>17.50 מ' (4 מטרים מגבול המגרש הקדמי, 6.3 מ' מגבול המגרש</p>	<p>3.2-מ' שניתן להמליץ לאשר ללא הקלה מאחר ותכנית 2691 מתירה גמישות בקווי</p>

עמ' 71

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבינוי לתוכנית 2204 ולפי תכנית 2691	רוחב הבניין - 18.34 (צפון-דרום)	19.0 מ' (1.93 מטרים מגבול המגרש הצדדי-צפוני, 2.41 מ' מגבול המגרש הצדדי-דרומי)	ההרחבה לצורך הקמת ממ"ד וניצול זכויות הבניה.
מרפסות קווי בניין למרפסות	12 מ"ר במכפלת 7 יח"ד השווה ל-84 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. חזית קדמית- 1.2 מ' ללא הקלה או 1.6 מ' בהקלה (40% ממרווח קדמי של 4 מטרים) חזית אחורית- 2 מטרים בהקלה (31.75% ממרווח אחורי של 6.3 מ')	מוצעות 3 מרפסות בקומה 1 בשטח כולל של 36.99 מ"ר ובשטח מרפסת שלא עולה על 14 מ"ר. 1.6 מ' 2.0 מ'	
גובה קומה זיקת הנאה	3.5 מ' (ברוטו) ברוחב 2 מטרים לאורך הפאה הקדמית הגובלת עם רחוב קהילת ורשה	3.4 מ' (ברוטו) -תואם	
ממוצע דירות	מעל ל-80 מ"ר	כ-95.71 מ"ר (לא כולל ממ"ד)	הערה: ממוצע דירות לא נצרך לפי התב"ע, אך נצרך לצורך אישור ההקלה המבוקשת בצפיפות

בנייה על הגג | דירות גג בבניה בו זמנית | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח גג של 323.93 מ"ר המהווים 210.55 מ"ר	2 דירות גג ושטחים משותפים בתכסית כוללת של: 210.4 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית (3.05 מ') ולא יעלה על 3 מ'.	3.00 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.45 מטרים	
נסיגות בנייה בו זמנית	קדמי- 2 מטרים	קדמי- 2.09 מטרים	

עמ' 72

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לשאר החזיתות: 1.20 מ' או ללא נסיגה בתנאים מסוימים	לשאר החזיתות: ללא נסיגה	1.2 מ' שניתן לאשר ללא הקלה לצורך שיפור התכנון.
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	-תואם	
מצללה על הגג			
שטח	מרפסת גג קדמית דרומית: 1/3 ממרפסת גג של 48 מ"ר המהווה 16 מ"ר	מרפסת גג קדמית דרומית: 15.96 מ"ר	
	2 מרפסות גג בחזית הצדדית והאחורית: 10 מ"ר כל אחת	2 מרפסות גג בחזית הצדדית והאחורית: 1. 5.80 מ"ר 2. 5.20 מ"ר	
	מרפסת גג קדמית צפונית: 1/3 ממרפסת גג של 48 מ"ר המהווה 16 מ"ר	מרפסת גג קדמית צפונית: 15.97 מ"ר	
נסיגות	1.2 מ' ממעקה הגג או במקרים מסוימים ללא נסיגה	כלפי החזית הקדמית: 2 מ' כלפי שאר החזיתות: ללא נסיגה	1.2 מ' שניתן לאשר (ללא הקלה) כי הנ"ל מוצע בהתאם וכהמשך ישיר לבינוי על הגג בהתאם למותר בתכנית ג'1.
התאמה לבינוי בטיפוס	גג רעפים משופע	קומת גג חלקית עם גג שטוח	גג שטוח המבוקש בהקלה שניתן לאשר מאחר ובינוי לפי גג שטוח תואם את מסמך המדיניות לשכונה.
ג'קוזי במרפסת הגג	ללא הקלה- עד 6.25 מ"ר נסיגה של 2 מ' מהחזית הקדמית	6.2 מ"ר 2 מ'	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	85% משטח מגרש של 669 מ"ר המהווים 568.65 מ"ר	506 מ"ר	
קומות	2	1	
גובה	4 מטרים	3.1 מטרים	

עמ' 73

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	או יותר במידה וקיימת הצדקה לכך		
שימוש	חניה/ שטח נלווה לדירות/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים	שטח נלווה למגורים מחסנים דירתיים חניית רכבים חדר עגלות משותף	
שטח נלווה	יותר שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע כשטח הדירה מעל. דירה מס' 1- 121.04 מ"ר דירה מס' 2- 110.96 מ"ר	דירה מס' 1- 119.43 מ"ר דירה מס' 2- 81.75 מ"ר	
מחסנים דירתיים	7 מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר כל אחד	3 מחסנים דירתיים בשטח של הקטן מ-12 מ"ר כל אחד	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
------	-------	-------

הערות נוספות:

חו"ד צוות התכנון - ע"י עתליה רזניק:
<p>1. צוות התכנון לא ממליץ לאשר את ההקלה, שבנוסף מהווה סטיה ממדיניות הוועדה לבריכות שחיה פרטיות בבניינים משותפים (בריכות השחייה הפרטיות מוצעות בחצרות בפרטיות של דירות הגן), מאחר ואישור בריכות שחיה פרטיות יכול לפגוע באופי ומרקם השכונה הייחודי, ובתמהיל האנושי המגוון הקיים בה, המעוגן במסמך המדיניות לשכונה שאושר ב-2022 תא/9141.</p> <p>2. צוות התכנון ממליץ לאשר את ההקלה לבנייה של גג שטוח (במקום גג רעפים משופע הנדרש לפי נספח הבינוי של תוכנית 2204) מאחר ובשכונה קיים בינוי מעורב של גגות רעפים וגגות שטוחים, ולכן המבוקש לא מהווה שינוי מהטיפולוגיה הקיימת בשכונה.</p>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 6% זכויות בהקלה, עבור שיפור תיכנון מעבר למטרים המותרים בתוכנית הראשית
2	הקלה בקווי הרחבה צידיים וקו הרחבה אחורי
3	בריכת שחיה בחצר אחורית
4	ביטול חניה קיימת לפי תוכנית 2204 לצורך ירידה לחניון, עבור בניין משותף, לפי תוכנית ע1
5	עומק חצר אנגלית בעומק קומת מרתף
6	הקלה לתוספת יח"ד דיור אחת מעבר ל 4 יח"ד המותרות בתוכנית הראשית, סה"כ 5 יחידות דיור בקומות קרקע + א' ו 2 יח"ד בתוכנית הגג
7	הקלה לתוספת מרפסות בקו הרחבה אחורי וקדמי, לא יותר מ 40% בין המרווחים
8	הקלה עבור העברת זכויות בין קומות
9	הקלה בתכסית
10	הקלה מתוכנית 2204 מגג רעפים לגג שטוח לפי ג1, התאמה לנספח מדיניות חדש

תאריך הודעה אחרונה: 24/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 6% (40.14 מ"ר) מעבר ל-472.72 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2204.

#	התייחסות
2	הקלה לא נדרשת - תוכנית 2691 החלה על המגרש מאפשרת גמישות בקווי ההרחבה לצורך תוספת ממ"ד ולניצול זכויות הבנייה בתוספת 6% (שניתן להמליץ לאשר מאחר והבנייה מבוקשת בו זמנית)
3	לא ניתן להמליץ על הקלה להקמת בריכת שחייה פרטית בחצרות הפרטיות של דירות הגן בקומת הקרקע, מאחר ולפי חו"ד צוות התכנון בריכות שחייה פרטיות אינן תואמות אופי השכונה. תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 לא כוללת בריכות שחייה בחצר.
4	הקלה לא נדרשת - החנייה מוצעת בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות לבניין המכיל יותר מ-4 יח"ד (חנייה בתת הקרקע בלבד, והתאם למותר בתוכנית ע1).
5	הקלה לא נדרשת - מוצעות 2 חצרות אנגליות במרווח הצדדי צפוני במרחק של עד 1.5 מ' מקיר הבניין בהתאם למותר.
6	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת יח"ד של 20% (המהווים 0.8 יח"ד) והסדרת 5 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד המותרות לפי תוכנית
7	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות לא מקורות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ' (40% מהמרווח). ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות לא מקורות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין הרחבה מותר של 6.3 מ' מגבול המגרש (40% מהמרווח).
8	הקלה לא רלוונטית - מאחר ומלוא הזכויות המותרות לקומה (237.2 מ"ר) מנוצלות ב-2 הקומות בבניין (קומת הקרקע וקומה א'), ניתן לאשר את תוספת השטחים לקומות ע"י הקלה של תוספת 6% כמפורט לעיל.
9	הקלה לא נדרשת - תוכנית 2204 החלה על המגרש לא קובעת תכסית מותרת למגרש.
10	ניתן להמליץ על הקלה לבניית בניין בן 2 קומות עם גג שטוח במקום גג רעפים משופע הנדרש לפי תוכנית 2204, מאחר והנ"ל תואם את המדיניות לבנייה נמוכה בשכונה (קומת גג חלקית ולא עליות גג).

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ברוך דנינו - קהילת ורשה 18א, תל אביב - יפו 6970079, דנה דנינו - קהילת ורשה 18א, תל אביב - יפו 6970079	בבקשה להקלות בסעיף 6 - מופיעה הקלה לתוספת יחידת דיור אחת מעבר ל-4 יחידות דיור המותרות בתוכנית הראשית. סה"כ 5 יחידות דיור בקומות קרקע + ו-2 יחידות דיור בתוכנית הגג. בכל הבתים ברחוב קהילת ורשה בצד הזוגי באזור שלנו מותרות עד 4 יחידות דיור. הוספת יחידות דיור נוספות תעלה את כמות המכונניות ברחוב, תחריף את בעיות החנייה הקיימות ממילא, תשנה את אופי הרחוב ולכן אנו מתנגדים להוספת יחידות דיור מעבר ל-4 המותרות. אנו מתנגדים גם לבריכת השחייה המשותפת לבניין מאחר ולא מדובר בבריכה קטנה וניידת כמקובל, אלא בבריכה קבועה אליה יתלוו מכונות ומנועים שיגרמו לרעש קבוע כמו גם מיכלים של חומרים מסוכנים
2	טל טפרברג - דורי 19, הרצליה 4636400, ליפשיץ ליאור - פלמ"ח 60, חיפה 3455858	מדובר ברחוב הבנוי בצורה מאד צפופה כבר בתכנון המקורי. יש מחסור קשה של חנייה וקושי למעבר ברחוב גם של הולכי רגל וגם למעבר רכבים בכביש עקב הצפיפות. יחידת דיור נוספת, תוספת זכויות והקטנת מעברים, תכנון ירידה לחניון והוספת חניון תפגע משמעותית ותחמיר את המצב הקיים שהוא כבר עכשיו לא סביר. אנו מתנגדים גם לתוספת בריכה משותפת לבניין, מאחר וזהו ממילא רחוב בבנייה צפופה, צמוד לבית ספר יסודי שיוצר כבר רעש רב בשעות הפעילות. בריכה משותפת במקום צפוף כזה תיצור רעש ותהווה מטרד לשכנים (שגרים ממש צמוד לבניין). תוכנית זו תפגע באופי של הרחוב ומאד חורגת מהמקובל עד עכשיו. יש לבעלים של חלקה זו הסטוריה של ניסיונות לביצוע חריגות בנייה ואנו מבקשים שלא לשתף פעולה עם התוכנית הנוכחית.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

- לאור הגשת תוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 אשר לא כוללת בריכות שחייה בחצר (מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר במרפסת קומת הגג), ההתנגדות מתייתרת.

עמ' 75

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

- **מומלץ לא לקבל את ההתנגדות לצפיפות המבוקשת** - תוספת הצפיפות (תוספת יח"ד מעבר ל-6 יח"ד המותרות לפי תוכנית 2204 ותכנית ג1) מבוקשת במסגרת הקלה המוזכרת בתקנות החוק, שניתן להמליץ לאשר מאחר ותוספת הצפיפות הנ"ל לא תהווה הכבדה משמעותית על האזור. כמו כן יש לציין שהבניין כולל פתרון חנייה במסגרת התקן הנדרש עבור הבניין.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 07.07.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-07/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-07/07/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומשרד ובו:

- א. 7 יחידות דיור חדשות (5 יחידות בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות בשטח של מעל 120 מ"ר)
 - ב. 68 מ"ר שטח משרדי
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נגיש

2 מקומות חניה לאופנוע

7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 13 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בחניון תת קרקעי (5 חניות רגילות ו-4 מכפילי חניה)
2 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
7 מקומות חניה לאופניים: 4 בשטח הפיתוח ו-3 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 26.06.2024

מתוכנן חדר עם 4 מיכלים בהתאם לנדרש

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

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 07.12.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 16,880.60.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 14,080.60 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עצים לכריתה 1, 6,7 מאשורים לכריתה במיקום תכנון מרתף וכניסה לחניה
עצים 8 לשימור במגרש שכן בליווי אגרונום כולל מפרט שימור.

עמ' 76

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 07.07.2024

נטענה תכנית מתוקנת בה הוסגו בלוני הגז לתחום הבניין ולא במרווח הקדמי יש לעדכן את התכנית הראשית (תנאי טכני)

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קליסטמון הנצרים	2.00	20.00	3.00	כריתה	1,808.60
2	מיש דרומי	6.00	20.00	4.00	שימור	3,014.00
3	מיש דרומי	7.00	30.00	5.00	שימור	3,391.00
4	מיש דרומי	7.00	30.00	5.00	שימור	6,782.00
5	מיש דרומי	6.00	30.00	2.00	שימור	1,978.00
6	מנגו הודי	8.00	50.00	7.00	כריתה	11,304.00
7	אראקריה דרמה	9.00	25.00	3.00	כריתה	3,768.00
8	מנגו הודי	8.00	30.00	6.00	שימור	3,456.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.07.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 237 בגוש 6636 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.

הוטענו כתבי התחייבויות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

קיימת גדר רציפה בגבול עם המגרש החום.

תנאי לגמר:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
- אישור אגף הנכסים

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.01.2024)

המלצה לתת היתר

צורך הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד.

על המגרש: הקצאת רצועת זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה, הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב קהילת ורשה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד בשיעור של 20% והסדרת 5 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד המותרות לפי תוכנית 2204 (אל הנ"ל מצטרפות ל-2 יח"ד המותרות לפי ג1, סה"כ 7 יח"ד בבניין).
 2. תוספת של 6% (40.14 מ"ר) מעבר ל-472.72 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2204.
 3. בניית בניין בן 2 קומות עם גג שטוח במקום גג רעפים משופע הנדרש לפי תוכנית 2204, מאחר והנ"ל תואם את מדיניות הדר יוסף לבנייה נמוכה.
 4. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ' (40% מהמרווח).
 5. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין הרחבה מותר של 6.3 מ' מגבול המגרש (40% מהמרווח).
- לאור הגשת תוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 אשר לא כוללת בריכות שחייה בחצר (מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר במרפסת קומת הגג), ההתנגדות מתייתרת.

לא לקבל את ההתנגדות להגדלת הצפיפות במגרש (המבוקשת בהקלה) כי הנ"ל מבוקש במסגרת ההקלות הניתנות בתקנות סטייה נכרת, והצפיפות המוצעת לא תהווה הכבדה משמעותית על השכונה. בנוסף, הבניין כולל פתרון חנייה בהתאם לתקן הנדרש.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת דו"ח אקוסטי עבור בריכות השחיה המוצעות בחצר האחורית למניעת רעש ומטרד כלפי השכנים הגובלים.
5	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד. רישום תקנה 27 לכך שהשטחים הנלווים במרתף והדירות אליהן הם נלווים (בקומת הקרקע) מהווים כל אחת יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	יש להטעין את מסמכי זיקות ההנאה בהתאם לנדרש במגירה 2000

תנאים בהיתר

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

עמ' 78

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

#	תנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דירה מס' 1 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
4	דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,880.60 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ30.11.23 של יעל ברנד יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) אישור אגף הנכסים.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0012 מתאריך 31/07/2024

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יח"ד.

על המגרש: הקצאת רצועת זיקת הנאה ברוחב 2 מטרים לאורך רחוב קהילת ורשה, הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת גדר קדמית חדשה כלפי רחוב קהילת ורשה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

עמ' 79

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

1. תוספת יח"ד בשיעור של 20% והסדרת 5 יח"ד במגרש במקום 4 יח"ד המותרות לפי תוכנית 2204 (אל הנ"ל מצטרפות ל-2 יח"ד המותרות לפי ג1, סה"כ 7 יח"ד בבניין).
 2. תוספת של 6% (40.14 מ"ר) מעבר ל-472.72 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2204.
 3. בניית בניין בן 2 קומות עם גג שטוח במקום גג רעפים משופע הנדרש לפי תוכנית 2204, מאחר והנ"ל תואם את מדיניות הדר יוסף לבנייה נמוכה.
 4. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ' (40% מהמרווח).
 5. בניית מרפסות לא מקורות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין הרחבה מותר של 6.3 מ' מגבול המגרש (40% מהמרווח).
- לאור הגשת תוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 26/06/2024 אשר לא כוללת בריכות שחייה בחצר (מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר במרפסת קומת הגג), ההתנגדות מתייתרת.

לא לקבל את ההתנגדות להגדלת הצפיפות במגרש (המבוקשת בהקלה) כי הנ"ל מבוקש במסגרת ההקלות הניתנות בתקנות סטייה נכרת, והצפיפות המוצעת לא תהווה הכבדה משמעותית על השכונה. בנוסף, הבניין כולל פתרון חנייה בהתאם לתקן הנדרש.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הגשת דו"ח אקוסטי עבור בריכות השחיה המוצעות בחצר האחורית למניעת רעש ומטרד כלפי השכנים הגובלים.
5	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד. רישום תקנה 27 לכך שהשטחים הנלווים במרתף והדירות אליהן הם נלווים (בקומת הקרקע) מהווים כל אחת יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	יש להטעין את מסמכי זיקות ההנאה בהתאם לנדרש במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דירה מס' 1 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
4	דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
5	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,880.60 ₪.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מ-30.11.23 של יעל ברנד יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

עמ' 80

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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	(1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. (2) אישור אגף הנכסים.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

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

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 31/07/2024, לאשר הקלה נוספת להסדרת 2 כניסות חיצוניות ל-2 שטחים נלווים במרתף המחוברים ל-2 דירות הגן בקומת הקרקע של הבניין.

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	הגשת דו"ח אקוסטי עבור בריכות השחיה המוצעות בחצר האחורית למניעת רעש ומטרד כלפי השכנים הגובלים.
5	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע

עמ' 81

מידע: 02740-21 רישוי: 0463-24 ת.בניין: 016-0821

#	תנאי
	רקע שונה. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד. רישום תקנה 27 לכך שהשטחים הנלווים במרתף והדירות אליהן הם נלווים (בקומת הקרקע) מהווים כל אחת יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	יש להטעין את מסמכי זיקות ההנאה בהתאם לנדרש במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	דירה מס' 1 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
4	דירה מס' 2 בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף מהווים יח"ד שלא ניתנת לפיצול. פיצול השטח הנלווה ליח"ד נפרדת יהווה הפרה חמורה של ההיתר ויביא לביטולו באופן מידי.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,880.60 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ30.11.23 של יעל ברנד יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה. רישום תקנה 27 לכך שהמרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד. רישום תקנה 27 לכך שהשטחים הנלווים במרתף והדירות אליהן הם נלווים (בקומת הקרקע) מהווים כל אחת יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	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

עמ' 82

מידע: 21-02740 רישוי: 24-0463 ת.בניין: 0821-016

#	תנאי
4	1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 2) אישור אגף הנכסים.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1737	תאריך הגשה	12/12/2024
תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	הנוטר 29א	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	6628/578	תיק בניין	0951-029א
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פוקס מאי	בית צורי אליהו 28, תל אביב - יפו 6912228
בעל זכות בנכס	חוסרבי סלמן שלמה	הנוטר 29א, תל אביב - יפו 6969830

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

הפעלת מעון יום לפעוטות "גן מאיצו'קיד" בדירת מגורים ברחוב הנוטר 29א' בקומת הקרקע עבור 31 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש כמקלט. בקומת קרקע קיימות 2 חנויות ודירת מגורים (שימשה בעבר כחנות ובשנת 1992 ניתן היתר מס' 92-0799 לשינוי ייעוד שטח מחנות לדירת מגורים, הסדרת מרחב שיפור דירתי) בקומות ב+ג- 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה. הגן מבוקש בדירת מגורים הממוקמת בקומת הקרקע. הדירה הנדונה אושרה עם 2 כניסות וכעת הותקנה כניסה נוספת מחדר המדרגות הכללי ללא היתר. לפי דו"ח מח' פיקוח במעון יום יש עד 31 פעוטות.

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-31 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה (31.08.2025).
 - הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.
- המעון מבוקש בקומת הקרקע. יש לציין שהגן פועל כיום.

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

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת לוי הנוטר 29א בין התאריכים 18.9.24-3.10.24
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 20.11.2024.

התקבלו התנגדויות.**התנגדויות**

#	מתנגדים	נימוק
1	יעל קדם -	1. מטרד רעש; בכי, רעש משחקים, צעקות מפריע לשינה, לעבודה מהבית ופוגע באיכות החיים. 2. עומס תנועה וחניה; הגן ממוקם ברחוב צפוף וללא מוצא, הגעת ההורים גורמת לעומס תנועה וחניה סביב הבניין. 3. הפעלת הגן גורם לקושי בהשכרת דירות ולירידת ערך הדירות.
2	דורון קרגילי - בשם ועד בית הנוטר 29	1. פעילות המעון צפויה לייצר רעש בלתי סביר של בכי וצעקות גורם לשינוי מהותי באופי השקט של השכונה תוך הפרעה יומיומית לתושבים כולל עבודה מהבית ומנוחה ופוגע באיכות החיים של התושבים. 2. הפעלת המעון תגרום לגידול משמעותי בתנועת כלי רכב ברחוב צר ללא מוצא ולהחמיר את מצוקת החניה באזור. נוצר סיכון בטיחותי בשל הצורך בתמרונים מסוכנים של כלי הרכב וקושי לאנשים עם מוגבלויות עקב חסימת מדרכות ומעברים. 3. היתר להפעלת מעון תגרום לירידת ערך של הנכסים וקושי במכירה או השכרה של דירות. 4. קיים היצע מספק של מעונות יום באזור המייתר את הצורך במעון נוסף. 5. גידול בזיהום אוויר עקב תנועת כלי רכב מוגברת והגברת כמות פסולת ולכלוך באזור. 6. חשש להעמסת יתר על תשתיות הביוב והמים הקיימות. 7. צורך בהגברת תדירות פינוי אשפה מה שעלול ליצור מטרדי ריח ורעש נוספים. 8. לא ניתן להגיש בקשה להיתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום אם המבנה ו/או השטח לא קיבלו היתר בניה למגורים. במקרה הנוכחי לדירה קיימות 3 כניסות שלא קיבלו היתר חוקי.
3	שאולי בן טובים - נציג ועד הבית רחוב הנוטר 31 ת"א	1. במרחק של פחות מ-3 מטרים מחצר הגן יש נער שסובל מ-100% נכות נפשית, רעש הגן גורם למצוקה נפשית קשה של

#	מתנגדים	נימוק
		הנער. צורף מכתב מהפסיכיאטר המטפל. 2. מטרדי רעש; בכי, רעש משחקים וצעקות פוגעים באיכות החיים של הדיירים, מפריע לשינה, לעבודה מהבית ולפעילויות נוספות. 3. הגעת הורים וילדים גורמת להפרעת תנועה ועומס חניה סביב הבניין. 4. ישנו קושי להשכיר ולמכור דירות בשל פעילות הגן והדבר גורם לירידת ערך של הדירות.
4	שירה אימרגליק - בשם ועד הבית ברקאי 31	1. הגן פועל ללא היתר בניה, ללא היתר להפעלת מעון, ללא היתר משרד החינוך וללא אישור כיבוי אש.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. 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. 2. חניה בגן ילדים לצורך העלאה/ הורדה של ילדים הינה חניה לפרק זמן קצר והינה סבירה ולא מהווה לעומסים חריגים לאורך היום ואין בעומס נקודתי למנוע הקמת גן ילדים. 3. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ואינה דנה בנושאים קנייניים.	מומלץ לא לקבל
2	1. 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. 2. חניה בגן ילדים לצורך העלאה/ הורדה של ילדים הינה חניה לפרק זמן קצר והינה סבירה ולא מהווה לעומסים חריגים לאורך היום. רחוב ללא מוצא הינו רחוב ממתן תנועה בדרך כזו שרכבים לא יכולים להאיץ ונאלצים לגלות משנה זהירות ובכך מגביר את הבטיחות. במקרים של חסימת מעבר/ מדרכות יש לפנות לפיקוח העירוני. 3. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ואינה דנה בנושאים קנייניים. 4. החוק מתיר הפעלת מעון בכל יח"ד ואינו מגביל את כמות גני ילדים. 5. החוק אינו מתייחס לנימוקים כמו זיהום אויר, גידול בכמות הפסולת ולכן אין לראות בנימוק זה בסיס חוקי למניעת היתר להפעלת מעון יום. 6. תשתיות ביוב ומים באזורי מגורים מתוכננות מראש לטפל בעומסים משתנים, כולל פעילות מוסדות ציבוריים קטנים כמו גני ילדים. הפעלת גן ילדים, שכולל מספר מוגבל של ילדים וצוות, אינה צפויה לייצר עומס משמעותי או לחרוג מהקיבולת התכנונית של התשתיות הקיימות. 7. הפעלת גן ילדים אינה צפויה להוביל להגברת תדירות פינוי אשפה באופן חריג או ליצירת מטרדי ריח משמעותיים. 8. יצא היתר מס' 92-0799 לשינוי ייעוד מחנות למגורים. קיימות 2 כניסות בהיתר. לגבי הכניסה ה-3 שבוצעה ללא היתר ניתן לקבל את ההתנגדות בחלקה ותנאי להוצאת היתר בניה יהיה אטימת דלת כניסה לדירה בצמוד לחדר מדרגות הכללי אשר יותנה באישור מח' פיקוח על הבניה על כך.	מומלץ לקבל חלקית
3	1. אין להקל ראש במצוקה הפרטנית של הנער ומשפחתו אך יש לשקול את הצרכים הכוללים של כלל הקהילה. 2. 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. 3. זמני התנועה הערה אינם מתמשכים לאורך היום ואין בעומס נקודתי למנוע הקמת גן ילדים. 4. הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד ואינה דנה בנושאים קנייניים.	מומלץ לקבל חלקית
4	1. מדובר בדירת מגורים בהיתר. הבקשה הוגשה על מנת להכשיר את השימוש הקיים ולקבלת היתר להפעלת מעון יום. קיים רישיון הפעלה ע"י משרד החינוך שתוקפו עד ל-31.8.2025. גן ילדים פרטי אינו מצריך אישור כיבוי אש.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד פיקוח

(ע"י ילנה יוסים 05.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ממצאי ביקורת פיקוח מתאריך 11.07.2024 :

- נוכחו כ-21 פעוטות עד גיל 3;
- ישנה כניסה נוספת, אשר אינה מופיע בהיתר - צד ימין ביחס לכניסה לבניין.

חו"ד פיקוח

(ע"י ילנה יוסים 05.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ממצאי ביקורת פיקוח מתאריך 11.07.2024 :

- נוכחו כ-21 פעוטות עד גיל 3;
- ישנה כניסה נוספת, אשר אינה מופיע בהיתר - צד ימין ביחס לכניסה לבניין.

חו"ד פיקוח

(ע"י ילנה יוסים 05.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ממצאי ביקורת פיקוח מתאריך 11.07.2024 :

- נוכחו כ-21 פעוטות עד גיל 3;
- ישנה כניסה נוספת, אשר אינה מופיע בהיתר - צד ימין ביחס לכניסה לבניין.

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 8.4.25 התקיים דין בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, עו"ד רויטל אטיאס, לימור קנדיל

צוות מקצועי: אלנה דוידזון, מעין צפדיה

מטעם המבקשים: המבקשת מאי פוקס

מטעם המתנגדים: שאולי בן טובים, שירה אימרגליק, דורון קרגילי-ועד הבניין

דורון קרגילי: מבקש להדגיש את נושא הרעש שכבר היום בלתי נסבל. במיוחד בהתחשב בשקט של השכונה. אם היו פותחים את המעון ברחוב סואן, מילא. הרעש ממש בלתי נסבל. הבת שלי חוזרת מהצבא ומשתגעת מזה. הבת שלי תצפיתנית וחוזרת הביתה פעם בשבועיים. את היתר כתבתי בהתנגדותי.

שירה אימרגליק: הייתי שמחה שנשמע איך הבוקר שלנו נשמע (משמיעה הקלטה). זה מהחצר שלי. כל יום 7:30 בבוקר. לא משנה באיזה שעה, יש רעש. ביקשו ממני להתראיין לשידור ברדיו. אי אפשר היה לשמוע כלום. לא היה ניתן לנהל את הראיון. הייתי בבית שלי. אני עובדת מהבית, העסק שלי בבית. זה לא רק אני. אנחנו שלושה ועדי בתים. כל הבניינים שמקיפים את הגן מתנגדים. הרעש בלתי אפשרי. מעבר לפגיעה ברמת החיים, הבת שלי קצינה במודיעין, מגיעה בבקרים, אין לה אופציה לישון. היא ישנה בחדר הכי קרוב לגן. כל החיים שלנו השתנו ברמה שאנחנו לא יכולים לשבת או לעבוד מבחוף. מדובר גם ברחוב קטן, חד סטרי, עומדות מכוניות בבוקר כשאנחנו רוצים לצאת. יש אינספור צילומים ועדויות לקושי. לגבי המחסור בגנים, אני מכירה היטב את נושא הגנים. מרבית ילדי הגן לא תושבי השכונה. הגן נמצא צמוד למכולת. ההורים מפחדים לשלוח את הילדים כי יש הרבה רכבים שמגיעים לגן באותה שעה. מספיק שרכב חונה על המדרכה, זה יוצר קושי. יש רעש גם בין 14:00-16:00, פגיעה בערך רכוש, איכות החיים.

שאולי בן טובים: מציג ע"ג המפה את המרחק בין חצר הגן לביתו. הילדים בבוקר ובצהריים יוצאים לחצר. הילדים נמצאים על הדשא הסינטטי. החלון של הילדים שלי במרחק 1.63 מ' מהגן. הילד שלי על הרצף האוטוסיטי. הוא לא יוצא מהחדר שלו. הוא כל היום בחדר. לילד שלי מפריע הרעש. מהעירייה אמרו לי שעד שפותחים את הגן אין מה לעשות.

עזבתי את העבודה, אני בבית עם הבן שלי. יש לו התקפות עצבים ודיכאון כי הם החליטו שהם פותחים גן. הבן שלי בן 18. אני צריך להתפרנס ואני לא יכול בגלל הרעש שלהם. אני נמצא מטר מהגן והיא לא ביקשה אישור. היא אמרה שהיא בקשה אישור מכל השכנים. אתמול הבן שלי חטף התקפת עצבים כי ילד צרח כשהוא רצה לישון. פניתי עשרות פעמים לעיריה שתעשו את הדיון כמה שיותר מהר. דחו ודחו ודחו. יש לי גם מכתב של פסיכיאטר.

מאי פוקס: פעם ראשונה ששמעתי את זה. אני פתחתי גן מאהבה לילדים. ב-7.10 היה צורך בממ"ד. ההורים התחילו לעזוב את הגן הקודם. הציעו לי את הגן הזה. לפני שסגרתי איתה את החוזה הלכתי ברחוב לשאול את השכנים מה הם מרגישים, כדי לראות שהכל טוב. יש לי עדויות מהשכנים. שלחתי הודעות לשכנים, ניסיתי לדבר. כשהגענו למצב שהשכנים מרשים וכל דיירי הבניין שלי תמכו ואשרו, בחרתי להמשיך על פי חוק. בעיית מצוקת החנייה ברורה. פניתי גם לשירה. פניתי אליהם ושאלתי על השעות. הם בחצר 8-12. חשבה לי התקשורת עם השכנים. חניה לא קשורה אלי. הרעש ששמענו זה קיצוני. זה לא קורה. אין פתח שפתחנו. היתה לפני כן גדר ברזל, כרגע מדובר בגדר במבוק. לגבי הילדים, רובם תושבי השכונה או רמת אביב ג'. יש מעטים שמגיעים גם מנוה אביבים.

ליאור שפירא: הכניסה לגן צריכה להיות לפי ההיתר שמוצג על המסך. אם יש חריגה, צריך להחזיר את המצב לקדמותו.

מאי פוקס: אני רוצה טוב, מאוד אוהבת את השכונה. ילדים יכולים לבכות. מדובר בשכונה לא מאוד שקטה. זה שילד בוכה פעם ב, זה לא סבבה אך יכול לקרות. לא יכול לקרות מצב בו עומדים ליד ההורים ואומרים להם שהגן לא טוב. הגננות צעירות, נעימות וכיפיות. ההורים מקליטים אותנו 24 שעות כדי שלא יעמוד מישהו ויגיד משהו אחר. יש לי את כל האישורים. הם כתבו בקבוצת הוואטאפ של השכונה "אין לה אישורים, אין ביטוחים".

זרון קרגילי: יש רעש גם כשילדים צוחקים וצועקים. קבוצת ילדים גדולה שמרעישה בשכונה שקטה, מפרה את האפשרות לחיות חיים טובים.

שאויל בן טובים: מציג תמונה בה רואים שהילדים מגיעים לחצר. הילדים מגיעים גם ב-7:30 ומשעה זאת יש צרחות של ילדים שנפרדים מההורים. יש 2 בתים שקרובים לגן, הבית שלי ושל שירה, הם גובלים בגן. אם אכפת לך מהשכנים, אתה קודם כל צריך לפנות לשכנים שסמוכים לגן ולא לשכנים בשכונה. היא באה אלי הביתה עם מכתב עו"ד שהיא תתבע אותי. כשהיא פתחה את הגן היה לה חוסרים והיא טיפלה בזה במהלך הזמן. בסופו של דבר, יש מאזן של נוחות. הגן של ענת בקק"ל לא מפריע לשכנים. פה אנחנו 3 ועדי בתים, עשרות משפחות שקרובות לגן. ברמת אביב ג' אפשר לעשות גנים.

שירה אימרגליק: אף אחד לא פנה אלי מעולם. הפעם היחידה שהיתה פניה היא באה אלי עם מכתב עו"ד ודרשה 100 אש"ח. אחרי שבדקנו שאין היתר, אין אישור של כיבוי אש, ידענו את הסיפור של שאויל והגשנו התנגדות. שאויל הציג יותר מסכנת חיים. אני 17 שנים מתנדבת בקהילת החינוך בעיר ת"א. אין מצב בתפיסה שלי כאמא, כאדם, שיש ילדים שבאים על חשבון ילד אחר. אנחנו 3 ועדי בנין שעוטפים את הגן, עומדים מאחורי שאויל והבן שלו. לא יכול להיות מצב שילד אחד שגדל והתחנך באפקה, יעשו גן עם רעש קיצוני ולא הגיוני. אין תלונה על מהות הגן. יש תלונה על כל היתר. אין אופציה שילד אחד פחות שווה מבחינת הוועדה. זאת סכנת חיים, וגם פגיעת הכנסה.

שאויל בן טובים: החצר האחורית צמודה לילד של הבן. אם תחליטו לאשר את הגן, מבקש להגביל שלא יכנסו לחצר האחורית אלא רק הקדמית. יש שם חצר קדמית גם. ככל שאני ארחיק את הצעקות מהבן שלי, כך יהיה טוב יותר.

בתאריך 22.4.25 ביקר נציג הפיקוח בגן הילדים ומצא שקיימת כניסה אחת לגן הילדים דרך חדר המדרגות הכללי. לגן הילדים אין כניסה נפרדת. קיימת יציאה לחצר המשותפת בחזית קדמית, צדדית ואחורית. יצוין כי הגישה לחזית האחורית נעשית ע"י חלון עם תריסי הזהה בתוספת 2 מדרגות מעץ בצמוד לחלון הנ"ל, דבר שלא ניתן לאשרו, בטיחותית.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0006-25-30 מתאריך 08/04/2025

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן מאיצו'קיד" בדירת מגורים ברחוב הנטר 29א' בקומת הקרקע עבור 31 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה .
2. לגבי טענת המתנגדים, לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר יציאה לחצר הגן מהחזית האחורית. יתווסף תנאי בהיתר הנוגע לביטול המדרגות כדי למנוע גישה לחצר מהחלון, הוצאת הדשא הסינטטי בחצר האחורית, הסרת סככות הבד ויתר הציוד של מעון היום, אטימת דלת כניסה לדירה, בה מבוקש הגן, בצמוד לחצר מדרגות הכללי והכניסה לגן תבוצע דרך שער קיים מהחצר הצדדית בלבד.

3. יתווסף תנאי בהיתר הנוגע לאי שימוש בחצר העורפית ע"י מעון היום.

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

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן מאיצו'קיד" בדירת מגורים ברחוב הנוטר 29א' בקומת הקרקע עבור 31 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבנייה. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר יציאה לחצר הגן מהחזית האחורית. יתווסף תנאי להיתר הנוגע לביטול המדרגות כדי למנוע גישה לחצר מהחלון, הוצאת הדשא הסינטטי בחצר האחורית, הסרת סככות הבד ויתר הציוד של מעון היום, אטימת דלת כניסה לדירה, בה מבוקש הגן, בצמוד לחדר מדרגות הכללי והכניסה לגן תבוצע דרך שער קיים מהחצר הצדדית בלבד. להוסיף תנאי בהיתר הנוגע לאי שימוש בחצר העורפית ע"י מעון היום.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול המדרגות כדי למנוע גישה לחצר מהחלון, הוצאת הדשא הסינטטי בחצר האחורית, הסרת סככות הבד ויתר הציוד של מעון היום, אטימת דלת כניסה לדירה, בה מבוקש הגן, בצמוד לחדר מדרגות הכללי והכניסה לגן תבוצע דרך שער קיים מהחצר הצדדית בלבד.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל התנאים, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
3	אי שימוש בחצר העורפית ע"י מעון היום

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0009 מתאריך 28/05/2025:

הפעלת מעון יום לפעוטות "גן מאיצו'קיד" בדירת מגורים ברחוב הנוטר 29א' בקומת הקרקע עבור 31 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבנייה. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר יציאה לחצר הגן מהחזית האחורית. יתווסף תנאי להיתר הנוגע לביטול המדרגות כדי למנוע גישה לחצר מהחלון, הוצאת הדשא הסינטטי בחצר האחורית, הסרת סככות הבד ויתר הציוד של מעון היום, אטימת דלת כניסה לדירה, בה מבוקש הגן, בצמוד לחדר מדרגות הכללי והכניסה לגן תבוצע דרך שער קיים מהחצר הצדדית בלבד. להוסיף תנאי בהיתר הנוגע לאי שימוש בחצר העורפית ע"י מעון היום.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	ביטול המדרגות כדי למנוע גישה לחצר מהחלון, הוצאת הדשא הסינטטי בחצר האחורית, הסרת סככות הבד ויתר הציוד של מעון היום, אטימת דלת כניסה לדירה, בה מבוקש הגן, בצמוד לחדר מדרגות הכללי והכניסה לגן תבוצע דרך שער קיים מהחצר הצדדית בלבד.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכותלי הגן.

עמ' 89

מידע: רישוי: 24-1737 ת.בניין: 0951-029א

#	תנאי
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל התנאים, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
3	אין בהיתר זה משום אישור או רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח;
4	אין בקבלת היתר להפעלת מעון לפי סעיף זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.

הערות

#	תנאי
---	------

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	24-1096	תאריך הגשה	05/08/2024
תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	טבנקין יצחק 23, סמטת צדוק חיים 5	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/799	תיק בניין	2152-023
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גולדשטיין אילנה סטיי	שכ שיינקין 72, גבעתיים 6955300
בעל זכות בנכס	לוי עליזה	טבנקין יצחק 23, תל אביב - יפו 6935348

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

היתר להפעלת מעון יום לפעוטות "מילק אנד קוקיס בע"מ" בדירת מגורים בקומת קרקע בבניין קיים בן 2 קומות עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב' לחוק.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 2 קומות מעל מרתף מוצמד ל- 2 יח"ד בקומת הקרקע, וחדרים על הגג, מכיל 4 יח"ד. למגרש קיימת כניסה מסמטת חיים צדוק ומרחוב יצחק טבנקין. בשנת 2021 הוצא היתר מספר 19-0184 לשימוש חורג לגן ילדים לבקומת הקרקע ומרתף מוצמד אליה תקופה של 7 שנים בתת חלקה 2 הנדונה. אישור זה ניתן בדיעבד מיום 1/09/2015 ועד 31/08/2022. בשנת 2023 הוגשה בקשה חדשה שמספרה 23-0787 לשימוש החורג לגן ילדים בקומות קרקעו מרתף בשטח של 179 מ"ר סה"כ לתקופה של 10 שנים, **הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית ונמצאת במילוי דרישות מרחבי אחרי ועדה אצל עורך הבקשה מתאריך 26.11.23. נשלחה בקשה למבקשת לסגור את הבקשה הנ"ל, כי הוגשה בקשה נפרדת למעון יום, הבקשה לשימוש חורג טרם נסגרה והחלטה בתוקף עד 26.11.2025** כעת מבוקש לאשר גן ילדים לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה. לפי דו"ח מח' פיקוח תוכנית אינה תואמת מצב בשטח: - נכון ליום 17.12.2024 נכחו כ-48 פעוטות סה"כ; - אכן ישנו שימוש למעון גם במרתף.

--	--	--

הערות נוספות:

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

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

הגן מבוקש בקומת קרקע. הגן פעיל כיום.
בתאריך 17.12.24 בוצעה ביקורת בשטח ע"י פיקוח על הבניה ונמצא כי הגן מכיל מעל ל-36 פעוטות ופועל בקומת הקרקע ובקומת המרתף.

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 עימו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת לוי יצחק טבנקין 23 בין התאריכים 16-31.5.24
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 07.10.2024

התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	משה לבקוביץ -	1. בשעות הבוקר ובשעות אחר הצהריים רחוב סמטת חיים צדוק, שהינו רחוב קטן דו סיטרי ללא מוצא, ורחוב ברטונוב, המוביל לסמטת חיים צדוק, נסתמים ונוצרים פקקים בלתי נסבלים והכניסה והיציאה מהרחוב כמעט בלתי אפשריים. 2. בתחילת רחוב סמטת חיים פועל גן פרטי ובברטונוב ישנו אשכול גנים במכיל מעל 100 ילדים. יש גבול לכמות גני ילדים שניתן לאשר באזור אחד קטן וצפוף.
2	יעקב כרובי - ז'בוטינסקי 5, רמת גן 5252006	מייצג את בעלי הדירות והמחזיקים במקרקעין: דרגון דניאל ומלכה, קפלן ערן, רותם ואורן אטיאס, וכרובי יעקב. 1. בדירה נשוא הבקשה ניתן היתר בתאריך 28.11.23 לשימוש חורג להפעלת גן ילדים עבור 25 ילדים בגילאי 1-4. 2. אין פתרון מקלוט ומיגון לילדי הגן. בבניין מצוי מקלט משותף קטן אשר אינו מתאים ליותר מ-16 אנשים בו זמנית. 3. לפי ידיעת המתנגדים, מדובר בבקשה לגן ילדים עבור 36 פעוטות בנוסף לגן הקיים המכיל 25 פעוטות. בנוסף, במרחק אווירי של 30 מ' מהדירה נשוא הבקשה ממוקמים גני ילדים עירוניים. 4. מדובר בבית משותף קטן המכיל 4 יח"ד ולא בבית צמוד קרקע, תשתיות הבית והרכוש המשותף לרבות חדרי מדרגות, שביל גישה, חניה, מקלט ופחי האשפה אינם מותאמים לשימוש של כ-60 איש ביממה ואינם יכולים לשרת את הגן. הבניין תוכנן ונבנה לכל היותר ל-16 נפשות. 5. הרעש הבוקע מהגן במשך כל שעות היום הינו רעש בלתי נסבל שמפר את השלווה של הבניין ומפריע לעבוד מהבית. 6. הפעלת גן ילדים גורמת לירידת ערך קשה לשווי הדירות, לקושי בהשכרתן ולירידה בשכר הדירה המשולם.
3	נגה שילוח - סמטת צדוק חיים 7, תל אביב - יפו 6955324	ומוגשת בשם חלק מדיירי רחוב חיים צדוק 7, 9, 11 וטבנקין 21: 1. הגן ממוקם בסמטה צרה ללא מוצא המהווה דרך גישה יחידה לבתים בסמטה. הורי הגן מחנים את רכביהם בעת הבאת ואיסוף הילדים וחוסמים את הסמטה וחוסמים יציאה משער הבתים. הדבר גורם לעומס ועיכובים למשך דקות ארוכות, הדבר מפריע גם לרכב

#	מתנגדים	נימוק
		עירייה של אגף התברואה להיכנס ולבצע את עבודתו. 2. העובדה שמדובר בסמטה צרה אשר אין לו חניה מסודרת מהווה סכנה בטיחותית לילדים. 3. רעש בוקע מהגן לכל אורך שעות היום הדבר מפריע לדיירים שעובדים מהבית והמצב בלתי נסבל לקיים שיחות עבודה מבלי לסגור את כל חלונות הדירה. 4. אישור הפעלת גן ל-36 פעוטות תגדיל את מכסת הילדים ל-51 ילדים.
4	גיל זיסר - עו"ד	ההתנגדות נשלחה ע"י עו"ד גיל זיסר בשם מתנגדי רחוב חיים צדוק 7,9 וטבנקין 21.
5	חיה רוזנק -	1. גן ילדים גורם למטרדי חניה ורעש. הרעש משעה 7:30 ועד 16:30. 2. המקלט המשותף לדיירי הבניין קטן ולא מכיל כמות גדולה של ילדים ודיירים ולכן מבקשת לא להוסיף ילדים לגן.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות. מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. המעון מכיל מעל ל-36 פעוטות.
2. קומת המרתף משמשת לשימוש הגן.

חו"ד פיקוח

(ע"י ילנה יוסים 17.12.2024)

- תוכנית אינה תואמת מצב בשטח
- נכון להיום 17.12.2024 נוכחו כ-48 פעוטות סה"כ;
- אכן ישנו שימוש למעון גם במרתף.

המקום צולם.
קיים תיק טיפול בפיקוח.

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

מבלי לדון בהתנגדויות, לא לאשר את הבקשה שכן אינה עומדת בדרישות תקנה 151 ב לחוק התכנון והבניה לעניין מס' פעוטות המותר (יש מעל 36 פעוטות). בנוסף קומת המרתף משמשת חלק מהגן.

הערה: ההמלצה נשלחה למבקש ההיתר.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלנה דודזון: בקשה למעון יום שהוגשה לפי תיקון 151 ב'. לפי תיקון זה, יש הגבלה למספר הילדים. מותר 36 ילדים ובגן יש 48 ילדים, יש אישור של הפיקוח לכך. כדי לאשר את הבקשה, צריך להגיש בקשה לשימוש חורג מדירת מגורים לגן ילדים.

אלחנן זבולון: אי אפשר לאשר עד 36? איך זה עובד, ברגע שיש יותר ילדים כבר אי אפשר לאשר?
ליאור שפירא: לא, כי זה לא עומד בתקן.

אלחנן זבולון: אז נוכל לאשר לו רק 36.

ליאור שפירא: מה זאת אומרת, אם מישהו בונה 4 קומות תאשר לו רק 2, אבל הוא יבנה 4?

אלחנן זבולון: למבנה נותנים אישור מסוים, והרישוי למספר הילדים צריכה להיות בהתאם לרישוי.

ליאור שפירא: מה אומרת היועצת המשפטית? רעיון יפה.

אלנה דודזון: נשאר בגן 48 ילדים. איך נצטרך לפנות את הילדים.

אלחנן זבולון: יבוא מועדון, ירצה רישיון ל1000, המשטרה טוענת עד 800, מה אומרים לו? הבקשה שלך מבוטלת, או ניתן לו עד 800?

מאיר אלואיל: אני מעדיף שהוא יבקש את זה ואז אני אוכל לדעת שיעמוד בזה. אם אני אגביל אותו והוא לא יכול. **אלחנן זבולון:** השאלה חוקית.

מאיר אלואיל: אתה צודק, השאלה מעניינת.

ליאור שפירא: אני חושב שזה דווקא רעיון יפה של אלחנן, זה גם יחסוך לגן.

אלנה דודזון: אני אשלח פיקוח כל שבוע לבדוק כמה ילדים?

ליאור שפירא: לא, אין לנו אחריות על זה. יש לנו אמירה שאומרת - במידה והם עושים לפי 36, אז אנחנו מאפשרים.

הראלה אברהם אוזן: האישור שלנו זה 36 ילדים.

אלנה דודזון: ברגע שיש תלונה, מתי הפיקוח מתערב כאשר השכנים מתלוננים?

הראלה אברהם אוזן: אתה רוצה לשמוע אותם בהתנגדויות?

ליאור שפירא: כן.

מאיה נורי שקד: למה לא ביקשתם לשנות את זה?

מאיר אלואיל: מה יגידו להם, תשחררו הביתה 12, זה צריך לבוא מהם.

חן אריאלי: יש 48 ילדים רשומים לגן, מה יגידו, בגלל שההיתר, אז עכשיו 12 ילדים שולחים הביתה, הרי הם לא יעשו את זה. 50 ילדים בגן זה לא בטיחותי. יש סיבה שהתקנה אומרת עד 36 ילדים, אז לתת רישיון זה להעלים עין.

מאיר אלואיל: נכון.

ליאור שפירא: אנחנו ראינו בגן האחרון בהתנגדויות שהם פיצלו את הגן, אם הם היו מפצלים אז זה פותר את הבעיה?

הראלה אברהם אוזן: מה הסיפור של קומת המרתף בעצם?

דודו לנדאו: אני מכיר גנים כאלה שהם בעצם 2 קומות וקומת מרתף, שמשתמשים בהם לכל קומה לגן בנפרד, כאן לא מצוין.

חן אריאלי: הרעיון של אלחנן הוא טוב, כי הוא אומר יש מצוקת גנים בתל אביב. בואו רגע ננסה לראות איך אנחנו יכולים באזורים כאלה להקל. הוא גם בלתי מורכב, הוא בעצם אומר, לעתיד, להבא אפשר, ואז לחשוב איך הפיקוח יכול לעשות זאת. במקרה הזה זה גן שרשומים בו 48 ילדים, כלומר, היה וניתן להם היתר על 36 הם ימשיכו להיות עם 50 ילדים, הם לא ישלחו אותם הביתה. צריך לתת להם תנאי להיתר הוא פיצול.

אלחנן זבולון: אם הבנתי נכון, אנחנו נמצאים במסלול מקסימום 36, כלומר הם יקחו את הבקשה בחזרה, יחזרו בחזרה ויגישו בקשה לשימוש חורג, ואז יוכלו מעל. אין פה בעיית בטיחות, יש פה בעיית פרוצדורלית של מסלול.

מאיר אלואיל: זה לא פרוצדורלי, זה מהות. רמת הסיכון במסלול הזה נמוכה, ולכן דורשים פחות דברים, אם רוצים יותר, זה מסלול אחר לגמרי, ואז המהות משתנה עם עוד בדיקות שעושים.

אלחנן זבולון: אם ככה, זה שונה.

אורנה ברביבאי: מבחינת אחריות, בזה שאתה מאשר לו יותר, אתה לא לוקח אחריות, לכן הטיעון על בטיחות לא רלוונטי.

ליאור שפירא: למה הוא לא רלוונטי? אומר אלחנן אתה רוצה להפעיל את הגן, אני מאשר לך עם 36 ילדים, הוא חושב שהוא לא יודע כמו שחן אמרה, שילך לעשות שימוש חורג.

אורנה ברביבאי: יאשרו לו את השימוש החורג?

ליאור שפירא: יש מצב, ב-99.9% יאשרו לו, אבל זה יעלה לו הרבה יותר כסף השימוש החורג.

דודו לנדאו: בבקשה הזאת לא מופיע גודל המבנה, לא מופיע כמה יש בתוך קומה.

ליאור שפירא: זה בדיוק המסלול. מדובר במסלול מקוצר, המחוקק רצה להקל עם גני ילדים טרומיים, רצה לחוקק השבחה, שימוש חורג, זה עולה עשרות אלפי שקלים. המחוקק אמר בואו נקל עליהם כי יש מצוקה אדירה. זה לא

חובה של הרשות, שלא עושה גנים לגיל הזה, זה המסלול שהמחוקק מצא. אם תעשה גן של 36 אתה עובר

במסלול המקוצר והרשות לא מפקחת עליך. היו דיונים שלקחו חצי יום בערך, זה לא המקרה. מאחר ויש את

המסלול הזה והוא מקל, מציע אלחנן, ואני מאוד מתחבר לעמדתו, אם אתם רוצים מסלול 36 ילדים, ואם אתם

סבורים שאתם לא יכולים, תלכו במסלול אלטרנטיבי.

אורנה ברביבאי: זה לא התפקיד שלך, התפקיד שלנו הוא לבדוק אם הוא עומד בכללים ובמדיניות העיריה. הוא

חורג עכשיו, כי יש לו יותר ילדים מהתקן. צריך לפתור בדרך אחרת, לא באופן שאתה מכשיר את החריגה שלו

מלכתחילה בהנחה שתאשר, אם לא תאשר כבר קבעת לו מסלול שימוש חורג, ואותו אתה תאשר בקצר, לכן אני מסכימה עם ההתנגדות.

ליאור שפירא: אנחנו לא מכשירים את החריגה, זה לא אומר. אם התנאי אומר 36 הוא יכול 48. אני לא מאשר לו את היותר. יש מישהו שרוצה מועדון עם 1000 אנשים, אומרים לו אנחנו מאשרים רק ל-500, אז אנחנו יודעים שהוא פתח ל-1000, אנחנו יודעים שאנשים פתחו עסקים ללא היתר. אנחנו מכשירים להם, אם תעשו ימינה שמאלה הצידה, יש לכם היתר ואנחנו מאשרים באותו אירוע, יש פרסומים לתקופת זמן, אנחנו מתקנים עם מה שאנחנו יכולים לחיות. אנחנו מבקשים בכל זאת להקל על גני ילדים. היה לנו פעמים שהחלטנו שאנחנו סוגרים גני ילדים, הם לא עמדו בשום תקן, גם השתמשו ברכוש משותף. אבל מה היינו עושים, אנחנו סוגרים, אבל נסגור זאת רק בספטמבר.

אורנה ברביבאי: זה פתרון סביר בעיני, להגיד אני לא עושה התערבות באמצע שנת הלימודים.

מאיר אלויל: יש לי הצעה לטיפול פה. הוא הצהיר שיש לו 36 ילדים, יכול להיות באותו היום הוא עשה אירוע. הוא הצהיר את זה ואנחנו למעשה מאשרים לו 36. מציע להזמין אותו לדיון בהתנגדויות שיסביר, בגלל שיש מתנגד שצוין שיש הרבה יותר ילדים.

מלי פולישוק: זה הפיקוח, זה לא המתנגד.

מאיר אלויל: הפיקוח כל יום ילך ויספור את האנשים?

ליאור שפירא: אל תוסיף. זה רעיון מצוין, אנחנו נעביר להתנגדויות נגיד לו מה אנחנו מבקשים, אם לא יוכל בסוף השנה, לסגור את הגן.

ההחלטה: החלטה מספר: 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-25-2 מתאריך 15/01/2025

לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 8.4.25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, פרדי בן-צור, עו"ד רוזיטל אטיאס, לימור קנדיל

צוות מקצועי: אלנה דוידזון, מעיין צפדיה

מטעם המבקשים: המבקשת גולדשטיין אילנה סטיי, אלחנדרו סטיי, עו"ד ארז ללקין, זהבה כהן מלווה את הבקשה

מטעם המתנגדים: עו"ד יעקב כרובי ב"כ בעלי הדירות והמחזיקים במקרקעין: דרגון דניאל ומלכה, קפלן ערן, רותם ואורן אטיאס,

עו"ד גיל זיסר, ב"כ משה לבקוביץ

זהבה כהן: הבקשה הוגשה כיון שבמקום יש מעון יום שמכיל עד 36 ילדים. בקומה התחתונה של המבנה, זה לא מרתף. מדובר בילדים בגילאי 3-5 בהפרדה וכניסה נפרדת. משרד הבריאות בדק ואישר.

עו"ד ארז ללקין: ילנה מהפיקוח ספרה את הילדים בשני הגנים. אנחנו בהליכים. הגשנו בקשה לקומת הקרקע לפעוטים. קיבלנו את אישור משרד הבריאות. הציבו אז תנאים ואנחנו מטפלים בהם. חשבנו שהבקשה הקודמת לא רלוונטית לדיון פה.

זהבה כהן: לא הבאתי איתי את הבקשה הקודמת. כשהגשנו את הבקשה ב-29.2.22, זה הוגש גם על הקומה העליונה וגם על המרתף. הגשתי חידוש לבקשה הקודמת שיצאה, אותו דבר. עשינו חידוש. אחרי שהגשנו את הבקשה ב-29.2.22 הוגשה בקשה כמו שאתם רואים. לאחר מכן יצא החוק - 151. אילנה שאלה אם אפשר לעשות הפרדה, אמרתי לה שנגיש ועיריית ת"א תחליט. אנחנו פה יושבים לעשות את הדבר הכי פשוט.

ליאור שפירא: עו"ד ללקין אמר שמעבר לבקשה של תיקון 151 יש בקשה שרצה בצינור. יש 2 גנים ללא היתר. היום אתם מנסים להפריד, לא עומדים במכסה של תיקון 151.

זהבה כהן: צרפנו רשימות של הילדים.

עמ' 95

מידע: רישוי: 1096-24 ת.בניין: 023-2152

ליאור שפירא: אנחנו בין הצורך בגני ילדים לבין הבקשה שהוגשה. יש לכם כבר החלטה חיובית אחת. מנגד, יש בקשה חדשה שאני והצוות המקצועי לא מוצאים דרך לאשר אותה.

עו"ד יעקב כרובי: אני גם גר בבניין הזה. אני רוצה לחדד 2 נקודות. יש החלטה של הוועדה מ-26.11.23 בה נקבעו התנאים. ההחלטה ניתנה ל-5 שנים בדיעבד, עד 11.25 עבור 25 ילדים. יש החלטה. חשוב להדגיש שיש 2 בקשות נפרדות. האחת עם ההחלטה לאשר שימוש חורג ל-25 ילדים ב-2 הקומות. יש 50 ילדים ו-14 אנשי צוות שנמצאים בדירת קרקע, בבית משותף של 4 דיירים. בדירה רגילה יש 4 אולי 5 נפשות. כרגע יש בקשה חדשה להפעלת מעון יום לפעוטות, נפרדת מההחלטה של הוועדה משנת 23. הבקשה באותו מבנה. הם טוענים שיש הפרדה מוחלטת. גם לזה צריך היתר. היום מבקשים מעון לעוד 36 פעוטות, סה"כ 51 ילדים באותה יחידת דיור+14 אנשי צוות. בהחלטה הקודמת לקחו בחשבון שעת חרום. מאז 11.23 אנחנו נמצאים במלחמה. לא הגשתי תמונות כי אני לא רוצה לפגוע בפרטיות. אתם יכולים לדמיין איך נראה המקלט יחד עם הדיירים. 8 מ"ר. אתם כרשות צריכים לתת את הדעת לזה. נושא מספר הילדים - באותה יחידת דיור או 36 או גן ילדים 25. המבקשים מנסים לעשות שימוש בשני הסעיפים. הבקשה יוצרת עומס על התשתיות של בית שבמקור לא מיועד לכך, למשל בעיות הביוב חוזרות על עצמן. זה גן לדוברי אנגלית, יש גם ילדים בגיל 5. יש כאוס תחבורתי במקום. סמטת חיים צדוק צרה וההורים נכנסים ויוצרים צוואר בקבוק.

עו"ד גיל זיסר: בזמנו ציינתם שהבקשה לא עומדת בתנאי הסף. מה השתנה בין מועד הוצאת המכתב להיום? היום דנים בהתנגדויות כשלא עומדים בתנאי הסף. מקלים ראש בעניין התחבורה. בסופו של דבר, אנחנו מסתכלים גם על תוואי השטח והמשאבים שיש מסביב לאנשים שמגיעים לגן. יש לי מספר תמונות. מספיק שכל אחד מגיע דרך הסמטה ללא מוצא ומשאיר את האוטו שם, נוצרים פקקים.

עו"ד ארז ללקין: רחוב טבנקין במצב הכי טוב מבחינת תנועה. אחרי ההחלטה ב-23, אילנה, המבקשת, הגיעה מארה"ב, מקדישה את חייה כבר 15 שנה לגידול הילדים בשכונה. יש ביקורת שהיתה אתמול, רשיונות. אני חושב שהראייה של חברי מאוד צרה. אני רוצה למצא פתרון כי הערך של הגן של אילנה גבוה מאוד. אם תוכלו לתת לנו זמן לעשות חושבים.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 0006-25-30 מתאריך 08/04/2025

לאחר שמיעת הצדדים בדיון מיום 8.4.2025, בחינת הטענות שהועלו בהתנגדויות והתייחסות מבקשי ההיתר, הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע לכמות הילדים בגן ואי-עמידה בהוראות סעיף 151ב' לחוק התכנון והבניה.

יובהר, כי לעניין מספר הילדים בגן, נערך סיור במקום על ידי נציגי מחלקת הפיקוח, ונמצא כי בגן שוהים 54 ילדים, מספר העולה באופן משמעותי על המספר המרבי המותר על פי הוראות החוק (36).

מאחר שהבקשה אינה עומדת בתנאים הבסיסיים הקבועים בחוק, ומהווה חריגה מהותית מהוראותיו, מומלץ לקבל את ההתנגדויות כאמור.

יצוין כי לאור אי עמידה בתנאי הסף לתחולת הסעיף, לא מצאה הוועדה לנכון להידרש ליתר טענות המתנגדים, וזאת מבלי לקבוע מסמרות לגביהן במסגרת החלטה זו.

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

לא לאשר את הבקשה שכן לאחר שמיעת הצדדים בדיון מיום 8.4.2025, בחינת הטענות שהועלו בהתנגדויות והתייחסות מבקשי ההיתר, הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע לכמות הילדים בגן ואי-עמידה בהוראות סעיף 151ב' לחוק התכנון והבניה.

יובהר, כי לעניין מספר הילדים בגן, נערך סיור במקום על ידי נציגי מחלקת הפיקוח, ונמצא כי בגן שוהים 54 ילדים, מספר העולה באופן משמעותי על המספר המירבי המותר על פי הוראות החוק (36 ילדים).

מאחר שהבקשה אינה עומדת בתנאים הבסיסיים הקבועים בחוק, ומהווה חריגה מהותית מהוראותיו, מומלץ לקבל את ההתנגדויות כאמור.

יצוין כי לאור אי עמידה בתנאי הסף לתחולת הסעיף, לא מצאה הוועדה לנכון להידרש ליתר טענות המתנגדים, וזאת מבלי לקבוע מסמרות לגביהן במסגרת החלטה זו.

לא לאשר את הבקשה שכן לאחר שמיעת הצדדים בדיון מיום 8.4.2025, בחינת הטענות שהועלו בהתנגדויות והתייחסות מבקשי ההיתר, הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדויות בכל הנוגע לכמות הילדים בגן ואי-עמידה בהוראות סעיף 151ב' לחוק התכנון והבנייה.

יובהר, כי לעניין מספר הילדים בגן, נערך סיור במקום על ידי נציגי מחלקת הפיקוח, ונמצא כי בגן שוהים 54 ילדים, מספר העולה באופן משמעותי על המספר המירבי המותר על פי הוראות החוק (36 ילדים).

מאחר שהבקשה אינה עומדת בתנאים הבסיסיים הקבועים בחוק, ומהווה חריגה מהותית מהוראותיו, מומלץ לקבל את ההתנגדויות כאמור.

יצוין כי לאור אי עמידה בתנאי הסף לתחולת הסעיף, לא מצאה הוועדה לנכון להידרש ליתר טענות המתנגדים, וזאת מבלי לקבוע מסמרות לגביהן במסגרת החלטה זו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0780	תאריך הגשה	15/04/2025
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים

כתובת	הכרמל 38, רבינוביץ שפ"ר 2	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6919/1	תיק בניין	0009-038
מס' תב"ע	9005, 2710, 219, 1200, תמ"א/38, תמ"א/4/ב34	שטח המגרש	

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

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עבור 5 יחידות דיור ו-3 יחידות מסחריות בקומת הקרקע.

בעלויות:

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

הערות נוספות:

הוגשו ע"י המבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל- 36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
- רישיון הפעלה למעון, בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
- הסכמת בעל המקרקעין לפתיחת מעון יום.

המעון מבוקש בקומת הקרקע.

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

בוצע פרסום עפ"י 151 לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יגאל אלון 39

עמ' 98

מידע: רישוי: 25-0780 ת.בניין: 0009-038

נעשה בתאריך 11/02/2025.

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

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

לא ניתן לאשר את המבוקש, לאור כך שמבדיקת המסמכים הנמצאים במערכת עולה כי השימוש בגן המבוקש מתקיים במקום שבו יש מסחר וזאת בניגוד לסעיף 151(ב) לחוק, שלפיו ניתן לאשר מעון יום רק בדירת מגורים.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

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

לא ניתן לאשר את המבוקש, לאור כך שמבדיקת המסמכים הנמצאים במערכת עולה כי השימוש בגן המבוקש מתקיים במקום שבו יש מסחר וזאת בניגוד לסעיף 151(ב) לחוק, שלפיו ניתן לאשר מעון יום רק בדירת מגורים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0799	תאריך הגשה	22/04/2025
		שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים

כתובת	השופטים 28	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6951/111	תיק בניין	0334-028
מס' תב"ע	1187, 1680, 219, 280, 286, 3458, 3616, 3954, 4053, 4241, 4562, 4800, 543, 58, 637, 678, 756, 76, ג, ח, מ, נ, ס, ע, צ, תמ"א 10/ד/12, תמ"א 10/ד/2, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23/א/4, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב/36, תמ"א 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשואל נטלי	עמישב 22, תל אביב - יפו 6604421
בעל זכות בנכס	מאייר דניאל עמוס	גוש חלב 26, תל אביב - יפו 6458128

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות "גן יסמין" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית חברת נווה בית בע"מ. הבקשה חתומה על ידי המבקשת להלן אשואל נטלי בנוסף, הוגש מכתב הסכמה חתום ע"י מורשה חתימה של החברה.

הערות נוספות:

הוגשו ע"י מבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 151 לחוק:

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל- 36 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - רישיון הפעלה למעון, בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
 - הסכמת בעל המקרקעין לפתיחת מעון יום.
- המעון מבוקש בקומת הקרקע.

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

עמ' 100

מידע: רישוי: 25-0799 ת.בניין: 0334-028

בוצע פרסום עפ"י 151 ב לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יגאל אלון 39 נעשה בתאריך 05/07/2023.
 - משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 08/08/2023.
- לא התקבלו התנגדויות.**

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן יסמין" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

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

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן יסמין" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף 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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-0265	תאריך הגשה	15/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	כ"ג יורדי הסירה 19	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6962/19	תיק בניין	0205-019
מס' תב"ע	2710, 286, 3616, 58, 615, ע1, תמ"א 3/38, תמא/1, תמא/13	שטח המגרש	278.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ	כרמי דב 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	משה הראל	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	יונה פישמן	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	עדנה הראל	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	קלר סצי	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	רחל סמוליאן (מגנאגי)	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	רובי ראובן סלם	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	מיכל סקורקה	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	שם בר	כ"ג יורדי הסירה 19, תל אביב - יפו 6350823
בעל זכות בנכס	ד.ג. נאוה 2014 בע"מ	ת.ד. 79810, תלמי יחיאל 7981000
עורך ראשי	גיא כנען	כורזין 1, גבעתיים 5358301
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	יובל חכשורי	הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר בהחלטת הועדה המקומית מספר 10 בוועדה משנה לתכנון ובנייה מספר 2-22-0012 מיום 06/07/2022.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת הועדה המקומית מספר 10 בוועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-22-0012 מיום 06/07/2022 נכתב בסעיף 1 להחלטה כי לאחר התוספת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית כאשר לאחר התוספות מתקבל בניין עם 6 קומות וקומת גג חלקית.

בהתאם להוראות תוכנית 3616 א', במקרה של בנייה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג) שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים (מיום 27/06/2011), ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הנ"ל נבחן וקיבל ביטוי בגוף הדרפט אך לא במהות הבקשה ובהחלטת הועדה. לאור כך נדרש לתקן את טעות הסופר שנפלה בסעיף מספר 1 בהחלטת הועדה בהתאם.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י הילה חדד)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מספר 10 בוועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 22-0012-2 מיום 06/07/2022, לתקן את סעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה המקומית המפורטת לעיל כמפורט:

"לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח בכתובת כ"ג יורדי הסירה 21 (חלקה מס' 20), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 חדשות)."

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת כ"ג יורדי הסירה 21 (חלקה מס' 20), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 8 יח"ד, הכוללים:
-בקומת המרתף: קירות יורדים, שימוש חורג מחדר הסקה קיים למחסן ואישור בדיעבד למשרד קיים ללא היתר.

-בקומת הקרקע: סגירת קומת עמודים, הרחבת הלובי, הוספת נישה לבלוני גז, הרחבת יח"ד קדמית קיימת, הוספת

ממ"ד ליח"ד עורפית וסגירת מרפסות קיימות מקורות ע"י ויטרינה בחזית הצד המערבי ובעורף הבניין.
-בקומות הטיפוסיות הקיימות (3-1): בכל קומה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הוספת שטח ליח"ד קדמית

וממ"ד ליח"ד עורפית, סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בעורף הבניין.

-על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הקומה הכוללת הריסת חדר היציאה לגג הקיים והקמת קומה חדשה מלאה

בקונטור קומה טיפוסית קיימת, המכילה 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת סגורה בחזית הקדמית ע"י ויטרינה

ומרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין.

-בקומה 5 חדשה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסת סגורה בחזית הקדמית ע"י ויטרינה ומרפסת פתוחה ומקורה

בעורף הבניין.

-בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת פתוחה בעורף הבניין ומרפסת גג צמודה בחזית הקדמית

המקורה ע"י פרגולה מעץ ואלומיניום.

-על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.

-בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות.

-בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש ונישות לאשפה ומים בגבול מגרש צדדי

מזרחי.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1017	26/03/1970	בניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.
80	04/05/1971	הוספת לובי לבניין.
3-930755	20/09/1995	הוספת חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ באמצעות מורשה חתימה מטעמה (חכשורי יובל) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של 7 תתי החלקות בנכס, עו"ד עמיר רייטמן, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616 א'- רחוב ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה) בתחום פשט ההצפה.

- ההיתר המקורי משנת 1970.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
	6 קומות + קומת גג חלקית (השלמת קומה, תוספת קומה וקומת גג חלקית)	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב כ"ג יורדי הסירה:	4.00 מ'	3.69 מ'	0.31 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.
צדדי מערבי:	0.00 מ' בקיר המשותף 2.50 מ' בהמשכו.	0.00 מ' בקיר המשותף 3.27 מ' בהמשכו.	
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	2.35 מ'	
אחורי:	5.00 מ'	5.24 מ'	0.65 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.
קווי בניין לממ"דים: צדדי מערבי:	2.00 מ'	2.05 מ'	
אחורי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליח"ד כולל	מבוקשת תוספת שטח	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	ליח"ד קיימות שאינה עולה על 25 מ"ר כולל פתרון מיגון בהתאם למותר	פתרון מיגון בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	- - - בקומת התוספת:
	2 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	מספר יחידות דיור: השלמת קומה (קומה 4):
	2 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	בקומה החדשה (קומה 5):
	1 יח"ד	2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית $(128/70=1.82)$)	בקומת הגג:
	5 יח"ד	6 יחידות דיור	סה"כ:
ר' הערה מס' 1	מבוקשת רצועה מפולשת ללא בינוי ברוחב 3.50 מ' בהתאם למותר. בתחום קומת העמודים מבוקשת הרחבת יח"ד קיימת, הרחבת לובי הבניין ופתרון לגז בתחום הבינוי.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
	מבוקש גובה קומה 3.15 מ' בהתאמה לגובה הקומה המבוקש בבניין השכן ממזרח (התאמת החזיתות), בהתאם למותר.	כגובה קומה טיפוסית (3.06 מ') ולא יעלה על 3.40 מ' (קיים בפועל בהתאם למוצג במפרט הבקשה $3.15/3.05$ מ')	גובה קומה (בין רצפות):

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>בחזית המזרחית מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה לאור קירות ממ"ד יורדים מהקומות החדשות. בהתאם למותר.</p> <p>1.60 מ'</p> <p>מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ובמוצע של כ- 5.83 מ"ר בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (156 מ"ר).</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p>מרפסות: בקומות הקיימות: <u>סגירת מרפסות</u> <u>גזזטה:</u> - - - <u>תוספת מרפסות:</u> <u>הבלטה</u> בחזית האחורית: שטח: בקומות התוספת: - - -</p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>3.05 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>1.80 מ'</p> <p>2.50 מ'</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: <u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> - - גובה:</p>
	<p>מבוקשים מסתורי כביסה עבור כל יח"ד בבניין.</p>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי</p>	<p>מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
		כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	
	מבוקשת מעלית בתחום פיר הקיים בצמוד לקיר המשותף, בהתאם למותר.	תהיה בהתאם להוראות תכנית 2710 ובתנאי הבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	תוספת מעלית
	מבוקשים מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה, בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	מזגנים:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.55 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
ר' הערה 2	מקלט קיים, שימוש חורג מחדר הסקה למחסן ואישור בדיעבד למשרד בהתאם להוראות תכנית ע'1.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	בהתאם למדידה גרפית, בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור:
מבוקש חיפוי הבניין בטיח לבן, מבוקש חיפוי קומת קרקע ע"י רפפות בגוון לבן כפתרון עיצובי לדלתות הגז המופנות לכיוון הרחוב ובקומת הגג החלקית וחלק מהחזית העורפית בלוחות HPL. ניתן לאשר.		+	חיפוי מעטפת הבניין:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.10 מ' רוחב / 1.2 מ' אורך.		+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית:

הערות	לא	כן	
מותר: לכל הפחות 1.00 מ' מוצע: 1.84 מ'		+	רוחב פרוזדור:
מבוקשים מתקני אשפה ומים בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי, במרחק של 0.50 מ' מגבול המגרש הקדמי בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות (בוצע תיאום טרם קליטת הבקשה).		+	מתקני תשתיות ומסתורים:
יש להציג חומרי גמר וגוונים גדר מזרחית: יש לתכנן גדר בגובה מינימלי נדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה מהמפלס הגבוה גדר קדמית מבוקשת בגובה העולה על 0.70 מ'	+		גובה גדרות:
מבוקשת מצללה בשטח של כ- 9 מ"ר מבוקשת מצללה מעץ ואלומיניום		+	מצללה על הגג: שטח: - פרט וחומר:
מבוקשים דודי אגירה בתחום מסתורי הכביסה.		+	דודי אגירה:
מבוקשים מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה.		+	מזגנים:
מבוקשים 13 מתקנים סולאריים עבור 13 יח"ד		+	מערכות סולאריות:
בהתאם למדידה ללא שינוי ובהתאם לגובה הנדרש לאור מיקום המגרש בתחום שטח ההצפה (4.50+).		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

- טרם קליטת הבקשה למערכת הרישוי, התקיימו מול עורך הבקשה מספר פגישות תיאום מוקדם לרבות בנושא פתרון האשפה המוצע.
לאור מצב קיים הכולל 2 חניות עיליות בהיתר, ניתנה האפשרות להצגת פתרון לפחי האשפה בגבול המגרש הצדדי מערבי ולא בתחום הבינוי ובהתאמה למגרש השכן הבנוי בקיר משותף בכתובת כ"ג יורדי הסירה 21.
- בקומת המרתף מבוקש אישור בדיעבד לשטח קיים ללא היתר בהתאם להוראות תוכנית ע"1 סעיף 10 ב' (4).
במסגרת הבקשה מבוקשת התאמת גובה המשרד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
מאחר והמגרש נמצא בתחום פשט ההצפה והשימוש המבוקש הינו שימוש עיקרי, הנושא נבחן ע"י המחלקה המשפטית ומה"ע וסוכם כי על גבי ההיתר, ובנוסף לכתב ההתחייבות/כתב שיפוי ממבקש הבקשה, יצורף נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר, ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים, מתוך ידיעה ברורה למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
- לאור לוחות הזמנים שהוגדרו בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה וההמתנה לקבלת חו"ד המפורטת בסעיף 2, הצגת המסמכים הרלוונטיים לצורך אישור שימוש למשרד במרתף בתחום פשט ההצפה נרשם כתנאי לאחר ועדה.
- למפרט הבקשה צורף כתב התחייבות חתום נוכח הימצאותו של המגרש בתחום פשט ההצפה.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- שימוש חורג מהיתר ממחסן לשימוש של משרדים לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 02/09/2021 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. במסגרת הבקשה מבוקש שימוש חורג מחדר הסקה למחסן ואישור בדיעבד למשרד. הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10ב'(4).
2. אינה הקלה שכן הבניין הקיים אושר במסגרת היתר לבנייה בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח וכן לא מבוקשת הארכתו.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 26/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן: 5 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר: 5 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת: במגרש הבנוי אין מקום לתוספת חניה

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: 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.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של כל עצים כמפורט בטבלה זו.
אין כריתה ואין ערך פיצוי נופי. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
כלול בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

עמ' 109

מידע: 20-01829 רישוי: 22-0265 ת.בניין: 0205-019

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

הועלה קובץ הגשה מלאה מתוקנת בפורמט DWF למגרה 2500 (אישורים ומסמכים שונים) בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות שחור	9.0	15.0	4.0	שימור	890
2	רוביניה בת-שיטה	11.0	31.0	4.0	שימור	2,535
3	רוביניה בת-שיטה	10.0	22.0	4.0	שימור	1,277
4	רוביניה בת-שיטה	10.0	27.0	5.0	שימור	1,442
5	רוביניה בת-שיטה	8.0	16.0	5.0	שימור	506
6	רוביניה בת-שיטה	8.0	12.0	4.0	שימור	380

חו"ד מחלקת פיקוח אהרון מיכאלי 06/08/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 07/06/2021

חלקה 19 בגוש 6962 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת כ"ג יורדי הסירה 21 (חלקה מס' 20), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 8 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר שימוש משטח הקיים ללא היתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים בקומת המרתף לצמיתות וכן שימוש חורג מחדר הסקה למחסן.

3. לאשר פתרון חניה עבור 5 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין;
2. הצגת 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. תשלום אגרות והיטלים.
 5. הצגת נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
 6. אשור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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 מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5. 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.
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

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות הדעת.
- *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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

עמ' 111

מידע: 20-01829 רישוי: 22-0265 ת.בניין: 0205-019

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-22-2 מתאריך 06/07/2022

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת כ"ג יורדי הסירה 21 (חלקה מס' 20), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 8 יח"ד.**

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. **לאשר שימוש משטח הקיים ללא היתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים בקומת המרתף לצמיתות וכן שימוש חורג מחדר הסקה למחסן.**

3. **לאשר פתרון חניה עבור 5 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה.**

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין;
2. הצגת 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 (בקרית תכן ע"י מהנדס הוועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
6. אשור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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 מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2.
ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729 א'.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4. השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות הדעת.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מספר 10 בוועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-22-0012 מיום 06/07/2022, לתקן את סעיף מספר 1 בהחלטת הועדה המקומית המפורטת לעיל כמפורט:

"לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח בכתובת כ"ג יורדי הסירה 21 (חלקה מס' 20), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 חדשות). תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
3	הצגת נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין;
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל היתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	לתשומת לב בעל היתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל היתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
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.

עמ' 114

מידע: 20-01829 רישוי: 22-0265 ת.בניין: 0205-019

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2. ד.רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729א'.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-0266	תאריך הגשה	15/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	כ"ג יורדי הסירה 21	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6962/20	תיק בניין	021-0205
מס' תב"ע	1, ע1, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב34, 615, 58, 3616	שטח המגרש	303.00
	תמ"מ 2/5		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ	כרמי דב 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	מרים גרבר	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
בעל זכות בנכס	כרמן גולדברג	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
בעל זכות בנכס	משה חרמון	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
בעל זכות בנכס	רנטה המבורגר	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
בעל זכות בנכס	ישראל הלפרין	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
בעל זכות בנכס	סימי איבגי	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
בעל זכות בנכס	מזל חליווה	כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
עורך ראשי	גיא כנען	כורזין 1, גבעתיים 5358301
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	יובל חכשורי	הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר בהחלטת הועדה המקומית מספר 11 מועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0012 מיום 06/07/2022.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת הועדה המקומית מספר 11 מועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0012 מיום 06/07/2022 נכתב בסעיף 1 להחלטה כי לאחר התוספת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית כאשר לאחר התוספות מתקבל בניין עם 6 קומות וקומת גג חלקית.

בהתאם להוראות תוכנית 3616 א', במקרה של בנייה קיימת על הגג המיועדת למגורים (דירת גג או חדר יציאה לגג), שהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדת הרובעים (מיום 27/06/2011), ניתן יהיה להשלים את הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הנ"ל נבחן וקיבל ביטוי בגוף הדרפט אך לא במהות הבקשה ובהחלטת הועדה. לאור כך נדרש לתקן את טעות הסופר שנפלה בסעיף מספר 1 בהחלטת הועדה בהתאם.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י הילה חדד)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מספר 11 מועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 2-22-0012 מיום 06/07/2022, לתקן את סעיף מספר 1 בהחלטת הוועדה המקומית המפורטת לעיל כמפורט:

"לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת כ"ג יורדי הסירה 19 (חלקה מס' 19), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 חדשות).

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הילה חדד)**מהות עבודות בניה**

חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת כ"ג יורדי הסירה 19 (חלקה מס' 19), בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 8 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: אישור בדיעבד למשרד קיים ללא היתר בקומת המרתף.
 - בקומת הקרקע: סגירת קומת עמודים, הרחבת הלובי, הוספת נישה לבלוני גז, הרחבת יח"ד קדמית קיימת, הוספת
 ממ"ד ליח"ד עורפית וסגירת מרפסות ע"י ויטרינה בחזית הצד המזרחית ובעורף הבניין.
 - בקומות הטיפוסיות הקיימות (1-3): בכל קומה, סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין והוספת ממ"ד ליח"ד עורפית קיימת.
 - על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הקומה הכוללת הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים והקמת קומה חדשה מלאה
 המכילה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומה 5 חדשה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת פתוחה בעורף הבניין ומרפסת גג צמודה בחזית הקדמית
 המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום ועץ.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות.
 - בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש ונישות לאשפה ומים בגבול מגרש צדדי מערבי.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף (מקלט וחדר הסקה) המכיל 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

עמ' 117

מידע: 19-01383 רישוי: 22-0266 ת.בניין: 021-0205

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
637	16/11/1971	בניין מגורים בן 4 קומות מעל חדר הסקה ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד
994	11/02/1977	הוספת חדר יציאה לגג עבור הדירה העורפית שבקומה העליונה
2/127	29/12/1983	הרחבת חדר היציאה לגג הקיים
3117	12/11/1989	הוספת חדר יציאה לגג עבור הדירה הקדמית שבקומה העליונה

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית, פרט לחלקה 4 בבעלות רמ"י.

מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "שינבר חכשורי צידון 4 בע"מ באמצעות מורשה חתימה מטעמה (חכשורי יובל) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של 7 תתי החלקות בנכס, עו"ד עמיר רייטמן, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616 א'- רחוב ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה) בתחום פשט הצפה.

- ההיתר המקורי משנת 1971.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
מספר הקומות:	6 קומות + קומת גג חלקית (השלמת קומה, תוספת קומה וקומת גג חלקית)	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב כ"ג יורדי הסירה:	4.00 מ'	3.68 מ'	0.32 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, ניתן לאשר.
צדדי מערבי:	0.00 מ' בקיר המשותף 2.50 מ' בהמשכו.	0.00 מ' בקיר המשותף 3.00 מ' בהמשכו.	
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	1.97 מ'	
אחורי:	5.00 מ'	5.18 מ'	1.03 מ' לאור חיזוק קירות קיימים, ניתן לאשר.
קווי בניין לממ"דים: צדדי מזרחי:	2.00 מ'	2.00 מ'	
אחורי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליח"ד כולל	מבוקשת תוספת שטח	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	שאינה עולה על 25 מ"ר כולל פתרון מיגון בהתאם למותר	פתרון מיגון בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	- - - בקומת התוספת:
	2 יח"ד 2 יח"ד 1 יח"ד 5 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית $139.7/70=1.995$) 6 יחידות דיור	מספר יחידות דיור: השלמת קומה (קומה :4) בקומה החדשה (קומה :5) בקומת הגג: סה"כ:
ר' הערה מס' 1	מבוקשת סגירת קומת העמודים הכוללת רצועה מפולשת מלאה ברוחב 3.00 מ' לצורך הרחבת הלובי, מתן פתרון לגז והרחבת יח"ד קיימות. בתחום סגירת קומת העמודים מבוקשת הרחבת הלובי, הרחבת יח"ד קיימת ונישה לגז.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
	מבוקש גובה קומה 3.15 מ', בהתאם למותר	כגובה קומה טיפוסית (3.06 מ') ולא יעלה על 3.40 מ' (קיים בפועל בהתאם למוצג במפרט הבקשה (3.17 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
			מרפסות: בקומות הקיימות:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בחזית קדמית, חזית הצד המזרחית ובחזית העורפית ע"י ויטרינה, בהתאם למותר.</p> <p>1.60 מ' ובמרחק 1.74 מ' מהקיר המשותף.</p> <p>1.60 מ'</p> <p>מבוקשות מרפסות ששטחן אינו עולה על 14 מ"ר ובמוצע, בהתאם למדידה גרפית, של כ – 9.43 מ"ר. בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשות מרפסות בסגירה ע"י ויטרינה בחזית הצד ובעורף באופן אחיד לכל גובה החזית.</p>	<p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>עד 1.60 מ' ובמרחק של לפחות 1.50 מ' מהקיר המשותף (תכנית 58)</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (144 מ"ר).</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p><u>סגירת מרפסות</u> <u>גזזטרה:</u></p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>תוספת מרפסות:</u> <u>הבלטה</u> בחזית הקדמית:</p> <p>בחזית האחורית:</p> <p>שטח:</p> <p>בקומות התוספת:</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>3.05 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>1.90 מ'</p> <p>2.50 מ'</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>גובה:</u></p>
	הוצג פתרון לכל יח"ד	- כל יח"ד חדשה	<u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת

עמ' 120

מידע: 19-01383 רישוי: 22-0266 ת.בניין: 021-0205

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	בבניין	תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
	מבוקשת מעלית בתחום פיר הקיים בין הבניינים בצמוד לקיר המשותף, בהתאם למותר.	תהיה בהתאם להוראות תכנית 2710 ובתנאי הבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	תוספת מעלית
	מבוקשים מזגנים עבור כל יח"ד בתחום מסתורי הכביסה.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון.	מזגנים:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.55 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
ר' הערה 2	אישור בדיעבד למשרד בהתאם להוראות תכנית ע'1.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	עפ"י מדידה גרפית, בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצגים חדרים רטובים ללא פתרון אוורור כנדרש		+	אוורור:
מבוקש חיפוי הבניין בטיח לבן, מבוקש חיפוי קומת קרקע ע"י רפפות בגוון לבן כפתרון עיצובי לדלתות הגז המופנות לכיוון הרחוב ובקומת הגג החלקית וחלק מהחזית העורפית בלוחות HPL. ניתן לאשר.		+	חיפוי מעטפת הבניין:

עמ' 121

מידע: 19-01383 רישוי: 22-0266 ת.בניין: 0205-021

הערות	לא	כן	
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.20 מ' רוחב / 1.2 מ' אורך. מותר: לכל הפחות 1.00 מ'. מוצע: 2.13 מ'		+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
מבוקשות נישות למים ואשפה בגבול מגרש צדדי מערבי ובמרחק של 0.50 מ' מגבול המגרש הקדמי. (ניתן אישור חריג בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות לאור מצב קיים במגרש).		+	מתקני תשתיות ומסתורים:
יש להציג חומרי גמר וגוונים גדר מזרחית: יש לתכנן גדר בגובה מינימלי נדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה מהמפלס הגבוה גדר קדמית מבוקשת בגובה העולה על 0.70 מ'	+		גובה גדרות:
מבוקשת מצללה בשטח של כ- 10 מ"ר מבוקשת מצללה מעץ ואלומיניום		+	מצללה על הגג: שטח: פרט וחומר:
מבוקשים דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי הכביסה		+	דודי אגירה:
מבוקשים מעבי מזגנים עבור כל יח"ד בתחום מסתורי הכביסה		+	מזגנים:
מבוקשים 13 מתקנים סולאריים על הגג עבור 13 יח"ד.		+	מערכות סולאריות:
בהתאם למפת המדידה – ללא שינוי ובהתאם לגובה הנדרש למגרשים בתחום הפשט (4.50)		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. טרם קליטת הבקשה למערכת הרישוי, התקיימו מול עורך הבקשה מספר פגישות תיאום מוקדם לרבות בנושא פתרון האשפה המוצע.
לאור מצב קיים הכולל 2 חניות עיליות בהיתר, ניתנה האפשרות להצגת פתרון לפחי האשפה בגבול המגרש הצדדי מערבי ולא בתחום הבינוי ובהתאמה למגרש השכן הבנוי בקיר משותף בכתובת כ"ג יורדי הסירה 19.
2. בקומת המרתף מבוקש אישור בדיעבד לשטח קיים ללא היתר בהתאם להוראות תכנית ע"1 סעיף 10 ב'4). במסגרת הבקשה מבוקשת התאמת גובה המשרד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
מאחר והמגרש נמצא בתחום פשט ההצפה והשימוש המבוקש הינו שימוש עיקרי, הנושא נבחן ע"י המחלקה המשפטית ומה"ע וסוכם כי על גבי ההיתר, ובנוסף לכתב ההתחייבות/כתב שיפוי ממבקש הבקשה, יצורף נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר, ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים, מתוך ידיעה ברורה למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.

עמ' 122

מידע: 19-01383 רישוי: 22-0266 ת.בניין: 0205-021

3. לאור לוחות הזמנים שהוגדרו בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה וההמתנה לקבלת חו"ד המפורטת בסעיף 2, הצגת המסמכים הרלוונטיים לצורך אישור שימוש למשרד במרתף בתחום פשט ההצפה נרשם כתנאי לאחר ועדה.

4. למפרט הבקשה צורף כתב התחייבות חתום נוכח הימצאותו של המגרש בתחום פשט ההצפה.

הקלות מבוקשות:

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

1. שימוש חורג מהיתר ממחסן למשרד לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 24/08/2021 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות:

בפרסום ההקלה נפלה טעות סופר שכן במסגרת הבקשה מבוקש אישור בדיעבד עבור משרד לצמיתות שלא אושר במסגרת ההיתר המקורי. הנ"ל לאישור בהתאם להוראות תכנית ע"1 סעיף 10 ב'.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. חן אריה	רחוב כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825	התנגדות מס' 1 - בעלי זכויות בתת חלקה מס' 5
3. חן דבורה	רחוב כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825	התנגדות מס' 1 - בעלי זכויות בתת חלקה מס' 5

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בתת חלקה מס' 5.

1. מבוקש שימוש חורג למסחר/ מסעדה/ גן ילדים פרטי או בניין עם עירוב שימושים. הנ"ל משנה לחלוטין את אופי הבניין מבניין מגורים לבניין מסחרי שיגדיל את כמות האנשים שיגיעו למקום, יגביר את הרעש, הכלוך, שימוש בחנייה המשותפת וכיוצ"ב.

2. בהתאם לתשריט הבית המשותף, גודל המחסן הינו 23 מ"ר בלבד, בניגוד למוצג במפרט הבקשה.

3. מתנגדים לתוספת בנייה בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה לשימוש חורג הינה לאישור בדיעבד למשרד הקיים בפועל ללא היתר בהתאם למותר בהוראות תכנית ע"1 החלה במגרש.

במסגרת הבקשה לא מבוקש להפוך את הבניין הקיים לבניין מסחרי ולשנות את אופיו כפי שנטען בהתנגדות.

2. המשרד המבוקש הינו בהתאם לקונטור השטח המופיע בתשריט הבית המשותף.

3. ההתנגדות אינה מפרטת נושא תכנוני אליו מתנגדים אלא התנגדות באופן כללי לחיזוק ותוספות בבניין הנדון.

בהתאם לנסח הטאבו, בבעלות המתנגדים כ- 9.74% מהשטחים המשותפים.

הבקשה הוגשה עם הסכמות/חתימתם של 80.30% מבעלי הזכויות בנכס בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 38.

לאור כך, אין מניעה לדון בבקשה להיתר.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדות.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 12/01/2022

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת למוצג 2500 ביום 06/01/2022: הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד מעל מ-120 מ"ר).

דרישת התקן:

5.33 מקומות חניה לרכב פרטי בנוסף ל-2 מקומות חניה הקיימים על פי היתר בניה משנת 1971,

1 מקום חניה לאופנועים,

5 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לאופנועים בקומה מפולשת ליד חניה לרכב הקיימת בהיתר,

5 מקומות חניה לאופניים ברצועת צד.

חסרים:

5.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. במגרש בנוי אין אפשרות להוסיף מקומות חניה מעבר ל-2 מקומות חניה הקיימים על פי היתר בניה משנת

1971, לכן עבור תוספת 5 יחידות דיור יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה עבור 5.33 מקומות חניה.

2. עיבוי העמוד הקיים בקומת קרקע יהפוך שימוש בחניה הקיימת מרמת שירות 2 לרמת שירות 3.

3. פתרון חניה לרכב דו גלגלי עונה לדרישת התקן- מאושר.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן

חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

ציבוריים: 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.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של כל עצים כמפורט בטבלה זו.

אין כריתה ואין ערך פיצוי נופי. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

כלול בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא

שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

הוטען קובץ הגשה מלאה מתוקנת פורמט DWF למגרה 2500 (אישורים ומסמכים שונים)

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות שחור	9.0	15.0	4.0	שימור	890
2	רוביניה בת-שיטה	11.0	31.0	4.0	שימור	2,535
3	רוביניה בת-שיטה	10.0	22.0	4.0	שימור	1,277
4	רוביניה בת-שיטה	8.0	27.0	5.0	שימור	1,442
5	רוביניה בת-שיטה	8.0	16.0	5.0	שימור	506
6	רוביניה בת-שיטה	8.0	12.0	4.0	שימור	380

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 06/08/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי, נא לשים לב בקומה ד קיים מבנה עם גג אסבסט שסומן בתכנית להריסה.

חו"ד נוספות ע"י נכסים - מירי גלברט 07/06/2021

חלקה 20 בגוש 6962 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת כ"ג יורדי הסירה 19 (חלקה מס' 19), בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 8 יח"ד.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).
- לאשר שימוש משטח הקיים ללא היתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים לצמיתות בקומת המרתף.
- לאשר פתרון חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו.
- לדחות את ההתנגדויות שכן, במסגרת הבקשה לא מבוקש להפוך את הבניין הקיים לבניין מסחרי ולשנות את אופיו כפי שנטען בהתנגדות. המשרד המבוקש הינו בהתאם לקונטור השטח המופיע בתשריט הבית המשותף.
- ההתנגדות אינה מפרטת נושא תכנוני אליו מתנגדים אלא התנגדות באופן כללי לחיזוק ותוספות בבניין הנדון. בהתאם לנסח הטאבו, בבעלות המתנגדים כ- 9.74% מהשטחים המשותפים.
- הבקשה הוגשה עם הסכמות/חתימתם של 80.30% מבעלי הזכויות בנכס בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

- אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין;
- הצגת דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או

3. הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
5. תשלום אגרות והיטלים.
6. הצגת נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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 מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.
5. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6. 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.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

ההחלטה : החלטה מספר 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0012 מתאריך 06/07/2022

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת כ"ג יורדי הסירה 19 (חלקה מס' 19), בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 8 יח"ד.
 - סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).
 2. לאשר שימוש משטח הקיים ללא היתר למשרד לבעלי מקצועות חופשיים לצמיתות בקומת המרתף.
 3. לאשר פתרון חניה עבור 5.33 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו.
 4. לדחות את ההתנגדויות שכן, במסגרת הבקשה לא מבוקש להפוך את הבניין הקיים לבניין מסחרי ולשנות את אופיו כפי שנטען בהתנגדות. המשרד המבוקש הינו בהתאם לקונטור השטח המופיע בתשריט הבית המשותף.
- ההתנגדות אינה מפרטת נושא תכנוני אליו מתנגדים אלא התנגדות באופן כללי לחיזוק ותוספות בבניין הנדון. בהתאם לנסח הטאבו, בבעלות המתנגדים כ- 9.74% מהשטחים המשותפים. הבקשה הוגשה עם הסכמות/חתימתם של 80.30% מבעלי הזכויות בנכס בהתאם לנדרש בהוראות תמ"א 38.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין;
2. הצגת 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. תשלום אגרות והיטלים.
5. הצגת נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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 מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

4. 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.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2.
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית מספר 11 מועדה מקומית לתכנון ובניה מספר 2-22-0012 מיום 06/07/2022, לתקן את סעיף מספר 1 בהחלטת הועדה המקומית המפורטת לעיל כמפורט:

עמ' 128

מידע: 19-01383 רישוי: 22-0266 ת.בניין: 0205-021

"לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת כ"ג יורדי הסירה 19 (חלקה מס' 19), בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף המכיל 8 יח"ד.

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 חדשות)."
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2	אישור הגורמים הרלוונטיים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין;
3	הצגת נספח הידרולוגיה לניהול מי נגר ובו כלל ההתאמות והאישורים הנדרשים מרשות הניקוז, בחתימת הידרולוג המציע פתרונות ונקיטת כל האמצעים למניעת זיקה לסכנת חיים ובכלל זאת, למניעת הצפה.
4	תשלום אגרות והיטלים.
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).
6	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	ש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. במידה ובעל היתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	לתשומת לב בעל היתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. 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	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה הנדסית. במידה ובעל היתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	לתשומת לב בעל היתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
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	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי היתר הנו בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך

עמ' 129

מידע: 19-01383 רישוי: 22-0266 ת.בניין: 0205-021

#	תנאי
	.15/03/06

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
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	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/5. ד.רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1875	תאריך הגשה	26/12/2023
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למגורים

כתובת	בן יהודה 190א	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6901/86	תיק בניין	0025-190
מס' תב"ע	58, 219, 3616 א	שטח המגרש	270.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	ציון-חי יעקובוב	סמטת בן יהודה 190א, תל אביב - יפו 6347300
עורך ראשי	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים ושימוש חורג משימוש משרדים ומסחר לשימוש למגורים בבניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע עם יציע) עם חזית מסחרית בקומת קרקע ומשרדים בקומות. סה"כ קיימים 17 משרדים ו-2 חנויות, השינויים כוללים:

1. בקומת מרתף: שינוי ייעוד משטח נלווה למסחר, ליחידת דיור לרבות 2 גישות נפרדות מחדר מדרגות כללי והגדלת השטח ב 7 מ"ר;
2. בקומת הקרקע: איחוד 2 חנויות לחנות אחת ע"י ביטול מחיצה בין החנויות;
3. בקומת יציע: הגדלת יציע עבור יחידת דיור המבוקשת;
4. בכל הקומות: שימוש חורג מהיתר מס' 55/2 משימוש של משרדים למגורים לצמיתות; סה"כ אחרי השינוי מוצע בניין עם 4 יח"ד וחנות בחזית מסחרית סה"כ.

מצב קיים:

בניין משרדים בן 4 קומות כולל קומת קרקע עם יציע, עם חזית מסחרית בקומת קרקע ובו סה"כ 17 משרדים ו-1 חנות.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין בן 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מגורים עבור סה"כ 17 משרדים ו-2 חנות. להוספת יח"ד על הגג	1934	258		
שינוי ייעוד הבניין הקיים ממגורים לבניין משרדים	1948	90		
הגדלת חנות קיימת ע"י סגירת שטח כניסה	1981	2/55		
פג תוקף החלטה - לדחות את ההתנגדות, שכן הועדה התרשמה שאין פגיעה במתנגדים, ולאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בקומות	1982	2/226	15/04/2004	04-0399

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>הקיימות ותוספת קומה שישית חדשה לבניין משרדים קיים בן 5 קומות</p> <p>שימוש חורג שימוש חורג למגורים - לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:</p> <p>1. לא ניתן בבירור להבין את מספר יחידות הדיור המבוקש ממסמכי הבקשה. (ראה הערה מס' 1) השערה כי מבוקשות 9 יח"ד לכל הפחות. בחריגה מהוראות התוכנית שעל פי חישוב בהתאם להוראותיה נמצא כי ניתן לבקש רק 5 יח"ד.</p> <p>2. שטח הדירות המבוקשות אינו עומד בשטח המינימלי לפי הוראות התוכנית.</p> <p>3. נראה כי מבוקשות יחידות דיור בקומת המרתף והדבר אינו אפשרי לאישור על פי תוכנית ע'1.</p> <p>4. לא נראה פתרון תליית הכביסה עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות.</p> <p>5. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור החדשות המוצעות.</p> <p>6. מבוקשים חללים אשר אינם עומדים בתקנות התכנון והבנייה עמ' 143 מידע: 20-01342 רישוי: 22-1264 תיק בניין: 0025-190</p> <p>7. אין התייחסות לחיזוק הבניין ושיפוצו.</p> <p>8. לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.</p> <p>9. לא צורפה פריסת גדרות לבקשה. לא ניתן לבדיקה. לא ניתן לאשר.</p> <p>10. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור המבוקשות.</p> <p>11. לא נראים מתקנים סולאריים עבור יחידות הדיור המבוקשות.</p> <p>12. התוכנית הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן, חסרות מידות, חסרים ייעודים בחללים, חסרים מפלסים. לא ברורה חלוקת השטח המבוקשת ליח"ד לא כתוב מספר יח"ד ושטח יח"ד מבוקש.</p> <p>13. התוכנית הוגשה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות, אשפה, תנועה וחניה ואדריכלות.</p> <p>14. התוכנית הוגשה עם חו"ד שלילית של מחלקת הפיקוח.</p> <p>15. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין. לא נראית חלוקה ליחידות הדיור, לא נראה שטח מוצע וחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.</p>			03/08/2022	22-1264

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149.
לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע: תכנית 58, 3616 א' - רובע 3 רחוב מסחרי מחוץ לתחום הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות:	ע"פ היתר: בקומת מרתף: שטח נלווה למסחר בקומת קרקע: 2 חניות בקומות 1-3: משרדים מותר ע"פ תוכנית מספר יחידות דיור: בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד יחושבו מספר יח"ד מסה"כ השטח המבוקש לחלוקה מחולק ב 65 על פי חישוב השטחים:	ע"פ היתר: בקומת מרתף: 1 יח"ד בקומת קרקע - חנות אחת בקומות 1-3: 3 יח"ד סך הכל (יח"ד בקומה)	- 1 יח"ד במרתף בניגוד לשימוש המותר. - שימוש חורג ממשרדים למגורים מבוקש בהתאם לסעיף 149 לחוק שלא ניתן לאשר לאור ליקויים בבקשה כמפורט בחו"ד בהמשך.
	שטח: שטח דירה מינימלי 47 מ"ר	שטח: שטח דירה מינימלי 43.76 מ"ר	שטח דירה מינימלי 43.76 מ"ר קטן מהמותר לפי הוראות התכנית החלה 3616 א'.
	סה"כ: 5 יח"ד	סה"כ: 4 יח"ד	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	- על הגג העליון.	

מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/	מגורים ואחסנה	- מבוקש שימוש חורג משטח

עמ' 133

מידע: 23-00849 רישוי: 23-1875 ת.בניין: 0025-190

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים		נלווה למסחר למגורים דבר שלא ניתן לאשר שכן בסטייה ניכרת מהוראות תכנית ע"פ 1.
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	גישה מחדר מדרגות כללי	- גישה נפרדת עבור שטח נלווה למרתף בניגוד למותר ע"פ הוראות ע/פ 1.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
שער כניסה למגרש במרווח הקדמי לרחוב מדרום דלת נפתחת לכיוון המרחב הציבורי, בניגוד להנחיות המרחביות.	X		פיתוח שטח /גדרות
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידת הדיוור המבוקשת.	X		דודי אגירה
לא מבוקשת תוספת שטח אך אין התייחסות לחיזוק הבניין ושיפוצו.	X		חיזוק וחישובים סטטיים

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ חנות בקומת מרתף וקומת יציע לשימוש של דירה לתקופה של 999 שנים/לצמיתות	1
שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומות א', ב', ג' לשימוש של דירות לתקופה של 999 שנים/לצמיתות	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא מומלץ לאשר הקלה - לשימוש החורג המבוקש בהתאם לשימושים המותרים במגרש לפי תכנית 58 שכן לא ניתן לאשר מגורים בקומת המרתף ע"פ ע/פ 1.	1
לא מומלץ לאשר הקלה - לשימוש החורג המבוקש שכן בהתאם לחוות דעת מחלקת פיקוח התוכנית אינה תואמת מצב קיים בפועל בשטח .	2

תאריך הודעה אחרונה: 09/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 10.04.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 07.01.2024

הבקשה כוללת:

שימוש חורג מ-50.3 מ"ר חנות בקומת הקרקע + 43 מ"ר שטח גלריה ל-1 יחידת דיוור בשטח של עד 120 מ"ר
שימוש חורג מ-294 מ"ר משרד ל-3 יחידות דיוור בשטח של עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 10.04.2024

מוצג פתרון אשפה בנישה.

מכון הרישוי - רן קידר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 08.10.2024)

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח

יש לתקן את התכנית ולהטעין תכנית מתוקנת ולאחר מכן יש ללחוץ על "טען גרסה".

לאחר טעינת הגרסה, יש להגיש פניה בתחנת פיקוח בניה.

יש להגיש תוכנית לקומת קרקע ומרתף בנפרד.
קומת מרתף קיים גגון שמגיע עד גבול המגרש בחלק הדרומי והמזרחי.
בקומת מרתף בתוך המבנה מסומנת דלת שלא קיימת.
בקומת מרתף קיימים שירותים שלא מסומנים.
בקומת מרתף קיימת דלת יציאה לחצר שלא מסומנת.
בקומת קרקע בחזית לרחוב הויטרינות באותו קו ולא כפי שמסומן בתוכנית.
בקומת קרקע קיים גן ילדים ולא חנות, בעורף הבניין החצר משמשת את גן הילדים.
במפלס קומה ג' המטבח לא מסומן במיקום שלו.
בכל הקומות היכן שמסומן מסתור כביסה לא קיים מסתור אלא המנוע של המזגנים.
בכל הקומות מסומן חלון למקלחת והשירותים שלא קיים.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן לאשר מגורים במרתף הנ"ל בניגוד להוראות ע/1;
2. בהתאם לחוות דעת פיקוח התוכנית המוגשת אינה תואמת מצב בשטח ולא הוגשה תוכנית מתוקנת לצורך בחינת התאמה למציאות ועל כן לא ניתן לאשר.
3. לא מומלץ לאשר הקלה לשימוש חורג למגורים לאור אי התאמה למציאות.
4. שטח יחידת דיור מינימלי 43.76 מ"ר קטן לעומת 47 מ"ר המותרים בניגוד להוראות התכנית החלה 3616 א'.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

החלטה: החלטה מספר: 16

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן לאשר מגורים במרתף הנ"ל בניגוד להוראות ע/1;
2. בהתאם לחוות דעת פיקוח התוכנית המוגשת אינה תואמת מצב בשטח ולא הוגשה תוכנית מתוקנת לצורך בחינת התאמה למציאות ועל כן לא ניתן לאשר.

עמ' 135

מידע: 23-00849 רישוי: 23-1875 ת.בניין: 0025-190

3. לא מומלץ לאשר הקלה לשימוש חורג למגורים לאור אי התאמה למציאות.

4. שטח יחידת דיור מינימלי 43.76 מ"ר קטן לעומת 47 מ"ר המותרים בניגוד להוראות התכנית החלה 3616 א'.

חוות דעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0336	תאריך הגשה	04/03/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	נתן החכם 14, הוז דב 36	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/78	תיק בניין	0297-014
מס' תב"ע	א, 3616, 58, 9077, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	590.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ	התעשייה 3, תל אביב - יפו 6713903
בעל זכות בנכס	ז'ראר גל אור	נתן החכם 14, תל אביב - יפו 6341320
עורך ראשי	עמי שמלצמן	שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	זודו רשף	התעשייה 3, תל אביב - יפו 6713903

מהות הבקשה: (שני פרץ)

<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יחידות דיור, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">• בכל קומות המרתף: 24 מקומות חניה לכלי רכב, 4 חניות לאופנועים, פירים לשחרור והכנסת אוויר, המשך גרעין מדרגות ומעלית;• קומת מרתף (-1): חדר טראפו בחלל כפול, חדר מונים, מאגר מים, חדר משאבות, 16 מחסנים דירתיים;• קומת קרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים, ויחידת דיור הכוללת ממ"ד ומרפסת גן;• קומות 1-5: בכל קומה, 4 יחידות דיור בקומה (סה"כ: 20 יחידות דיור) עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות הבניין;• קומת גג חלקית 6: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה;• גג עליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין;• בכל הקומות: חדר מדרגות כללי ומעלית מקומות המרתף ועד לגג העליון, ופירי ארונות תשתית לתפקוד הבניין;• על המגרש: עצים לשימור, עקירות ונטיעות, מרווח צדדי מזרחי, הקמת נישה לגמל מים בגבול מגרש צדדי מזרחי, וסידור גדרות בגבולות המגרש;
--

מצב קיים:

על המגרש מבנה קיים למגורים בן 3 קומות (קרקע + 2) עבור 12 יחידות דיור סה"כ. הבקשה נדונה במגרש פינתי הגובלת ברחוב נתן החכם מצפון וברחוב דב הוז ממערב.

בהתאם לתכנית המאושרת המבנה נכלל בתחום הכרזת אונס"קו רחוב לא ראשי.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
סגירת מרפסת בקומה ג' בבניין למגורים בן 3 קומות, כולל הקרקע עבור 12 יחידות דיור.	1967	1934		
הגדלת דירה בקומה ג' בבניין למגורים בן 3 קומות, כולל הקרקע עבור 12 יחידות דיור.	1975	630		
הקמת בניין למגורים בן 3 קומות, כולל הקרקע עבור 12 יחידות דיור.	1934	1553		

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של מספר בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים (83%) נשלחו הודעות לשתיים מהם שלא התמו לפי סעיף 36 ב' מכוחה התקבלה התנגדות אחת.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין-	קדמי צפוני לרח' נתן החכם: 4.00 מ' קדמי מערבי לרח' דב הוז: 4.00 מ' צדדי מזרחי: 3.00 מ' צדדי דרומי: 3.00 מ'	קדמי צפוני לרח' נתן החכם: 4.00 מ' קדמי מערבי לרח' דב הוז: 4.00 מ' צדדי מזרחי: 3.00 מ' צדדי דרומי: 3.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. במגרש ששטחו גדול מ- 750 מ"ר תכסית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש (ברובע 3).	933.42 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% (186 מ"ר) מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	568.83 מ"ר בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר	רצועה מפולשת, לרבות קרן הרחובות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה באורך שלא יעלה על חצי מאורך החזיתות ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה, ותכלול את קרן הרחובות.	בהתאם למותר.	
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.	לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים, גרעין מדרגות ומעלית, פירים לטראפז וארונות לתפקוד הבניין.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	הצמדת חצרות צדדיות, מזרחית ודרומית ליחידת דיור בקומת הקרקע.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $24 = 1900 / 80$ מ"ר	22 יחידות דיור.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות	3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	מגורים	
קומת גג חלקית תכסית:	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית (292.65 מ"ר) בבניין = 190 מ"ר	188.95 מ"ר	
נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית לרחוב נתן החכם מצפון: לחזית	3.00 מ'	3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמית לרחוב דב הוז ממערב: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי	2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג	2.00 מ' 4.50 מ' 4.65 מ'	הוצגה גישה מחדר מדרגות כללי, המקורה בחלקו.
מרפסות-קו בניין קדמי לרחוב דב הוז ממערב: לחזית קדמית לרחוב נתן החכם מצפון: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' עד 10 מ"ר למרפסת. בממוצע של 7 מ"ר. מרפסות חופפות בהתאם למותר.	עד 1.60 מ' עד 10 מ"ר למרפסת.
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	על הגג העליון	על הגג העליון
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין.	תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בקומות 1-5 בחזית	תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בקומות 1-5 בחזית

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>צדדית דרומית וצדדית מזרחית, במרפסת הגג העורפית ובחצרות המוצמדות ובמרפסות הגזזטרה ליחידות הפונות לחזיתות קדמיות בלבד.</p>	<p>מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר</p>	
	<p>בהתאם למותר.</p>	<p>קומת הקרקע: בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.</p> <p>חלוקת המסה הבנויה: החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.</p> <p>מישור הבנוי בחזית: החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.</p> <p>גובה קומות : גובה הקומות יהיה זהה.</p> <p>עיצוב: הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.</p> <p>מישור הבנוי בגגות: הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.</p> <p>פתחים: הפתחים יהיו אורתוגונליים.</p> <p>מרפסות: המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.</p> <p>חומרי גמר: המישור הבנוי בחזית הפונה</p>	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4</p> <p>קומת גג: בינוי מעקות הגג:</p>

עמ' 141

מידע: 22-00807 רישוי: 24-0336 ת.בניין: 0297-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	בהתאם למותר.	
קומת קרקע:	בחזית הבניין הפונה לרחוב תשמר רצועה מפולשת	בהתאם למותר.	
חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסות	בהתאם למותר.	
מישור הבנוי בחזית	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בהתאם למותר.	
גובה קומות :	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם למותר.	
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם למותר.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	1.05 מ' מעקה בנוי + 0.15 מ' מעקה קל - סה"כ גובה המעקה 1.20 מ'.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונוליים. גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.	בהתאם למותר.	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות המרפסות.	בהתאם למותר.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות	בהתאם למותר.	

מרתפים - תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות מרתף.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	מרתף (-1) : 2.90 מ' מרתף (-2) : 2.60 מ' מרתף (-3) : 2.60 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/	בכל קומות המרתף: 24	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקומות חניה לכלי רכב, 4 חניות לאופנועים, פיריים לשחרור והכנסת אוויר, המשך גרעין מדרגות ומעלית; חדר טראפו בחלל כפול, חדר מונים, מאגר מים, חדר משאבות, 16 מחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (22) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	16 מחסנים דירתיים.	
תכנית:	80% משטח המגרש (590 מ"ר) לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש 501.5 מ"ר	416.77 מ"ר	
ניהול מי נגר:	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 88.5 מ"ר	173.23 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מצללה במרפסת הגג בשטח של 14.15 מ"ר מתוך מרפסת הגג בשטח של 106 מ"ר - בהתאם למותר.		X	שטח המצללה
גדרות - לחזית קדמית צפונית לרח' נתן החכם: מעקה בנוי בגובה של 0.51 מ' ומעליו מאחז יד סה"כ גובה הגדר מוצעת בגובה של 0.70 מ' לחזית קדמית מערבית לרח' דב הוז: מעקה בנוי בגובה של 0.51 מ' ומעליו מאחז יד סה"כ גובה הגדר מוצעת בגובה של 0.70 מ' לחזית צדדית מזרחית: מעקה בנוי בגובה של 1.50 מ' לחזית צדדית דרומית: מעקה בנוי בגובה של 1.50 מ' הבקשה כוללת בית גידול לחזיתות קדמיות, מבוקשת דירת גן עם חצר פרטית לחזית צד בהתאם למותר.		X	פיתוח שטח /גדרות
0.34 מ' +8.26 = +0.00 מוגבה ממפלס רחוב השווה ל מ'		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

בתאריך 08/04/2025 הטעין עורך הבקשה תכנית מתוקנת והבדיקה מתייחסת אליה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 3.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

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.

תאריך הודעה אחרונה: 31/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	שולמית דני - נתן החכם 14, תל אביב - יפו 6341320	<p>התנגדות הבעלים לבקשה להיתר מרשתי הינה אחת מהבעלים הרשומים של תת חלקה 5 בבניין שבנדון:</p> <p>1. מרשתי לא חתמה על הבקשה להיתר ולא על כל מסמך ו/או הסכם- ומתנגדת באופן נחרץ להליכי ההיתר המבוקשים. למרשתי ידוע על בעלי דירות נוספות בבניין שבנדון, שלא נתנו הסכמתם להליך הבקשה להיתר.</p> <p>שימוש בחלקה של מרשתי ברכוש המשותף + בזכויות הבנייה מרשתי הינה הבעלים של חלקים ברכוש המשותף. ההיתר המבוקש גוזר שימוש בחלקה של מרשתי בזכויות הבנייה ובמקרקעין - ללא הסכמת מרשתי.</p> <p>2. גילה ומצבה הבריאותי של מרשתי הן תקנות התו"ב והן חוקי ההתחדשות העירונית, מחייבות התחייבות בגילה (בת 97 ובמצבה הבריאותי) מסמכים רפואיים יומצאו עפ"י דרישה. על כן, אין להתיר כל היתר, בלא שיומצאו פתרונות למצבה והתנידותה של מרשתי.</p> <p>3. פתרון אקוסטי לחניון רובוטי הואיל ובהתאם לבקשה להיתר, מבוקש חניון רובוטי (מתקן/מכפיל חנייה), הרי שיש ליתן פתרון אקוסטי לרעש שייגרם, בייחוד לקומות התחתונות בבניין החדש.</p> <p>4. הכבדה משמעותית על תשתיות האזור כב' הועדה מתבקשת ליתן משקל לכמות הדירות הרבות המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר בנייה, וריבוי התושבים עקב כך, תוך מתן משקל לקיבולת התשתית הישנה והרעועה הקיימת באזור, כגון: קיבולת מערכות הביוב והניקוז, משאבי מתקני החינוך, בהם בתי ספר וגני ילדים אשר יוכלו לקלוט את תוספת האוכלוסייה בשכונה.</p> <p>5. חסימת זרימת האוויר קיים חשש ממשי, שבעקבות הבנייה החדשה, והתוספת הניכרת במספר הדיירים, תיחסם למרשתי זרימת האוויר. הקטנת כיווני אוויר הדירה המוצעת למרשתי,</p>

#	מתנגדים	נימוק
		במסגרת הבקשה להיתר, מקטינה את מספר כיווני האוויר. 6. העדר תמורה שוויונית בין הדיירים בבניין אמנם סוגיה זו הינה קניינית במהותה, אולם הואיל והמדובר בחוסר שוויוני זועק, הרי שאין להתעלם גם מסוגיה זו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא לקבל את ההתנגדות שכן ניתנו הסכמות רוב הדיירים המהווים 83% מבעלי הזכות בנכס, והתקבל התנגדות אחת, על כן ניתן לדחות את הטענה מכיוון לכן קיימים תמוכים קנייניים מספקים לדיון בבקשה. 2. לא לקבל את ההתנגדות לעניין מתן פתרון למצבה הבריאותי של המתנגדת, שכן ההתנגדות אינה תכנונית. 3. לא לקבל את ההתנגדות לעניין מתן פתרון אקוסטי למתקן החניה הרובוטי, שכן יאושר בכפוף לתקנים התקפים ולכל דין. 4. לדחות את ההתנגדות לעניין העומס על התשתיות באזור ולשירותים הציבוריים, שכן המבוקש בהתאם לצפיפות המאושרת בתכנית החלה. 5. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש בהתאם לתקנות החוק לעניין אוורור החדרים שאר הטענות קנייניות לעניין התמורה, והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בזה. 6. כפי שטענה המתנגדת זוהי טענה קניינית והוועדה לתכנון ובנייה אינה עוסקת בזה.	מומלץ לא לקבל

ח"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 28.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 18.07.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-14/07/2024 ותכנית אדריכלית נטענה ב-14/07/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 22 יחידות דיור (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 23.66 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 22 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 4 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 5 מקומות חניה לאופנועים: 4 במתקן החניה האוטומטי התת קרקעי ו-1 בשטח הפיתוח
 - 22 מקומות חניה לאופניים: 15 בשטח הפיתוח ו-7 בחדר אופניים משותף
- מתכנן: ללצ'וק הנדסה

חסר:

0.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. ממדי המגרש ותכנית קומת המרתף אינם מאפשרים תכנון של 0.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן
2. יש לסמן בתוך מתקן החניה האוטומטי את אחת מהחניות כ-חניית נכה - נוסף תנאי טכני
*שימו לב כי חניית נכים לא ניתן יהיה להצמיד לאף אחת מיחידות הדיור

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.66** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מס' 16 - ככר רבין)

אשפה-מכון רישוי - הן קידר 09.05.2024

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

נוסף נאי טכני
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 02.07.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
הוטען מפרט שימור מפורט כולל נקודות עצירה המתייחס לעצים 5,6,8 הנטועים בקרבת בנייה מתוכננת.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מספר 14 נטוע ברחוב באזור תוואי כניסה לחניה מתוכננת ורחבת כיבוי אש, העץ מבוקש לכריתה, ניתן בתאריך 22/9/22 אישור מאגף שפ"ע לכריתתו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 25,366.00.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 24,666.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 20.10.2022

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.
המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - נדב בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	6.00	38.00	3.00	שימור	7,944.00
2	פיקוס השדרות	6.00	39.00	3.00	שימור	8,367.00
3	דקל קוקוס	5.00	36.00	4.00	כריתה	2,016.00
4	דקל קוקוס	5.00	17.00	4.00	כריתה	2,016.00
5	דקל וושינגטוניה חסונה	18.00	35.00	2.00	שימור	7,258.00
6	דקל וושינגטוניה חסונה	18.00	35.00	2.00	שימור	7,258.00
7	היביסקוס סתריה	6.00	18.00	5.00	כריתה	
8	פיקוס השדרות	4.00	48.00	4.00	שימור	12,675.00
9	פיקוס השדרות	3.00	28.00	2.00	כריתה	4,313.00
10	ברכיכטון צפצפתי	5.00	12.00	2.00	שימור	1,230.00
11	דקל וושינגטוניה חסונה	13.00	29.00	2.00	כריתה	2,948.00
12	פיקוס השדרות	2.80	25.00	2.00	כריתה	3,438.00
13	פיקוס השדרות	2.80	27.00	2.00	כריתה	4,010.00
14	ברכיכטון צפצפתי	5.00	14.00	3.00	כריתה	1,674.00
15	פיקוס השדרות	3.50	30.00	4.00	כריתה	4,951.00
16	פיקוס קדוש	17.00	48.00	7.00	שימור	13,659.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.11.2023)**

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.12.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 78 בגוש 7078 בבעלות פרטית .

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 25.12.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור סך הכל;**
 2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה;**
 3. **לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בהתנגדות קניינית והוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. יש לפנות לערכאות הרלוונטיות, לגבי שאר הטענות לא ניתן למנוע התחדשות עירונית במגרש כתוצאה מתלונה על חשש לרעש;**
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8/6/2023 של אומדה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,366.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

התנאי

להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
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, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
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.
7	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
9	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 17

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור סך הכל;
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה;
3. לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בהתנגדות קניינית והוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. יש לפנות לערכאות הרלוונטיות, לגבי שאר הטענות לא ניתן למנוע התחדשות עירונית במגרש כתוצאה מתלונה על חשש לרעש;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ 8/6/2023 של אומדה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,366.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
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.
7	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות,

עמ' 150

מידע: 22-00807 רישוי: 24-0336 ת.בניין: 0297-014

#	תנאי
	ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
9	הצבת שלט ההנצחה מחדש בסיום הבנייה וקבלת אישור מרכז ההנצחה להצבתו
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0830	תאריך הגשה	16/06/2024
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	לבונטין 8	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7442/24	תיק בניין	0045-008
מס' תב"ע	44, ג	שטח המגרש	855.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלון גן החשמל בע"מ	לבונטין 8, תל אביב - יפו 6511107
בעל זכות בנכס	אלימלך מיכאל קופילוב	הגיא 4, סביון 5653404
בעל זכות בנכס	מיני קופילוב	נהרדעא 5, תל אביב - יפו 6423505
עורך ראשי	יפתח ארד	קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	ויקטור בורביע	ת.ד. 133, בת שלמה 3099200
מורשה חתימה מטעם המבקש	טל גורדון לוי	1245, תל אביב - יפו 8

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

שינויים ותוספות בבניין בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתפים שאושר לטובת מסחר ומשרדים וכיום פועל כמלון עפ"י רישיון לשימוש חורג ברישוי עסקים, הכוללים:
 בכל הקומות: הקמת מדרגות מילוט מקומת הגג ועד קומת הקרקע בתחום נפח הבניין הקיים, שינויים קלים בחזיתות הכוללים תוספת גגוני בד מעל החלונות, צביעת קונסטרוקציה חיצונית בשחור במרתף 2:- תוספת חדר משאבות ומיכל איזון לטובת הבריכה
 בקומת הקרקע: הריסת שער בנוי קיים, הקמת אדניות בגובה 0.6 מ' לכיוון סמטת הגינה ולרחוב לבונטין בקומה א': החלפת המעקה במרפסת הקדמית ממסגרות לאדנית ופירוק קונסטרוקציה אשר לא נדרשת בקומה ג': שימוש נוסף לחדר מציל במס"ק קיים והקמת שירותים לטובת הבריכה המבוקשת בקומת הגג בקומת הגג: תוספת בריכה ציבורית, הגבהת פיר המעליות הקיים לטובת גישה לגג, הכולל מצחייה לטובת יציאה מהמעלית, הגבהת מפלס הגג, פירוק קונסטרוקציה קיימת על הגג אשר לא נדרשת, הוספת מצללה והחלפת מעקה הגג על הגג העליון: פירוק גג קיים

מצב קיים:

מבנה בן שתי קומות מרתף, 4 קומות מעל הקרקע וגג טכני בהיתר מספר 5-920724 משנת 1992 למסחר ומשרדים. למבנה היתר שימוש חורג מספר 24-5026 מתאריך 29.02.2024 לטובת בית מלון גן החשמל, דרך רישוי עסקים

ממצאי תיק בניין:

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

עמ' 152

מידע: 23-00236 רישוי: 24-0830 ת.בניין: 0045-008

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		24-5026	29/02/24	שימוש חורג דרך רישוי עסקים לטובת בית מלון עד ליום 31.12.2046
88-0404	18/03/1988	92-0724	09/09/1992	1. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות. 2. הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתפים
96-1012	16/06/1996	96-0669	24/07/1996	הקמת אנטנות-תקשורת של חב' "סלקום" על גג הבניין. גובה כל אנטנה 2.30 מ' מעל פני הגג העליון של הבניין.
05-0069	12/01/2005	05-0447	15/06/2005	8 אנטנות תקשורת משתפלות והסבת חדר לצידוד בבניין בהתאם לתוכנית "ג" ובהתאמה לתמ"א 36.

בעלויות:

הבניין בבעלות פרטית של 2 בעלים אשר חתומים על מפרט הבקשה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת מצללה בשטח של 25% משטח הגג המהווים כ- 69 מ"ר ובנסיגות מעקות הגג בהתאם למותר		X	שטח המצללה
מבוקשת בריכה ציבורית בגודל של כ- 30 מ"ר 1. הוצגה הצללה מעל הבריכה בשטח של 25% כנדרש 2. הבריכה בנסיגות של 1.10 מ' ממעקה הבניין בהתאם להנחיות 3. בקומה ג' שמתחת לקומת הבריכה מוצעים: חדר מציל ושירותים ומקלחת 4. בקומת הבריכה מבקשים פרגולה בגודל של כ- 69 מ"ר		X	בריכות שחיה

הערות נוספות:

1. התקבל אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות לאור כך שמדובר על בית מלון
2. מבוקשת הגבהת פיר המעלית לטובת הנגשת הגג לאור הדרישה לתוספת הבריכה
3. הועלתה הצהרה של מהנדס אשר לפיה לאור התוספת המבוקשת על הגג, המבנה יעמוד בעומסים ללא צורך בחיזוקים

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בניית בריכת שחיה על הגג בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.	1
שימוש חורג מהיתר מ גג טכני בקומה הגג לשימוש של מרפסת גג למלון לתקופה של 25 שנים	2
הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג כהקלה לתכנית ג'	3
המשך פיר המעלית בקומת הגג בצמוד לקיר הבנין הצידי ולא בנסיגה ממנו כדרישת תכנית ג וזאת בנסיגה של 2.3 מ' מקו הבנין הצידי ומעבר למדרגות החיצוניות הקיימות בהיתר והנמצאות בקו הבנין הצידי.	4
הגבהת פיר מעלית לגובה 450 ס"מ מעבר ל 250 ס"מ המותרים בתכנית ג'	5

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת הבריכה, בתנאי עמידה בכל התנאים הנדרשים בתקנות התכנון והבנייה לבריכה ציבורית
2	לא נדרש, לבניין היתר לשימוש חורג לבית מלון, כעת מבקשים תוספת בריכה בגג כהקלה, לא נדרש לכך שימוש חורג
3	הקלה הניתנת לאישור לאור הבקשה להוספת בריכה על הגג ולטובת הנגשה של הקומה
4	הקלה הניתנת לאישור לאור כך שמדובר על המשך פיר המעלית הקיים
5	הקלה הניתנת לאישור לאור כך שניתן לאשר תחנת עצירה נוספת בקומה לטובת הנגשה

תאריך הודעה אחרונה: 10/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	רחל ברכה - לבונטין 5, תל אביב - יפו 6511104	<p>1. הקירבה לנכס שבו התבקש ההיתר: גרה בלבונטין 5 בקומה 4. הבניין שמולי הוא לבונטין 8 והסרת הגג המתבקשת, יחד עם בניית הבריכה ולמרפסת גג למלון הינה בקומה 4 ממש מולי. תמונה שצולמה מתוך דירתי לגג שהסרתו מתבקשת מצורפת ומלמת על הקירבה. בין לבונטין 5 [ביתי] ללבונטין 8 ["המלון"] מפריד רק כביש חד סיטרי.</p> <p>2. בנושא הפרסום הדרוש: את המודעה, שנתלתה על עמוד ליד לבונטין 8, "זכיתי" לראות רק ב-6.7.24. ניתן להניח שזה המועד בו נתלתה. לא נמסרה לי הודעה על הבקשה, על אף היותי נפגעת בבירור. נסיונותי, כמו גם נסיונות של אחרים, לפתוח את התכנית באתר העיריה כשלו. פניה און ליין למנהל ההנדסה- טרם נענתה. פניה למי שאחראי על תקינות האתר שלחה אותי למינהל ההנדסה. פניה טלפונית למנהל ההנדסה שלחה אותי לאתר העיריה... לפיכך ועל מנת שלא תועלה טענה של אחר, מוגשת התנגדות זו על יסוד מיעוט המידע ולכשתענה בקשתי לקבלת התכנית, נשמרת זכותי לעדכן את ההתנגדות.</p> <p>3. השימוש החורג המבוקש: לבונטין 8 הינו בנין משרדים והיה כזה בעת שרכשתי את דירתי בלבונטין 5. הבניין קיבל אישור לשימוש חורג והפך למלון. כעת מבקשים שימוש חורג לשימוש החורג לבניית הבריכה והגג לשימוש המלון. הכיצד ניתן לקבל שימוש חורג לשימוש חורג</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>לא ניתן לקבל היתר לשימוש חורג לבריכה על גג בנין משרדים והדרך שנעשתה כאן איננה עומדת בכללי הדין. מדובר בשכונת מגורים ושימוש חורג לבריכה הינו מוקד לרעש שאיננו מתאים לסביבה. 4. הפגיעה האישית: כפי שניתן לראות מהצילום המצורף, הריסתו של הגג הטכני בלבונטין 8 ובנית המבוקש לא יאפשרו ולו פרטיות מינימלית בדירת, שתשמש מוקד לתצפית מהגג המבוקש. בעת שרכשתי את הזכויות, בבנין שהיה לשימור ובנייתו הסתיימה לפני כשלוש שנים, עמד מולי בנין משרדים. הפיכת גג הבנין למה שמבוקש לעשות בו פוגעת באופן חמור בשוויו של הנכס, מעבר לפגיעה בזכותי לשימוש ראוי בדירתי.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>1. המלון המבוקש נמצא בבניין מעבר לכביש בניין המתנגדת, הריסת הגג המשופע המבוקש והפיכתו לגג שטוח עם מעקה אכן ייצר מצב בו מרפסת המתנגדת תהיה חשופה יותר, אך אין זה שונה מכל מרפסת גג בבניין אשר נמצא במרקם עירוני שכזה</p> <p>2. משלוח הודעות נעשה למגרשים גובלים, כאשר מגרש המתנגדת נמצא מעבר לכביש, בכל מקרה נראה כי לאור תליית המודעות המתנגדת הגישה את התנגדותה בה אנו דנים כעת וההתייחסות הינה למה שמבוקש בבקשה, הריסת הגג והקמת הבריכה</p> <p>3. השימוש החורג הנוסף הינו בהליך של שימוש חורג ברישוי בנייה, בנוסף לשימוש החורג שניתן במסגרת רישוי עסקים, שכן מבוקש כעת תוספת של בריכה בקומת הגג העליון וכל בקשה לבנייה חדשה מצריכה בחינה בהליך של רישוי בנייה לתכנית ג' במקרה זה</p> <p>4. הוועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות, נציין שוב כי מדובר על מרקם עירוני חי ותוסס ואשר בקשות לעירוב שימושים הוא חלק מהליך התפתחות של העיר ואין זה אומר שהקמת בית המלון תגרום לפגיעה בפרטיות מעבר למצב נורמאלי באזור צפוף זה</p>	1

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 22.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.11.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 21.10.24

הבקשה היא לשינויים פנימיים בקומת גג ובמרתף חניה בבית המלון.

דרישת התקן לשינויים המבוקשים: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

עמ' 155

מידע: 23-00236 רישוי: 24-0830 ת.בניין: 0045-008

חוות דעת:

1. בהיתר הקיים מסי 24-5026 מתאריך 29.02.24 שניתן בסמכות מחלקת הנדסה לעסקים אושר שימוש חורג לבית המלון ואושרו 8 מקומות חניה תקניים ו- 1 מקום חניה חסום.
2. בבקשה נוכחית מבקשים לבטל 1 מקום חניה לצורך יצירת רמפת מילוט לאורך רמפת הרכבים ובהפרדה ממנה.
לאחר השינויים מתוכננים 7 מקומות חניה תקניים ו- 1 מקום חסום.
2. הבניין הוא בית המלון עירוני עם 34 יחידות. עבור בית המלון דרוש 7 מקומות חניה (1 מקום חניה ל- 5 חדרי אירוח).
מספר מקומות חניה המתוכננים מספקים דרישת התקן, לכן אין התנגדות לביטול 1 מקום חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.10.2024

לא צפוי שינוי בנפח האשפה. הוטען אישורו של מאיר ראובן מאגף התברואה לפתרון האשפה.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.10.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי אדריכל מכון הרישוי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 14.03.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 11.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 01.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 24 בגוש 7442 בבעלות פרטית.

להלן דרישות אגף הנכסים:

1. בהתאם להוראות תכ"ע 44 נדרש לרשום זיקת הנאה.

סומן זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות.

חתמו כתב התחייבות.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 17.11.2022)

המלצה לתת היתר

כתנאי לתעודת גמר יש לתאם עם אדריכל העיר את חומרי הגמר בחזיתות ובפיתוח בדוגמרות בשטח - באחריות האדריכל

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתפים שאושר לטובת מסחר ומשרדים וכיום פועל כמלון עפ"י רישיון לשימוש חורג ברישוי עסקים, הכוללים: ככל הקומות: הקמת מדרגות מילוט מקומת הגג ועד קומת הקרקע בתחום נפח הבניין הקיים, שינויים קלים בחזיתות הכוללים תוספת גגוני בד מעל החלונות, צביעת קונסטרוקציה חיצונית בשחור במרתף 2:- תוספת חדר משאבות ומיכל איזון לטובת הברכה בקומת הקרקע: הריסת שער בנוי קיים, הקמת אדניות בגובה 0.6 מ' לכיוון סמטת הגינה ולרחוב לבונטין בקומה א': החלפת המעקה במרפסת הקדמית ממסגרות לאדנית ופירוק קונסטרוקציה אשר לא נדרשת בקומה ג': שימוש נוסף לחדר מציל בממ"ק קיים והקמת שירותים לטובת הברכה המבוקשת בקומת הגג בקומת הגג: תוספת בריכה ציבורית, הגבהת פיר המעליות הקיים לטובת גישה לגג, הכולל מצחייה לטובת יציאה מהמעלית, הגבהת מפלס הגג, פירוק קונסטרוקציה קיימת על הגג אשר לא נדרשת, הוספת מצללה והחלפת מעקה הגג על הגג העליון: פירוק גג קיים

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית בריכת שחיה על הגג בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.
 2. הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג כהקלה לתכנית ג'
 3. המשך פיר המעלית בקומת הגג בצמוד לקיר הבנין הצידי ולא בנסיגה ממנו כדרישת תכנית ג וזאת בנסיגה של 2.3 מ' מקו הבנין הצידי ומעבר למדרגות החיצוניות הקיימות בהיתר והנמצאות בקו הבנין הצידי
 4. הגבהת פיר מעלית לגובה 450 ס"מ מעבר ל 250 ס"מ המותרים בתכנית ג'
- ב. לדחות את ההתנגדויות לעניין הפגיעה בפרטיות לאור אישור קומת הגג למלון, שכן מדובר על אזור עם מרקם אורבני צפוף בעל עירוב שימושים ואשר מהווה חלק מהוית העיר

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	יש להציג פרטים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, כמו כן כמסמכים המצורפים לברכה יש להציג דו"ח אקוסטי
6	למידת הרעש העולה ממנה ומחדר המכונות השייך לה
7	אישור משרד הבריאות
	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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.
2	יש לתאם עם אדריכל העיר את חומרי הגמר בחזיתות ובפיתוח בדוגמרות בשטח - באחריות האדריכל
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון.
4	תנאי לגמר:
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18

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

א. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתפים שאושר לטובת מסחר ומשרדים וכיום פועל כמלון עפ"י רישיון לשימוש חורג ברישוי עסקים, הכוללים:
בכל הקומות: הקמת מדרגות מילוט מקומת הגג ועד קומת הקרקע בתחום נפח הבניין הקיים, שינויים קלים בחזיתות הכוללים תוספת גגוני בד מעל החלונות, צביעת קונסטרוקציה חיצונית בשחור במרתף 2:- תוספת חדר משאבות ומיכל איזון לטובת הבריכה
בקומת הקרקע: הריסת שער בנוי קיים, הקמת אדניות בגובה 0.6 מ' לכיוון סמטת הגינה ולרחוב לבונטין בקומה א': החלפת המעקה במרפסת הקדמית ממסגרות לאדנית ופירוק קונסטרוקציה אשר לא נדרשת בקומה ג': שימוש נוסף לחדר מציל בממ"ק קיים והקמת שירותים לטובת הבריכה המבוקשת בקומת הגג בקומת הגג: תוספת בריכה ציבורית, הגבהת פיר המעליות הקיים לטובת גישה לגג, הכולל מצחייה לטובת יציאה מהמעלית, הגבהת מפלס הגג, פירוק קונסטרוקציה קיימת על הגג אשר לא נדרשת, הוספת מצללה והחלפת מעקה הגג
על הגג העליון: פירוק גג קיים

כולל ההקלות הבאות:

1. בנית בריכת שחיה על הגג בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.
2. הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג כהקלה לתכנית ג'
3. המשך פיר המעלית בקומת הגג בצמוד לקיר הבנין הצידי ולא בנסיגה ממנו כדרישת תכנית ג וזאת בנסיגה של 2.3 מ' מקו הבנין הצידי ומעבר למדרגות החיצוניות הקיימות בהיתר והנמצאות בקו הבנין הצידי
4. הגבהת פיר מעלית לגובה 450 ס"מ מעבר ל 250 ס"מ המותרים בתכנית ג'

ב. לדחות את ההתנגדויות לעניין הפגיעה בפרטיות לאור אישור קומת הגג למלון, שכן מדובר על אזור עם מרקם אורבני צפוף בעל עירוב שימושים ואשר מהווה חלק מהוויית העיר

**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	יש להציג פרטים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, כמו כן כמסמכים המצורפים לבריכה יש להציג דו"ח אקוסטי למידת הרעש העולה ממנה ומחדר המכונות השייך לה
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	יש לתאם עם אדריכל העיר את חומרי הגמר בחזיתות ובפיתוח בדוגמרות בשטח - באחריות האדריכל
3	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון.
4	תנאי לגמר: רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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 מסלול	25-0782	תאריך הגשה	16/04/2025
		מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	הא באייר 72	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/1364	תיק בניין	0567-072
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קולטקאר אילנית	וילנסקי משה 17, תל אביב - יפו 6962334
בעל זכות בנכס	קראוס בועז יואל	פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

הפעלת מעון יום לפעוטות, "ילדות קסומה", בקומת הגלריה, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-36 פעוטות.
 - הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
 - רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה (31/08/2025).
 - הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.
- המעון מבוקש בקומת הגלריה של קומת המסחר

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 בכניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

מבדיקת ההיתרים בתיק הבניין, לא נמצא היתר לדירת מגורים, נמצא רישיון עסק שניתן לטובת מכון יופי בקומת הגלריה, בהתאם לרישיון העסק הוצגו חתכים אשר לפיהם ניתן לראות כי גובה הקומה הוא 2.3 מ'-גובה אשר לא מיועד לשימוש עיקרי

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת הא באייר 72 בין התאריכים 25/09/2024 עד 10/10/2024.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>מתנגדים למתן היתר להפעלת מעון יום לפעוטות מהטעמים הבאים:</p> <p>1. רעש ומטרדים: מעון יום לילדים יביא עימו רעש משמעותי במהלך פעילות הגן בשעות היום, דבר שיפריע למנוחת השכנים ולשכנים שעובדים מהבית וזקוקים לשקט לאורך היום.</p> <p>2. עומס תנועה וחניה: הורים שיגיעו למעון עם רכב יגרמו לעומס תנועה, במיוחד לאור העובדה שמדובר באזור עם מצוקת חניה.</p> <p>3. ההורים והמלווים מחנים את העגלות, האופנים והקורקינטים בכניסה המשותפת ובחדר המדרגות – דבר היוצר מטרד לשכנים.</p> <p>4. שינוי באופי הבניין: אישור מעון היום ישנה את אופי הבניין מבניין מגורים לשימושים מסחריים/חצי ציבוריים, דבר שיפגע בתחושת הביתיות וישפיע על איכות החיים.</p> <p>5. שחיקת התשתיות המשותפות: בעקבות הפעלת מעון יום, התשתיות הקיימות ישחקו, כגון מעלית, חדר מדרגות והכניסה הקדמית והאחורית, דבר אשר יצריך תחזוקה תכופה ועלויות לדיירים.</p> <p>6. בטיחות: מעבר תכוף של הורים ומלווים עשוי להגדיל את הסיכון לתאונות או אירועים לא בטיחותיים אחרים.</p> <p>7. פגיעה בערך הנכס: אישור מעון היום יפגע בערך הדירות. הרעש, עומס פעילות יוריד את ערך הדירות. זיהום סביבתי: אישור מעון היום יביא אתו לכלוך מוגבר באזורים משותפים, כגון פחי אשפה, פסולת סביבתית וכו'.</p>	<p>אילן אריאלי - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	1
<p>מתנגדים למתן היתר להפעלת מעון יום לפעוטות מהטעמים הבאים:</p> <p>1. רעש ומטרדים: מעון יום לילדים יביא עימו רעש משמעותי במהלך פעילות הגן בשעות היום, דבר שיפריע למנוחת השכנים ולשכנים שעובדים מהבית וזקוקים לשקט לאורך היום.</p> <p>2. עומס תנועה וחניה: הורים שיגיעו למעון עם רכב יגרמו לעומס תנועה, במיוחד לאור העובדה שמדובר באזור עם מצוקת חניה.</p> <p>3. ההורים והמלווים מחנים את העגלות, האופנים והקורקינטים בכניסה המשותפת ובחדר המדרגות – דבר היוצר מטרד לשכנים.</p> <p>4. שינוי באופי הבניין: אישור מעון היום ישנה את אופי הבניין מבניין מגורים לשימושים מסחריים/חצי ציבוריים, דבר שיפגע בתחושת הביתיות וישפיע על איכות החיים.</p> <p>5. שחיקת התשתיות המשותפות: בעקבות הפעלת מעון יום, התשתיות הקיימות ישחקו, כגון מעלית, חדר מדרגות והכניסה</p>	<p>ארנון ויאיר שפיצר - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>הקדמית והאחורית, דבר אשר יצריך תחזוקה תכופה ועלויות לדיירים.</p> <p>6. בטיחות: מעבר תכוף של הורים ומלווים עשוי להגדיל את הסיכון לתאונות או אירועים לא בטיחותיים אחרים.</p> <p>7. פגיעה בערך הנכס: אישור מעון היום יפגע בערך הדירות. הרעש, עומס פעילות יוריד את ערך הדירות.</p> <p>זיהום סביבתי: אישור מעון היום יביא אתו לכלוך מוגבר באזורים משותפים, כגון פחי אשפה, פסולת סביבתית וכו".</p>		
<p>מתנגדים לרעש, צפיפות במעליות, חסימת חניות</p>	<p>דורון אזורי - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	3
<p>1. לא קיבלו הודעה מפורטת בדבר הבקשה להפעלת מעון יום ולכן יש לפרסם מחדש ולהפיץ לבעלי העניין כקבוע בחוק.</p> <p>2. שטח מעון היום (112 מ"ר) אינו עומד בתקנות הפיקוח על מעונות היום.</p> <p>3. רעש ומטרדים: מעון יום לילדים יביא עימו רעש משמעותי במהלך פעילות הגן בשעות היום, דבר שיפריע למנוחת השכנים ולשכנים שעובדים מהבית וזקוקים לשקט לאורך היום.</p> <p>4. עומס תנועה וחניה: הורים שיגיעו למעון עם רכב יגרמו לעומס תנועה, במיוחד לאור העובדה שמדובר באזור עם מצוקת חניה.</p> <p>5. ההורים והמלווים מחנים את העגלות, האופנים והקורקינטים בכניסה המשותפת ובחדר המדרגות – דבר היוצר מטרד לשכנים.</p> <p>6. שינוי באופי הבניין: אישור מעון היום ישנה את אופי הבניין מבניין מגורים לשימושים מסחריים/חצי ציבוריים, דבר שיפגע בתחושת הביתיות וישפיע על איכות החיים.</p> <p>7. שחיקת התשתיות המשותפות: בעקבות הפעלת מעון יום, התשתיות הקיימות ישחקו, כגון מעלית, חדר מדרגות והכניסה הקדמית והאחורית, דבר אשר יצריך תחזוקה תכופה ועלויות לדיירים.</p> <p>8. בטיחות: מעבר תכוף של הורים ומלווים עשוי להגדיל את הסיכון לתאונות או אירועים לא בטיחותיים אחרים.</p> <p>9. פגיעה בערך הנכס: אישור מעון היום יפגע בערך הדירות. הרעש, עומס פעילות יוריד את ערך הדירות.</p> <p>10. זיהום סביבתי: אישור מעון היום יביא אתו לכלוך מוגבר באזורים משותפים, כגון פחי אשפה, פסולת סביבתית וכו".</p>	<p>מרכוס ליפובצקי - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816, נסטור ליפובצקי - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	4
<p>מתנגדים למתן היתר להפעלת מעון יום לפעוטות מהטעמים הבאים:</p> <p>1. רעש ומטרדים: מעון יום לילדים יביא עימו רעש משמעותי במהלך פעילות הגן בשעות היום, דבר שיפריע למנוחת השכנים ולשכנים שעובדים מהבית וזקוקים לשקט לאורך היום.</p> <p>2. עומס תנועה וחניה: הורים שיגיעו למעון עם רכב יגרמו לעומס תנועה, במיוחד לאור העובדה שמדובר באזור עם מצוקת חניה.</p> <p>3. ההורים והמלווים מחנים את העגלות, האופנים והקורקינטים בכניסה המשותפת ובחדר המדרגות – דבר היוצר מטרד</p>	<p>נילי ואלי אלון - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	5

נימוק	מתנגדים	#
<p>לשכנים.</p> <p>4. שינוי באופי הבניין: אישור מעון היום ישנה את אופי הבניין מבניין מגורים לשימושים מסחריים/חצי ציבוריים, דבר שיפגע בתחושת הביתיות וישפיע על איכות החיים.</p> <p>5. שחיקת התשתיות המשותפות: בעקבות הפעלת מעון יום, התשתיות הקיימות ישחקו, כגון מעלית, חדר מדרגות והכניסה הקדמית והאחורית, דבר אשר יצריך תחזוקה תכופה ועלויות לדיירים.</p> <p>6. בטיחות: מעבר תכופ של הורים ומלווים עשוי להגדיל את הסיכון לתאונות או אירועים לא בטיחותיים אחרים.</p> <p>7. פגיעה בערך הנכס: אישור מעון היום יפגע בערך הדירות. הרעש, עומס פעילות יוריד את ערך הדירות.</p> <p>זיהום סביבתי: אישור מעון היום יביא אתו לכלוך מוגבר באזורים משותפים, כגון פחי אשפה, פסולת סביבתית וכו".</p>		
<p>1. כבר היום הפעלת מעון היום מהווה מטרד בשעות הבוקר ובשעות אסוף הילדים. נוצרים פקקי תנועה החוסמים את דרכי הגישה. הורי הפעוטות נכנסים לכביש השרות וחוסמים את החניות ואת כביש הגישה וחוסמים את החניות הפרטיות של בעלי הדירות. כבר כיום צומצמו אזורי החניה בכיכר המדינה בשל עבודות הבניה באזור.</p> <p>2. הפעלת הפעוטון גורם לירידת ערך הדירות.</p> <p>3. ההורים שנכנסים לבניין משאירים את דלתות הכניסה פתוחות, דבר אשר מחריף את מכת הפריצות בבניין.</p> <p>4. תכנית 600 חלק על הבניין ברחוב הא באייר 72, שתכליתה מגורים בלבד.</p>	<p>עו"ד דן אלדור - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	6
<p>1. לא קיבל הודעה מפורטת בדבר הבקשה להפעלת מעון יום ולכן יש לפרסם מחדש ולהפיץ לבעלי העניין כקבוע בחוק.</p> <p>2. שטח מעון היום (112 מ"ר) אינו עומד בתקנות הפיקוח על מעונות היום.</p> <p>3. תקנות הפיקוח על מעונות היום מציבות דרישה שיהיה במעון חצר או תחליף לחצר, דבר שאינו קיים במעון. המשמעות היא ששטחים ציבוריים בבניין משמשים לעיתים כתחליף לכך.</p> <p>4. אישור המעון יפגע משמעותית בכלל ציבור בעלי הדירות ע"י רעש במהלך שעות היום, לרבות שעות המנוחה. דלת הכניסה הקדמית והאחורית של הבניין נחבלת, לרבות מנגנון הנעילה שלה. השארת הדלת ללא נעילה פוגע בתחושת הביטחון.</p> <p>5. שימוש בלתי פוסק במעלית הבניין יוצר בלאי מואץ ע"ח דיירי הבניין, כמו גם העומס על מערכות האינסטלציה, חשמל באזורים הציבוריים, המקלט, ניקיון הבניין, מערכת המים. יש להטיל על יחידה זו תשלום גבוה שישקף את השימוש המוגבר והשחיקה העודפת במערכות הרכוש המשותף.</p> <p>6. באי המעון משתמשים במקומות חניה לא להם וחוסמים מקומות חניה.</p> <p>7. בקומת הכניסה ישנם מפגעי לכלוך וסכנה בטיחותית לאור אחסון עגלות, אופנים וקורקינטים בקומת הכניסה.</p> <p>8. נוהל משרד החינוך מאפשר תפוסה מירבית של 28 פעוטות, בעוד שהבקשה מדברת על 36 פעוטות. בנוסף, המעון לא עומד</p>	<p>עו"ד רפי רייטן - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816</p>	7

#	מתנגדים	נימוק
		בדרישת רשות הכבאות וההצלה.
8	ציפה אשל - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816, רונית עמית - הא באייר 72, תל אביב - יפו 6219816	מעון עם 36 פעוטות יוכל למטרד רעש, עומס תנועה ושחיקת התשתיות המשותפות לבניין כגון מעלית, חדר מדרגות וביוב.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	<p>1. בהתייחס לטענות של רעש, נציין כי הדרישה להפעלת מעון יום הינה באזור מגורי הילדים, מטרת החוק הייתה לאפשר שימוש זה לאור מצוקת המחסור בגני ילדים, האחריות לשמירה על רעש סביר תהיה על מפעילי הגן וככל והרעש יהיה חריג יהיה ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p> <p>2. מטרת האישור לגני ילדים בקרבת מגורי ההורים היא גם על מנת שלא יהיה צורך בהזזת כלי רכב, ובכל מקרה מדובר על שעות הורדה ואיסוף בבוקר ובסוף היום</p> <p>3. על מטרדים מסוג זה ניתן לפנות בכל עת לגורמים הרלוונטיים</p> <p>4. התנגדות זו לא ממש ברורה לאור כך שמדובר על בניין עם חזית מסחרית פעילה</p> <p>5. לא הוכח כי הפעלת הגן אכן גורמת לשחיקת התשתיות ולעלויות לדיירים</p> <p>6. ההתנגדות לא ברורה</p> <p>7. לנושאים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות</p> <p>8. לא הוכח שפעילות הגן תגרום לזיהום סביבתי. ככל והדבר יביא איתו לכלוך, יש לפנות לגורמים הרלוונטיים.</p>	מומלץ לא לקבל
2	ראה התייחסות להתנגדות מספר 1	מומלץ לא לקבל
3	ראה התייחסות להתנגדות מספר 1	מומלץ לא לקבל
4	<p>1. נעשו פרסומים כחוק ובכל מקרה נראה שהמתנגד הגיש את התנגדותו המפורטת</p> <p>2. לא ברור מהיכן הנתון לעניין השטח הלא תקין, אך כן ניתן לראות מבחינת ההיתרים בבניין שלא מדובר על דירת מגורים אלה על גן שמופעל בקומת הגלריה וללא גובה ואוורור תקינים</p> <p>3. בהתייחס לטענות של רעש, נציין כי הדרישה להפעלת מעון יום הינה באזור מגורי הילדים, מטרת החוק הייתה לאפשר שימוש זה לאור מצוקת המחסור בגני ילדים, האחריות לשמירה על רעש סביר תהיה על מפעילי הגן וככל והרעש יהיה חריג יהיה ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p> <p>4. מטרת האישור לגני ילדים בקרבת מגורי ההורים היא גם על מנת שלא יהיה צורך בהזזת כלי רכב, ובכל מקרה מדובר על שעות הורדה ואיסוף בבוקר ובסוף היום</p> <p>5. על מטרדים מסוג זה ניתן לפנות בכל עת לגורמים הרלוונטיים</p> <p>6. התנגדות זו לא ממש ברורה לאור כך שמדובר על בניין עם חזית מסחרית פעילה</p> <p>7. לא הוכח כי הפעלת הגן אכן גורמת לשחיקת התשתיות ולעלויות לדיירים</p> <p>8. התנגדות לא ברורה</p> <p>9. לנושאים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות</p> <p>10. לא הוכח שפעילות הגן תגרום לזיהום סביבתי וככל והדבר יביא איתו לכלוך יש לפנות לגורמים הרלוונטיים</p>	מומלץ לקבל חלקית
5	ראה התייחסות להתנגדות מספר 1	
6	1. לעניין התנועה נציין כי ככל והורדת הילדים בשעות הבוקר גורמות לפקקים וחסימות יש לפנות לגורמים הרלוונטיים ולדווח על כך, לרוב גני הילדים מוקמים	

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	<p>באזורים אשר קרובים למקום מגורי הילדים</p> <p>2. הנושא הינו קנייני ויש לפנות לערכאות המתאימות</p> <p>3. לא הוכח כי הדבר גורם לפריצות בבניין ולכן ההתנגדות לא ממש ברורה</p> <p>4. הבניין הינו בניין עם חזית מסחרית פעילה וכך כל האזור הסובב את כיכר המדינה</p>	
7	<p>1. נעשו פרסומים כחוק ובכל מקרה נראה שהמתנגד הגיש את התנגדותו המפורטת</p> <p>2. לא ברור מהיכן הנתון לעניין השטח הלא תקין, אך כן ניתן לראות מבחינת ההיתרים בבניין שלא מדובר על דירת מגורים אלא על גן שמופעל בקומת הגלריה וללא גובה ואזור תקינים</p> <p>3. לא נראה כי התקנות דורשות חצר</p> <p>4. בהתייחס לטענות של רעש, נציין כי הדרישה להפעלת מעון יום הינה באזור מגורי הילדים, מטרת החוק הייתה לאפשר שימוש זה לאור מצוקת המחסור בגני ילדים, האחריות לשמירה על רעש סביר תהיה על מפעילי הגן וככל והרעש יהיה חריג יהיה ניתן לפנות לערכאות המתאימות.</p> <p>5. לא הוכח כי הפעלת מעון היום גורמת לשחיקה של מערכות הבניין</p> <p>6. מדובר על הורדה והעלאה נקודתית בשעות הבוקר והאיסוף ובכל מקרה על אחריות מפעילי הגן לדאוג שלא יחסמו חניות לא להם</p> <p>7. לעניין זה יש לפנות לגורמים הרלוונטיים לטיפול במטרדים מסוג זה</p> <p>8. התפוסה הינה ל 36 פעוטות</p> <p>לעניין כיבוי אש, לא הוכח שזה המצב</p>	
8	ראה התייחסות להתנגדות מס' 1	

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

לא לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "ילדות קסומה", בקומת הגלריה, עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 2151 לחוק, שכן:

1. אין מדובר על הפעלת מעון יום בדירת מגורים, כפי שנדרש, אלא על קומת גלריה מעל מסחר. בנוסף, לא נמצאו היתרים לדירה.
2. לאור כך שמדובר על קומת גלריה, גובה הקומה הינו 2.3 מ', גובה אשר לא מאפשר שימוש עיקרי.
3. לקבל את ההתנגדות על כך שהגן לא עומד בתקנות הפיקוח, שכן אין מדובר בדירה ולאור כך שמדובר על קומת גלריה, הגובה לא תקני ואף נראה כי חלונות הגן אינם מספקים איורור כנדרש.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

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

לא לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "ילדות קסומה", בקומת הגלריה, עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 2151 לחוק, שכן:

1. אין מדובר על הפעלת מעון יום בדירת מגורים, כפי שנדרש, אלא על קומת גלריה מעל מסחר. בנוסף, לא נמצאו היתרים לדירה.
2. לאור כך שמדובר על קומת גלריה, גובה הקומה הינו 2.3 מ', גובה אשר לא מאפשר שימוש עיקרי.
3. לקבל את ההתנגדות על כך שהגן לא עומד בתקנות הפיקוח, שכן אין מדובר בדירה ולאור כך שמדובר על קומת גלריה, הגובה לא תקני ואף נראה כי חלונות הגן אינם מספקים איורור כנדרש.

עמ' 165

מידע: רישוי: 25-0782 ת.בניין: 0567-072

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0886	תאריך הגשה	25/06/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אלנבי 70	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/75	תיק בניין	0004-070
מס' תב"ע	1200, 216, 219, 22650, 2710, 44, 675, 9005, ג, ע, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	574.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
עורך ראשי	זורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	צורי סעדה	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף חדשה עבור מקלט, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, 3 שטחים נלווים למסחר בשניים מהם ממ"מ, 3 יחידות דיור: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר אנגלית ו-1 יח"ד עם חצר אנגלית.
2. בקומת הקרקע: שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת חדר אשפה בתוואי הקומה, ממ"מ ליחידת מסחר אחת, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 3 יח"ד: 1 מפלס תחתון ביחידת דופלקס עם מדרגות פנימיות לירידה ועליה בשטח הדירה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת בחזית אחורית.
3. בקומת הגלריה הקיימת: הריסת גלריות במסחר שנבנו ללא היתר, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית ומפלס עליון לדירת הדופלקס בקומת הקרקע והמרתף עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.
4. בקומה 2 ו-3 הקיימות: באגף הקדמי שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת 3 יח"ד. 2 יח"ד עם 2 מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד בחזית הצד הצפונית. סה"כ 6 יח"ד בקומה.
5. על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת והריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח הקומות מתחת להסדרת 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
6. תוספת קומה חדשה, קומה 5: בתוואי הקומות הקיימות המורחבות עבור 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
7. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 4 יחידות דיור חדשות, 2 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג

מקורה בקרניז בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית האחורית.
 8. על הגג העליון: 29 פאנלים סולאריים ו-37 יחידות מעבי מיזוג אויר בשטח גג טכני משותף. גישה למפלס הגג העליון מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
 9. בחצר: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות, נישת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
 10. בכל הבניין: תוספת מעלית בשטח תוואי גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.
 סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין 3 קומות ומרתף. במרתף 2 מחסנים וב"כ. בקומה א' 3 חנויות ויחידת דיור, בקומות ב' ו-ג' 3 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 7 יח"ד ו-3 חנויות.	1934	1355		
לסידור מחיצות במרתף ושינויים בקומה א': מיחידת דיור ל-3 משרדים, והוספת גלריות למסחר, בקומה ב' מ-3 יח"ד ל-12 משרדים ושינויים פנימיים בקומה ג'. סה"כ, 3 יח"ד, 15 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.	1935	1503		
לשינויים בקומה ב' מ-10 משרדים ל-2 יח"ד. סה"כ 5 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.	1938	163		
לחדר כביסה על הגג	1941	216		
להוספת יחידת דיור בקומה ד'. סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.	1945	390		
הוספת יציע וגגון לחנות.	1968	209		
הגדלת יציע בחנות	1971	789		

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "יפו תל אביב-האחים יפת בע"מ" והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום בחתימה ידנית וחותמת החברה. התבצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (2650ב', 44) בניין לשימור ברחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי מזרחי לרח' אלנבי: ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור.	1.39 מ' קיים	
	לצד הדרומי: 3.0 מ' / בהתאם לקיים.	1.66 מ' קיים 1.98 מ' בנייה חדשה של ממ"ד	
	לצד צפון: 3.0 מ' / בהתאם	2.24 מ' קיים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לקיים. אחורי: 3.00מ' / בהתאם לקיים - הקטן מביניהם	2.98מ' בנייה חדשה של ממ"ד 3.88מ' בנייה חדשה 3.00מ' בנייה חדשה של ממ"ד.	
מספר קומות:	לפי תכנית 44: 4 קומות (קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 3 קומות טיפוסיות) לפי תכנית 216: ברחוב אלנבי תותר תוספת קומה רביעית לפי 2650ב' קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
סה"כ שטחי בניה	בקומות 1-3 הקיימות לפי תכניות תקפות 237.5% המהווים 1,363.25מ"ר + 6% הקלה = 81.79מ"ר + שטחי ממ"דים (54מ"ר) = 1,499מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים + שטחי שירות מתכנית 44 (219) לפי 2650ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	על פי חישוב השטחים שהוגש - בהתאם.	
צפיפות:	במבנים לשימור בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים יותרו יחידות דיור נוספות. ברחובות מסחריים שטח יח"ד לא יקטן מ - 45 מ"ר עיקרי.	מוצעת תוספת של 25 יח"ד בקומות הבניין (כולל המרת שטחי משרדים ליחידות דיור) שטח יחידות הדיור הנוספות בהתאם.	
תכסית	תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% (=344.40מ"ר)	300מ"ר (=כ-52%)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות	בקומות החדשות - תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתיאום עם יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבניה מותרים כשטח למרפסות בלבד.	בקומות החדשה מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית בתוואי הבניין בקומות הקיימות.	
בניה על הגג	ניתן יהיה לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. אלא אם גובה הבנייה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ')	בקומת הגג החלקית - בהתאמה. גבה קומה בין רצפה לתקרה 2.80 מ'	באישור השימור.

בניה מתחת למפלס הכניסה , תכנית ע'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	קומה אחת.	קומה אחת.	
תכנית:	במסגרת תכנית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" כמפורט בסעיף 7 בהוראות התכנית.	בחריגה מתכנית המבנה עבור מקלט וחצרות אנגליות. השטח המבוקש אינו עולה על הניתן לאישור.	בתיאום ובאישור מחלקת השימור ניתן לאשר.
שימושים:	על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן.	בהתאם, שטחים נלווים ליחידות המסחר, 2 יח"ד ומפלס תחתון ליחידת טריפלס, מקלט ושטחים משותפים למגורים.	
חצרות אנגליות:	תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואיוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיית יחידת השימור.	בהתאם.	
גישה למרתף:	קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי	בהתאם.	

עמ' 170

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	דרישות בטיחות.		
גובה עפ"י ע'1	גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ'	3.45 מ' במקלט	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצאים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר	2
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר	3
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר	4
ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה	5
בניה בקו בנין אחורי של 3 מ' לפי תמריצי תכנית השימור.	6
הגבהת גובה הדירה בקומת הבניה על הגג לגובה 2.8 במקום 2.7 המותר ללא חריגה מהגובה הכללי של 4 מ'	7
בניה בקווי בניין צידיים בהמשך לקונטור המבנה לשימור הקיים.	8
ניוד שטחים בין הקומות	9
בניית משטח מרוצף בקומת הקרקע מעבר לקו בניין	10
פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה	11
בניית אלמנטים דקורטיביים בקומת הבניה על הגג	12
בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.	13
שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות	14

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתנת לאישור שכן מאפשרת ניצול מיטבי יותר של זכויות הבנייה והתכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.	1
לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים	2
לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים	3
ניתן לאשר הקלה. התכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.	4
אינה עניינית. המבוקש לא נראה בתכנון המוצע.	5
לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור.	6
לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור.	7
לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים	8
הבניין הינו בניין לשימור והמבוקש הינו בתוואי הבניין הקיים ובתוספת החדשה. אין בניוד המבוקש בכדי להגדיל את השטחים העיקריים המבוקשים מעבר לניתן לאשר לפי תכנית 2650ב' לרבות תכנית 44 החלות על המגרש.	9

עמ' 171

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

#	התייחסות
10	אינה הקלה. ניתן לאשר לאור המלצת מחלקת השימור.
11	אינה הקלה, שכן מרפסות שירות נדרשות בבניה חדשה בלבד. מסתורי כביסה ניתן לאשר באישור מחלקת השימור
12	אינה הקלה ניתן לאשר כתמריץ מחלקת השימור.
13	ניתן לאשר בתיאום ובאישור מחלקת השימור המבוקש אינו עובר על שטחי הבניה הניתנים לאישור.
14	ניתן לאשר את השימוש החורג לאור כך שהנ"ל הומלץ ע"י מחלקת השימור ובהתאם לתמריץ השימור לטובת הרחבת שימושים

תאריך הודעה אחרונה: 27/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 08.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.05.2025

הבקשה כוללת:

תוספת 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

0 מקום חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש החניות הנדרשות לאופניים.

2. הפרויקט נמצאת במקטע רחוב אלנבי בקרבת קו רכבת סגול.

עמ' 172

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 מיום 2020/02/12 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 - נדב פרסקו 18.07.2024

בית משותף, ובו 34 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

הוטען אישור אגף התברואה לפתרון האשפה המוצג.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.01.2024

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים בתחנת אדריכל מכון הרישוי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי	1.00	10.00	1.00	כריתה	
2	פיקוס השדרות	4.00	35.00	2.00	שימור	11,540.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח (אחרי תיקון לפי דרישתנו).
המבוקש להריסה (כולל מבנה בחצר אחורית) טרם נהרס. שינויים בבניין המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 12.03.2024)

חו"ד לתיק ורוד
שלום,

עמ' 173

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 04.03.24 נבדקה ואושרה במח' השימור.
להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

27/02/2024

אלנבי 70 – מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים שטיינבוך.ש בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים ומסחר
חוות דעת מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במבנה היסטורי בסגנון מודרני, בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה, ללא מרתפים. המבנה המקורי-בעל ערכים ארכיטקטוניים גבוהים, עם חזית מעוצבת באמצעות אלמנט חוזר של מרפסות בולטות ומסגרת היקפית. המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 2650ב'. הבניין משמש כעת כמסחר בקומת הקרקע, מגורים ומשרדים בקומות ובגלריה. יש לציין כי במבנה ישנה בנייה לא חוקית על הגג. במרווח צדי מכיוון מערב ישנו קיוסק, שהתווסף בשנות ה-60 של המאה ה-20. מבקשים: שימור, חיזוק ושיקום המבנה הקיים, כולל חזית מסחרית ותוספת בנייה חדשה לניצול זכויות, כולל: הרחבת עורף המבנה הקיים בקווי בניין המותרים בכל הקומות ותוספת שתי קומות בקונטור המורחב עם נסיגה קטנה מקדימה, תוספת קומת מרתפים וקומת גג חלקית מתמריצי תכנית השימור, הסבת שטחי המחסנים המקוריים בקומת הקרקע ובגלריה לשימוש מגורים. פיתוח שטח המגרש. הבקשה כוללת: הריסת כל בנייה לא חוקית, הריסת קיוסק מאוחר, ניווד זכויות בין הקומות, תוספת מעלית פנימית לשימוש כל דיירי הבניין, מתן פתרון מיגון לכל יחידות דיור ומסחר, בניית חצרות מונמכות לשימוש מגורים, גג עליון – לשימוש טכני בלבד לטובת כל הדיירים. תיק התיעוד למבנה הוגש ואושר.

להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה:
כעקרון אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:

- שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר.
- מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.
- השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר.
- כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע.
- שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים.
- לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי.
- חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני.
- קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע.
- תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה).
- לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג.
- יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

עמ' 174

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:

- יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

הנחיות לביצוע עבודות שימור:

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל ובאחריותו.
- פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כולל יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- צנרת מים, דלוחין ושופכין פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה, בתוואי אנכי בלבד, לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.
- מרזבים מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.
- חשמל ותקשורת התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקת מצב, איכות 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 יושלם טיח חדש כדוגמת המקורי. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים (כולל משיכת קרניזים), על פי המקור והנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ.

יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הוראות היצרן. גוון וטקסטורת הטיח לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע. סביב כל הפינות והגלפים יותקנו זוויתני פלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים ובליטות, מעקות, אדניות, ריצוף, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף – לאישור לפני ביצוע.

- פתחים

אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות ודלתות מעץ על פי המקור והיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. סוגי צבע וגוון לפרטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בתיאום עם מח' השימור. פרטים, כולל סוג הצבע וגוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

- מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים ולמזגנים יונחו על גג העליון של המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, או בחצרות המונמכות, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי קירות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

תוספת מעלית בתוואי מבנה קיים. הפרטים לתיאום סופי לפני ביצוע. פיר המעלית לא יבלוט מעבר למעקה הבנוי. המעלית תשרת את כל דיירי הבניין ולא תאושר לשימוש פרטי של דייר אחד או לחלק מהדיירים.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום פודסטים, מדרגות, מעקות, קירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים, ציורי קיר וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. יש לתאם ולאשר פרט ומיקום ת.ד. ואינטרקום לפני ביצוע. פרטי חדר המדרגות בתוספת קומות החדשות יהיו זהים לפרטי חדר המדרגות הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר

עמ' 176

מידע: 01506-23 רישוי: 0886-24 ת.בניין: 070-0004

הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

לא תאושר הריסת התקרה הקיימת, לא תאושר הגבהת המפלס הקיים. יש לתאם פרטי חיזוק הגג לפני ביצוע לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. אוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- בהתאם להנחיות שמ"מ.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר במרפסות חלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה. יש לתאם ולאשר דוגמאות, חומרים ושלביות העבודה לפני ביצוע.

- תיאום מערכות הגוונים

מערכת הגוונים לכל מעטפת המבנה תתואם עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג ולאשר דוגמאות גוונים הכוללות התייחסות לכל האלמנטים לפני ביצוע בשטח.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי מעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה וכ"ו) באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. יידרש השלמת פיתוח בפועל, כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ במלואן לפרויקט כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אור גולן 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 " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 75 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
- שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3) אישור שימוש חורג ממשרדים למגורים.

4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:
	- שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר.
	- מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.
	- השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר.
	- כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע.
	- שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים.
	- לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי.
	- חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני.
	- קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע.
	- תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה).
	- לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג.
	- יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#	התנאי
	-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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	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
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 20

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

(1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
- שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

(2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכ"ע ח'

(3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מיזות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו

#	תנאי
	<p>ויאשרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאשרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.</p>

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוסמן באתר מורשה.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות התומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

עמ' 182

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

תנאי	#
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים	2

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

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

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזת אלנבי בע"מ	השורה 5, רמת גן 5239305
בעל זכות בנכס	אחוזת אלנבי בע"מ	השורה 5, רמת גן 5239305
עורך ראשי	עירן גבאי	דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322
מתכנן שלד	נחום ליברמן	ת.ד. 298, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמואל פאקטר	השורה 5, רמת גן 5239305

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- שינויים ותוספות, בבניין לשימור בינלאומי קיים בפינת הרחובות אלנבי וסמטת בית השואבה, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל חדר הסקה ו-3 מחסנים בקומת מרתף הבנוי בשני אגפים. עבור 4 חנויות, 10 משרדים, אולם עבור בית קפה ו-4 יח"ד, הכוללים:
- הרחבת קומת מרתף קיימת עבור: הסדרת שימוש של שטח נלווה ליחידת מסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות עליה פנימיות משטח המסחר, תוספת שטח עבור חדר משאבות, מאגר מים, פירי מערכות ופירי מעליות בשטח מבואה.
 - בקומת הקרקע: תוספת שטח להשלמת הקומה בחזיתות הצד במילוי השטח בין קווי הבניין עבור הרחבת שטח יחידת המסחר, תוספת חדר אשפה, תוספת מקלט, תוספת יחידת דיור עם ממ"ד ושטח חצר פרטי במרווח הצד הדרומי.
 - בקומת הביניים הקיימת: תוספת שטח להשלמת הקומה בחזיתות הצד במילוי השטח בין קווי הבניין עבור תוספת חדר דוודים.
 - בקומות 1 ו-2 הקיימות: תוספת שטח להשלמת הקומה בחזיתות הצד במילוי השטח בין קווי הבניין ושינויי פנים עבור הסדרת שימוש חורג ממשרדים לתוספת 5 יחידות דיור ל-1 הקיימת בהיתר - סה"כ 6 יח"ד בקומה: 2 יח"ד עם ממ"ד, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה ו-1 יח"ד פינתית בחזית הרחובות.
 - תוספת קומה 3 חדשה: בתוואי הקומות המורחבות מתחת עבור 6 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה ו-1 יח"ד פינתית בחזית הרחובות.
 - תוספת קומה 4 חדשה: תוואי הקומות המורחבות מתחת עבור 6 יח"ד. 2 יח"ד עם ממ"ד, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה ו-2 יח"ד עם מרפסת גזזטרה.
 - תוספת קומה 5, גג חלקית חדשה: בתוואי הקומות המורחבות מתחת עם נסיגות בחזיתות עבור 5 יח"ד. 4 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון. מרפסות הגג מקורות חלקית בפרגולה מפלדה.
 - על הגג העליון: ג'קוזי, 24 מערכת סולאריות, 36 מעבי מיזוג אוויר, גנרטור ומיקום עתידי לארובה בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.

- **בכל קומות הבניין: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, תוספת 2 מעליות פנימיות עם תחנות עצירה בכל הקומות, הסדרת פירים טכניים בשטח מבואה קומתית.**
- **בתחום המגרש: פיתוח שטח החצר, גדרות פנימיות וגדרו בהיקף המגרש, תוספת פירים עבור גמל מים, שחרור עשן מרתפים ופילר חשמל בגבול מגרש צדדי מערבי, חניית אופנים במרווחים הצדדיים.**

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת ביניים) וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד (4 יחידות דיור קיימות ו-16 יחידות דיור חדשות) ו-5 יחידות מסחר.

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע (2650ב', 44)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב אלנבי: קדמי צפוני לסמטת בית השואבה:	קו הבניין הקיים	0.00מ' קו הבניין הקיים	
	קו הבניין הקיים	0.00מ' קו הבניין הקיים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי דרומי: צדדי מערבי:	3.00 מ' 3.00 מ' או קו הבניין הקיים	2.09 מ' קיים, 2.70 מ' בניה חדשה בהמשך לקיים 2.03 מ' קיים ובניה חדשה בהמשך, 2.69 מ' בנייה חדשה.	פורסמה הקלה אשר ניתן לקבל, ראה התייחסות להקלות מטה.
מספר קומות:	לפי תכנית 44: קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים + 3 קומות טיפוסיות סה"כ 5 קומות לפי 2650 ב': קומת דירות גג	5 קומות וקומת גג חלקית	
סה"כ שטחי בניה	בקומות 1-3 הקיימות לפי תכניות תקפות 237.5% המהווים 1,455.87 מ"ר + 6% הקלה = 36.78 מ"ר = 1,492.65 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים + שטחי שירות מכח 44 (219) לפי 2650 ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	בהתאם. 1,474.07 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי ממ"דים + שטחי שירות קומת גג בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזיתות	
תכסית	תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% ובמגרשים פינתיים על 70%	מבוקשת בניה בתכסית של כ-64% משטח המגרש. בהתאם	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר, ראה התייחסות להקלות.
צפיפות	שטח יחידת דיור מינימום 45 מ"ר. בכל מקרה גודל הדירה לא יקטן מ-45 מ"ר שטח עיקרי	בהתאם מבוקשות תוספת 26 יחידות דיור ל-5 קיימות. שטח בהתאם.	
מרפסות	בקומות החדשות - תותר בנית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות	בקומה החדשה האחרונה מבוקשת תוספת מרפסת בתוואי ושטח שאינו בהתאם	באישור מחלקת השימור. ניתן לאשר.

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	למרפסות הקיימות בקומות מתחת	הקיימות בתיאום עם יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים כשטח למרפסות בלבד.	
	בהתאם. גובה הבניה על הגג 3.36 מ' ברוטו בהתאם לגובה קומה טיפוסית.	ניתן יהיה לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות. גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. אלא אם גובה הבניה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית	בניה על הגג
	תכסית בהתאם בהתאם. שטח נלווה ליחידת מסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות עליה פנימיות משטח המסחר, חדר משאבות, מאגר מים, פירי מערכות ופירי מעליות בשטח מבואה. גובה 3.05 מ' גישה מהמדרגות הכלליות	מס' קומות: קומה אחת. 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. שימושים: על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן. גובה עפ"י ע' גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ' גישה למרתף: קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי דרישות בטיחות.	בניה מתחת למפלס הכניסה

עמ' 187

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ופירי המעליות.	
חניה	הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור	0 מקומות חניה	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מרפסת		X

הקלות מבוקשות:

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

התייחסות להקלות מבוקשות:

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

תאריך הודעה אחרונה: 08/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

ח"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 28.02.2023)

פגישת ייעוץ התקיימה

התקיימה בתאריך 28/2/23 פגישת יעוץ בנושא אשפה ופיתוח המגרש.
מדובר בבניין לשימור ותוספת בנייה, סה"כ 30 יח"ד וכ 270 מ"ר מסחר.

מוצג חדר אשפה המכיל:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח של 1100 כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח של 1100 ל'

1 עגלת אשפה כחולה בנפח של 1100 ל'

2 מכלי אשפה נוספים בנפח של 360 ל' כ"א

כלי אצירה נדרשים עבור 30 יח"ד:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

כלי אצירה נדרשים עבור מסחר:

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר

1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר

כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

מדובר במבנה לשימור ומתוכננים קירות ממ"ד באזור חדר האשפה המגביל את תכנון גודל חדר האשפה ולכן כמות עגלות ומכלי האשפה מאושרת, אולם לא הוצגו מכבש קרטונים ומקום לאחסון קרטונים.

יש להציג את מכבש הקרטונים ומקום לאחסון הקרטונים מחוץ לקווי הבניין בתיאום מול מחלקת שימור, ניתן לבחון את מיקום הצגת המתקנים באזור החצר המשותפת.

רוחב מינימלי לתפעול ופינוי כלי האצירה במקרה זה לא יהיה קטן מ 1.40 מ', יש להוסיף הגנה על קירות הבניין לאורך שביל הפינוי.

מיקום גמל המים ופילר החשמל מאושר. יש להציג פתרון פילר גז אשר מיקומו יהיה בתאום מול מחלקת שימור.

בברכה, נדב

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 2500 בתאריך 12.9.24

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

דרישת התקן:

18.78 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

3.6 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

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

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

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

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

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 16.09.2024

מוצג חדר אשפה המכיל עגלות אשפה

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 12/9/2024

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 30.05.2022

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 25.09.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אילנתה בלוטית	3.00	5.00	2.00	שימור	
2	פיקוס השדרות	7.00	30.00	7.00	שימור	8,482.00
3	פיקוס השדרות	7.00	30.00	6.00	שימור	8,482.00
4	פיקוס השדרות	7.00	30.00	7.00	שימור	8,482.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 09.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

(ע"י עדי רוז 12.03.2025)

חו"ד לתיק ורוד

אלנבי 98 - מבנה לשימור**חו"ד מח' שימור להיתר 7.9.22**

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

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

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית קומה בקונטור המבנה הקיים ותוספת קומת גג חלקית, 2 מעליות, מקלט, ממ"דים וממ"קים, קומת מרתף ועיבוי עורף המבנה, הנחיות התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה יחולו על המבנה, לרבות גובה וגודל פתחים, חלונות, מעקות, גרמי מדרגות, גדרות וכו', המבוקש בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

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

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

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

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

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות,סורגים,דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פרטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

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

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

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

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

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

- **טיח וצבע:** יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. ישום 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 ביזוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבולקים 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 והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבויות ניקוז, גופי תאורה וכו". כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

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

- **פתחים:** אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכו" סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

עמ' 192

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

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 גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- **מעלית:** מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- **גג המבנה:** לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

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

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

עמ' 193

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

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

עדי רוז, אדר'

מי אביבים - (ע"י אור גולן 10.04.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 31.10.2022)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.06.2023)

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

במגירה 100:

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

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.
הוטען אישור נת"ע לגבי הבקשה.
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

תנאי לקבלת היתר:

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

תנאי בהיתר:

עמ' 194

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

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

תנאי לגמר:

יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.

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

נכסים - (ע"י מרינה מור 11.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 26 בגוש 7460 בכעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד הרכבת הקלה תת"ל 70.

במגירה 100:

סומן תחום ההפקעה בתוכניות בחתכים.

צויין גבול מגרש לפני ואחרי הפקעה ומספר מגרש ע"ג חלקת ההפקעה.

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

הוטען אישור נת"ע לגבי הבקשה.

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאי בהיתר:

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

תנאי לגמר:

יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

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

כולל ההקלות הבאות:

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

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

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

תנאים למתן היתר

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

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאים בהיתר

התנאי

#	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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לציין כי המרפסות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 30 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.	
5	יש לקבל את הסכמת אגף נכסים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

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

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

כולל ההקלות הבאות:

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

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

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	אישור רשות הכבאות
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות הסדרת התשלום תתבצע מול אגף נכסים

תנאים בהיתר

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

עמ' 198

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

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0713	תאריך הגשה	20/05/2024
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	נחמני 37	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7455/21	תיק בניין	0056-037
מס' תב"ע	3, 2720, 2385, 9009, ג, תמ"א 3/38	שטח המגרש	406.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	למבז גרופ נדל"ן בע"מ	הירקון 113, תל אביב - יפו 6357301
בעל זכות בנכס	ליאור עמישי	מ.משחק אליהו חכים 4, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	סלומון דדיה	נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506
בעל זכות בנכס	חמוטל דדיה	נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506
בעל זכות בנכס	גיא ברנשטיין	השלוחה 5, סביון 5654805
בעל זכות בנכס	שלי בסוב	שלום עליכם 4, הרצל 4670304
בעל זכות בנכס	רוני כהן	נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506
בעל זכות בנכס	אירית חיה עמישי	מ.משחק אליהו חכים 4, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רחל גטניו	נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506
בעל זכות בנכס	סלומון לוי	נתן יונתן 22, נתניה 4266006
בעל זכות בנכס	קירה כהן	נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506
עורך ראשי	זורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	זק למבז	הירקון 113, תל אביב - יפו 6357301

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים ותוספת, בבניין קיים לשימור בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, הכוללים: חפירת קומת מרתף לצורך מאגר מים, חדר משאבות ופיר למעלית. בקומת הקרקע ו-2 קומות טיפוסיות: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים, תוספת מעלית בצמוד לגרעין מדרגות קיים, הריסת החזית האחורית, סגירת מרפסות קיימות ותוספת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה לכל יח"ד (2 בקומה) בחזית האחורית. הקמת קומה הרביעית החדשה בהיקף הקומות התחתונות עבור 2 יח"ד עם ממ"ד ו-2 מרפסות גזוזטרה לכל אחת. הקמת קומה חמישית בנסיגה של 2מ' מחזית לרחוב עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית והחלק התחתון ליחידת דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה. קומה 6, קומת גג חלקית חדשה עבור החלק העליון ליחידת הדופלקס עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה בקומה 5 ומגרעין המדרגות הכללי של הבניין. עם בריכה בשטח מרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה ומרפסת גג אחורית. על הגג העליון: 9 מערכת סולארית בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

עמ' 200

מידע: 21-00679 רישוי: 24-0713 ת.בניין: 0056-037

בתחום המגרש: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות פרטיות במרווחי הצד והאחורי עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע. גמל מים, ארון מונים ומעבה יח"ד בנישות בגבול המגרש הצדדי מערבי, מסתור אשפה בדופן הרצועה הגננית הקדמית במרווח הצד המזרחי במקביל לרחוב.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת – בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד : 6 דירות קיימות ו-5 דירות חדשות.

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים לשימור בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.	1931	510		
תוספת קומה ג' עבור 2 יח"ד סה"כ בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.	1933	510		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות משנה. הבקשה חתומה בידי בעלי הזכויות בשתי חלקות משנה להם כ-30% ברכוש המשותף נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36' ופורסמו הקלות בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות מבעלי שתי חלקות משנה נוספות בבניין להם 35% ברכוש המשותף.

התאמה לתב"ע תכנית 2720+2385, בניין לשימור ג' מכח תכנית 2385, אזור לב העיר בתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין לרח' נחמני צדדי מערבי צדדי מזרחי	4.00 מ'	2.22 מ' - בהתאם לבניין הקיים (לא כולל מרפסות)	
	3.00 מ'	1.92 מ' - בהתאם לבניין הקיים	
	3.00 מ'	2.16 מ' - בהתאם לבניין הקיים	
אחורי	5.00 מ'	4.49 מ' מרפסות שנסגרו 300 מ' בנייה חדשה עבור ממ"ד - פורסמו הקלות	פורסמה הקלה 10% מקו הבניין האחורי והקלה לבניית ממ"דים שניתן לאשרה. וכן בהמלצת מחלקת השימור.
מספר קומות:	לפי תכנית 2720+2385 5 קומות לפי תכנית ג' בתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78		

עמ' 201

מידע: 21-00679 רישוי: 24-0713 ת.בניין: 0056-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומת גג חלקית עבור חדרי יציאה לגג סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית עבור חדר יציאה לגג	
זכויות בנייה	לפי תכנית 2385+2720 קומות קיימות: 12 מ"ר השלמת קומה בתוך קווי הבניין המותרים 3 X קומות = 36 מ"ר + תוספת 2 קומות במסגרת קווי הבניין המותרים – 152 מ"ר X2 קומות = 304 מ"ר + 10 מ"ר שטחי ממ"דים בתוך קווי בנין 3 X = 30 מ"ר + 23*3 = 69 מ"ר חדרי יציאה לגג + 12.5 מ"ר*4 ממ"דים ב 2 קומות חדשות		
	סה"כ: 455 מ"ר	470 מ"ר	15 מ"ר בחריגה. לא ניתן לאשר
מס' יחידות מותר	לפי שטח דירה ממוצע של 75 מ"ר, של כל הדירות בבניין (קיימות+ מוצעות) = 12 יח"ד	11 יח"ד	
גובה קומה לפי פרסום 77-78	גובה קומות חדשות כגובה קומה טיפוסית ובלבד שלא יעלה על 3.3 מ'.	קומה טיפוסית קיימת 3.6 מ' קומות חדשות 3.6 מ'	בהתאם לקומות הקיימות ובאישור השימור. ניתן לאשר.
מרפסות קדמיות	תותר תוספת מרפסות חדשות בקונטור המרפסות הקיימות ובלבד שעיצובן יהיה אחיד.	בהתאם	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג':

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	23 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי מס' יחידות בקומה טיפוסית	77 מ"ר - מפלס עליון של יחידת דופלקס בקומה 5	
הוראות בינוי	חדרי היציאה על הגג יוקמו מעל קומה עליונה המהווה 90% משטח הקומה שמתחתיה.	מבדיקה גרפית עולה כי שטח הקומה העליונה מהווה כ- 88% משטח הקומה שמתחתיה בניגוד להוראות התכנית- פורסמה הקלה.	מבוקש כהקלה (ראה הערה מס' 1) בהתאם לאישור מחלקת השימור, שניתן לאשרה.

עמ' 202

מידע: 21-00679 רישוי: 24-0713 ת.בניין: 0056-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
היקף הבנייה	שטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה. (כ-90מ"ר)	96מ"ר	לא התבקשה הקלה, לא ניתן לאשר.
גובה	2.50 מ' / 4.0 מ' כולל מתקנים על הגג העליון.	2.80 מ' נטו / 4.10 מ' גובה מעקה כולל מסגרות	0.30 מ', מבוקש כהקלה שניתן לאשר. / 0.10 מ' בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
נסיגות	לפי תכנית ג' / 2.0 מ' ממעקה הגג לחזית הקדמית. / 1.2 מ' לצדדים ולאחור	2.00 מ' בהתאם / 0.00 מ' לצדדי ומאחור	מבוקשת הקלה, שניתן לאשר ובהתאם לאישור מחלקת השימור.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה אחת. תותר קומת מרתף נוספת תחתונה (בגלל הפרשי מפלסי הקרקע) לחנייה בלבד.	קומה 1	
גובה קומה	קומה עליונה 2.20 מ' נטו / קומה תחתונה 2.40 מ' נטו	החפירה המבוקשת לא נראית בחתכים	לא ניתן לבדיקה לא ניתן לאשר.
שימוש	בקומת מרתף העליונה בבניין מגורים יותרו שימושים הבאים: חניה/ מתקנים הנדסיים/מתקנים תברואתיים/מעלית/מקלט/ חדרי מדרגות. בקומות התחתונות ישמשו רק את צורכי החנייה.	בהתאם מאגר מים וחדר משאבות	
תכסית	לפי קונטור הבניין	בהתאם מבוקשת חפירה מעבר לתוואי הבניין לשם כניסה עילית לחדר המשאבות אשר ניתן לאשר בהתאם לשטחים המותרים.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות

הערות	לא	כן	
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. בכתובת מלצ'ט 3 בבקשה שמספרה 15-2541 התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית בנושא דומה: "בהתאם להוראות סעיף 9ב' לתכנית ג', אין להתיר בניית חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90%. במקרה דנן, בשל דרישות מחלקת השימור מבוקשת תוספת קומה בנסיגה, היוצרת למעשה קומה חלקית. בהתאם להוראות סעיף 9.1.4 ח' לתכנית 2385 (מקביל לסעיף 9.14 ז' בתכנית 2268) נסיגות תוספת בנייה, הנובעות מדרישות של מחלקת השימור לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית ומשכך ניתן לראות בקומת התוספת כקומה טיפוסית ולהתיר בניית חדר יציאה לגג מעל הקומה המבוקשת. ככל הנוגע לשטח חדר היציאה לגג, לאור האמור לעיל ונכח העובדה כי קיימת הצדקה תכנונית לכך, ניתן לאשר כי שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 50% משטח הגג של קומה טיפוסית וחישוב זכויות חדרי יציאה לגג לפי מספר יחידות דיור בקומה טיפוסית, בדרך של הקלה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותר
2	הקמת בריכה על גג המבנה
3	הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.90 מ' במקום 2.70 מ' המותר ללא חריגה מ-4 מ' של קומת הגג
4	איחוד חדרי היציאה לגג וחיבורם לדירה אחת בקומה ה'
5	הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הבניה על הגג בכדי לאפשר נגישות לקומה זו
6	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
7	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הצדדית
9	פרגולה מבטון בקומת הבניה על הגג במקום פרגולה מחומרים קלים
10	ניוד שטחי בניה בין הקומות לצורך תיאום תכנון ויצירת חזות אחידה למבנה
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
12	בניית מרתף טכני מעבר לקונטור המבנה וקו הבניין. ללא הבלטה של המרתף מעל פני קרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות באזור וכן בהמלצת מחלקת השימור.
2	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
3	ניתן לאשר בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לאישור מחלקת השימור.
4	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם לאישור מחלקת השימור ולחו"ד יועצת המשפטית.
5	ניתן לאשר בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לאישור מחלקת השימור.
6	ניתן לאשר בהתאם למבנה הקיים ולחוות דעת השימור אך השטחים המוצעים בחריגה מהניתן לאישור
7	ניתן לאשר בהתאם למבנה הקיים ולחוות דעת השימור אך השטחים המוצעים בחריגה מהניתן לאישור
8	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
9	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
10	ניתן לאשר בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לאישור מחלקת השימור ולחו"ד יועצת המשפטית.
11	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
12	ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין ובהתאם לסך השטחים המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>הקבלן והיזם פנו לקבלת היתר - ללא קבלת הסכמת בעלי הדירות בבניין ובניגוד לדעתם! אנחנו דורשים לעצור התקדמות בקשת היתר זה - כיוון שאיננו מסכימים לה. טרם נבחר מפקח מטעמנו, שיעבור על מפרטי הבניין. כמו-כן, טרם נערך משא ומתן על הדרישות שלנו בפרוייקט ולא סוכמו התנאים המסחריים של הפרוייקט. יתרה מכך, הפנייה נעשתה למרות ועל אף שדרשנו שהגרמושקה המוגשת תאושר קודם לכן על ידי מפקח מטעמנו - ואך ורק לאחר חתימה על הסכם שמעגן את זכויותנו ודרישותנו בפרוייקט זה.</p>	<p>חמוטל דדיה - נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506, סלומון דדיה - נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506</p>	1
<p>הקבלן והיזם פנו לקבלת היתר - ללא קבלת הסכמת בעלי הדירות בבניין ובניגוד לדעתם! אנחנו דורשים לעצור התקדמות בקשת היתר זה - כיוון שאיננו מסכימים לה. למרות פניות חוזרות ונשנות ליזם ולקבלני הפרוייקט, על ידי נציג משפטי מטעמנו, טרם התקדם מהלך לקבלת הסכמה באשר למבנה המשפטי של הפרוייקט, ולא הוסכמו מולנו כנדרש, התנאים המסחריים והמפרטים הטכניים המשקפים את הדרישות שלנו בפרוייקט. יתרה מכך, וכפי שצוין בהתנגדות שלנו מתאריך 7.2023, הפנייה לוועדת הבנייה נעשתה למרות סירובנו לחתום על הגרמושקה שהוגשה. כיוון שכך, והתוכניות כוללות שימוש ברכוש משותף ובשטחים בתוך חלק מהדירה שלנו, אנחנו דורשים שלא יתקיים דיון על היתר הבניה בכלל, ועל הגרמושקה בפרט, לפני חתימה של כל בעלי הדירות על הסכם שמעגן את זכויותינו ודרישותינו בפרוייקט זה. בברכה, שלמה וחמוטל דדיה</p>	<p>חמוטל דדיה - נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506, סלומון דדיה - נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506</p>	2
<p>בהמשך ובנוסף להתנגדות שהגשנו בתאריך 05 07 2023 מספר 3-02-205474 הקבלן היזם פנו לקבלת היתר ללא הסכמה אישור או תיאום תוך כדי פגיעה ברכוש האישי והמשותף. אנו מתנגדים לתוכנית המוצעת בחלקים במשותפים ובתוך הדירה ברכוש הפרטי. אנו מתנגדים למיקום והזזת פחים לתוך המרפסת מהווה מפגע, פגיעה בשימוש הבית ובערך הבית מפגע סביבתי וריח שלא יהיה ניתן להשתמש במרפסת ובחדרים שקרובים לפח. אנו מתנגדים לקחת חלק משטח הגינה לטובת מעלית וארונות חשמל.</p>	<p>רחל גטניו - נחמני 37, תל אביב - יפו 6579405</p>	3

עמ' 205

מידע: 21-00679 רישוי: 24-0713 ת.בניין: 0056-037

#	מתנגדים	נימוק
		אנו מתנגדים ללקיחת חלק משטח הגינה הצמודה של הדירה לטובת הגדלת המרפסות ובניית ממד. אנו מתנגדים לפגיעה במחסן הנמצא בגינה. אנו שומרים על הזכות לעלות טענות נוספות. בבקשה לזמן דיון בהתנגדות.
4	רחל גטניו - נחמני 37, תל אביב - יפו 6579506	הבקשה להיתר כוללת בניית מעלית. לצורך בניית המעלית-- לוקחים חלק משטח דירת המתנגדת, והמתנגדת לא מסכימה לכך. לצורך בניית המרפסות- לוקחים חלק משטח הגינה הצמודה של הדירה והמתנגדת אינה מסכימה לכך. כמו כן, כיום יש גישה לחצר הצמודה לדירת המתנגדת מחוץ לדירה. הבקשה להיתר לא מאפשרת גישה לגינה מחוץ לדירה, אלא רק דרך הדירה. בנוסף, לצורך בניית הממד, שחורג מהותית מגבולות הבניין, לוקחים את המחסן של המתנגדת. מדובר בבנייה משמעותית שמעמיסה על תשתיות של מבנה ישן ומסכנת אותו. נבקש זימון לדיון בהתנגדות המתנגדת שומרת את הזכות לעלות טענות נוספות בהמשך.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות מתקבלת. נמצא כי אכן הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים.	מומלץ לקבל
2	ההתנגדות מתקבלת. נמצא כי אכן הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים.	מומלץ לקבל
3	ההתנגדות מתקבלת. נמצא כי אכן הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים.	מומלץ לקבל
4	ההתנגדות מתקבלת. נמצא כי אכן הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים.	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 20.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.05.2025

הבקשה כוללת:

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר) בנוסף ל- 6 יחידות דיור קיימות בבניין לשימור לפי תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג'

דרישת התקן:

5.3 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בהתאם לחוות דעת משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן

"בשנת 2000 אישרה הועדה המקומית המדינית 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 22 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 12).

עד כה לא נעשה שימוש בסמכות לפי תקנה 22, מהטעם שבמרבית המבנים הקבועים לשימור הינם בתכנית השימור 2560 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 בדיון 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 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 - שרה בובליל לסקה 20.05.2025

מאיר ראובן אישור בחתימתו ופירט את הנפחים ונישת האשפה:
3 מיכלים של 360 ליטר ודלת הזזה.

גנים ונוף-מכון רישוי - יוני שרוני 22.06.2022

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.
לא נדרש רישיון כריתה לעצים מס' 2,8,10,11 המיועדים לכריתה.

יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

במגרש ובקרבתו קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.10.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכמת החלחול לא רלוונטית.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.01.2022

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.

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

המלצת התחנה: נדרש תאום לפני היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	14.00	90.00	15.00	שימור	52,903.00
2	פיקוס צר-עלים	9.00	15.00	6.00	כריתה	
3	ווינינגטוניה חסונה	9.00	30.00	4.00	שימור	3,645.00
7	פיקוס בנימינה	11.00	30.00	9.00	שימור	3,052.00
8	פיקוס בנימינה	10.00	16.00	4.00	כריתה	
9	פיקוס צר-עלים	11.00	28.00	5.00	שימור	4,431.00
10	שפלרה מקרינה	3.00	16.00	3.00	כריתה	
11	הדר הלימון	5.00	11.00	4.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 06.09.2022)

המבוקש טרם בנוי
טרם החלו בבניה

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 15.06.2022)

חו"ד לתיק ירוק

01/06/2022

ב' סיון תשפ"ב

נחמני 37 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י הדריכל יוסף ברלין
נבנה בשנת 1932 ושימש במקור למגורים
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: -מיצוי זכויות הבניה - באופן המופיע בהגשה. בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי להוצאת היתר:

1. השלמה של מידות בתוכניות הריסה
2. הצגת מערכת חומרים לתוספת הקומות והקומות בנסיגה
3. פירוט לגבי גובה הברכה כולל המעקה הנדרש שאינו עולה מעל גובה מעקה בנוי.

- פרטי פיתוח וצמחיה יתואמו לפני ביצוע, ויוצגו דוגמאות

- 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.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- 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, כולל פירוט פרטי גמר ומערכת גוונים - 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
הדס גולדברשט

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1) לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בבניין קיים לשימור בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, כך שלאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד : 6 דירות קיימות ו-5 דירות חדשות, שכן המבוקש בחריגה להוראות התוכניות החלות במספר נושאים להלן:

א. שטחים :

- סך השטחים המבוקשים גדול מסך השטחים שניתן לקבל. בחריגה מהוראות התכנית החלה.
- מבוקשת בנייה על הגג בתכסית גדולה מהניתן לאישור, בחריגה מהוראות התכנית החלה.
- מבוקשת בנייה על הגג בשטחים חורגים מהניתן לאישור, בחריגה מהוראות התכנית החלה.

ב. גובה הבניה:

- מבוקשת בניה על הגג בגובה בחריגה מהוראות התוכנית החלה.

ג. נושאים אחרים.

- החפירה המבוקשת בקומות המרתף אינה ניראית בחתכים. על כן לא ניתנת לבדיקה ולא ניתנת לאישור.
 - הבקשה הוגה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה ותחנת תנועה. לעורך הבקשה נתנה הזדמנות לתיקון חוות הדעת אשר לא הושלמה.
 - הבקשה הוגשה ללא היתכנות קניינית. שכן מפרט הבקשה הוגש בחתימתם של בעלי הזכויות בשתי חלקות משנה להם כ-30% ברכוש המשותף, נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36' ופורסמו הקלות בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות מבעלי שתי חלקות משנה נוספות בבניין להם 35% ברכוש המשותף.
- 2) לקבל את ההתנגדויות שכן נמצא כי אכן הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/05/2025:

שמעון ברנשטיין: הבעייה הכי גדולה שלנו, אין פה היתכנות קניינית בעצם. הגישו את הבקשה הבעלים של 30% מהרכוש המשותף, נתנו להם חודש כדי לנסות.
חן אריאלי: לראות אם אחוז מסוים חתם.
שמעון ברנשטיין: לפי ההתנגדויות, כמות המתנגדים היא מאוד גדולה, נתנו להם אפילו יותר מחודש. בנושאים תכנוניים אנחנו נותנים להם לתקן, הם לא הצליחו להגיע להסכמות.
חן אריאלי: אנחנו לא מאשרים.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

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

1) לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת, בבניין קיים לשימור בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, כך שלאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 11 יח"ד : 6 דירות קיימות ו-5 דירות חדשות, שכן המבוקש בחריגה להוראות התוכניות החלות במספר נושאים להלן:

א. שטחים :

- סך השטחים המבוקשים גדול מסך השטחים שניתן לקבל. בחריגה מהוראות התכנית החלה.
- מבוקשת בנייה על הגג בתכסית גדולה מהניתן לאישור, בחריגה מהוראות התכנית החלה.
- מבוקשת בנייה על הגג בשטחים חורגים מהניתן לאישור, בחריגה מהוראות התכנית החלה.

ב. גובה הבניה:

- מבוקשת בניה על הגג בגובה בחריגה מהוראות התוכנית החלה.

עמ' 210

מידע: 21-00679 רישוי: 24-0713 ת.בניין: 0056-037

ג: נושאים אחרים.

- החפירה המבוקשת בקומות המרתף אינה ניראית בחתכים. על כן לא ניתנת לבדיקה ולא ניתנת לאישור.
 - הבקשה הוגה עם חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה ותחנת תנועה. לעורך הבקשה נתנה הזדמנות לתיקון חוות הדעת אשר לא הושלמה.
 - הבקשה הוגשה ללא היתכנות קניינית. שכן מפרט הבקשה הוגש בחתימתם של בעלי הזכויות בשתי חלקות משנה להם כ-30% ברכוש המשותף, נשלחו הזדעות בהתאם לסעיף 36' ופורסמו הקלות בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות מבעלי שתי חלקות משנה נוספות בבניין להם 35% ברכוש המשותף.
- (2) לקבל את ההתנגדויות שכן נמצא כי אכן הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0079	תאריך הגשה	16/01/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות נורדאו 90	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/401	תיק בניין	0197-090
מס' תב"ע	169, 3616, 58, 1, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	665.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לאונרדו בעמק בניה בע"מ	המלאכה 2, רעננה 4366101
בעל זכות בנכס	דרור דקל	שדרות נורדאו 90, תל אביב - יפו 6238140
עורך ראשי	ירון אליאב	הרימון נוה אפרים 51, יהוד-מונוסון 6019000
מתכנן שלד	שילר ערן	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	יאיר מרק	המלאכה 2א, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	סחף סימן טוב כהן	הטופז 15, תל מונד 4060000

מהות הבקשה: (פאני רז)

<p>הריסת בנין קיים בן 4 קומות עבור 14 יח"ד שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן ממזרח- נורדאו 92 בקשת רישוי מס. 24-0076 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 24 יח"ד המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none">• לגובה כל קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 2 מקומות חניה לרכב נכים, גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי מזרחי (ומשותפת עם הבניין ממזרח)• במרתף תחתון (-3): ח. משאבות ומאגרי מים, פירי תשתיות ו - 3 מחסנים פרטיים. וחניות לרכב פרטי.• במרתף תחתון (-2): פירי תשתיות 5 מחסנים פרטיים, חדר עגלות וחניות לרכב פרטי.• במרתף תחתון (-1): חדר טרפו, חדר מונים חדר אופניים וחניות לרכב פרטי.• קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, , חדר אופניים <u>משרד אחד המכיל ממ"ד ושירותים ודירת גן אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית במרווח צד ועורף.</u>• קומה 1- 5: 4 יחידות דיור בקומה (20 יח"ד סך הכל) המכילות ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;• בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): 2 יחידות דיור כל יח"ד מכילה ממ"ד ומרפסת גג עם מצללה לחזית קדמית.• בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7): יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מרפסת גג פרטית בהיקף הדירה עם מצללה לחזית קדמית.• על הגג: גג משותף עבור מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. <p><u>על המגרש :: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חניות אופניים,</u></p>

נישה לתשתיות מים משותפות עבור 2 המגרשים בצמוד לגדר צפון מערבית, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים בן 4 קומות עבור 14 יח"ד ומשרד בקומת מרתף בשטח של 108 מ"ר המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית צפונית בשדרות נורדאו. בחזית צידית מזרחית גובל בחלקה 402 בשדרות נורדאו 92 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-0076 ומבוקש מרתף חניה משותף עם החלקה הנידונה בהתאם למותר ע"פ הוראות התוכנית.

המגרש הנדון ממוקם ברחוב לא ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
מדובר בחלקה גובלת ממזרח לחלקה נידונה ומבוקש מרתף משותף. הבקשה עבור הריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף עבור סה"כ 31 יח"ד.			2024	24-0076
לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים מקלט במרתף.	20/12/1950	1022		
שינוי שימוש ממחסנים למשרד לבעל מקצוע חופשי במרתף, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית.	01/08/2011	11-0590		
הקמת פיר מעלית חיצונית בחזית הצידי המזרחית בצמוד לבניין קיים בהיתר.	07/06/2015	15-0929		

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית בן 17 תתי חלקות, והבקשה חתומה על יד מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכויות המהווים 58.8%. שלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ו לשאר בעלי הזכויות **ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.**

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.08.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 401 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

התאמה לתב"ע 3616 א' - (רחוב לא ראשי לא בתחום אזור ההכרזה, מגרש גדול מעל 500 מ"ר)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית + קומת גג חלקית כתוצאה מניוד זכויות מגורים מקומת הקרקע בהתאם למותר ע"פ הוראות התוכנית.	ראה הערה מס. 1 בהערות נוספות.
קווי בניין קדמי דרומי:	4.00 מ'	4.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	108 מ"ר הקיימים בהיתר עבור משרד במרתף מבוקשים לניוד לצורך הקמת קומה עליונה וניתן להמליץ.
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	2,657.74 מ' / 734.19 מ' = 27%	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	מוצעת רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . 2,657.74/80 = 33.2 יח"ד סה"כ: 33 מ"ר.	24 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות	

עמ' 214

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		התכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
בניה על הגג: קומת גג תחתונה:			
נסיגות לחזית:	3.00 מ' מקו חזית קדמית.	3.00 מ'	
נסיגות לעורף:	2.00 מ' מקו חזית עורפית.	2.00 מ'	
בקומה חלקית נוספת:			
נסיגות לחזית:	6.23 מ' מקו חזית קדמית.		
נסיגות לעורף:	7.01 מ' מקו חזית עורפית.		
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים:	4.50 מ'.	4.50 מ'.	
בינוי:	עד 5.00 מ' באזור חדר מדרגות הכללי ופיר מעלית.	4.50 מ'	
	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות גזזטרה: קו בניין קדמי:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'	
קו בניין	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	

עמ' 215

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בניו:	<p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד המתוכננות בפרויקט (288 מ"ר)</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p>בהתאם למותר בהוראות התכנית.</p> <p>סך שטח המרפסות 208.25 מ"ר בממוצע של 8.67 מ"ר.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	<p>לא יפחת מ-1.20 מ'</p> <p>גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>1.20 מ' ממעקה גג קדמי</p> <p>1.20 מ' ממעקה גג עורפי</p> <p>3.00 מ' (ברוטו) בחזית ובעורף.</p>	
מזגנים	<p>לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.</p>	<p>מוצע פתרון מיזוג ל-22 יח"ד ע"ג גג עליון (חסר פתרון עבור 2 יח"ד- הוכנס כתנאי טכני)</p>	
מסתורי כביסה	<p>כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.</p>	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות לרבות הדירות בקומת גג חלקית, הוצע פתרון לתליית כביסה עבור דירות גן בתחום חצרות פרטיות ועבור דירת גג בתחום מרפסת גג צמודות בחזית עורפית.</p>	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3616 א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	<p>2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.</p>	<p>3 קומות</p>	
גובה לפי התקנות	<p>עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ', תותר הגבהת הקומה העליונה עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.</p>	<p>במרתף עליון: 4.64 מ'/2.70 מ'</p> <p>במרתף אמצעי: 2.54 מ'/2.99 מ'</p> <p>מ'</p>	<p>חריגה של 0.64 באזור רמפת כניסה ויציאה (תפקוד החניון) וניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר..</p>

עמ' 216

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שאר הקומות: 3.50 מ'	במרתף תחתון (-3): עד 2.85 מ' / 2.79 מ'	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב 3 קומות המרתף: חניות במרתף תחתון (-2): חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים. במרתף עליון (-1): חדר טראפו וחדר מונים.	
תכסית:	85% השווים ל 565.25 מ"ר	565 מ"ר השווים 85%	
שטח הלחול	15% אחוז השווים ל 99.75 מ"ר.	15% אחוז השווים ל 100 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
פריסת גדרות: בחזית צפונית: גובה גדר לחזית קדמית עד 0.67 מ' בהתאם למותר. בחזית דרומית: 1.30 מ' בהתאם למותר. בחזית מערבית 1.48 מ' בהתאם למותר. בחזית מזרחית: 1.10 מ' / 1.66 מ' (יש להנמיך ל- 1.50 מ') - טכני)		X	פיתוח שטח /גדרות
גובה מפלס מדרכה 6.79 מ'. כניסה קובעת 7.90 מ' סה"כ + 0.11 מ' בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- בהתאם לסעיף 4.12. ז ס"ק 3: במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע (ס"ק 2.ב) אופן העברת השטחים יקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית (בין אם ע"י השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.
- ב 29.4.2025 הוטענה תוכנית לאחר תיקוני עורך והשלמת פרסומים (הקלה להקמת מתקנים משותפים עם מגרש שכן) וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תכנון מתקנים טכניים משותפים עבור נורדאו 90 (גוש 6212, חלקה 401) ונורדאו 92 (גוש 6212, חלקה 402)	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה לתכנון מתקנים טכניים משותפים המבוקשת ל 2- מגרשים לצורך שיפור	1

עמ' 217

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

#	התייחסות
	תכנון ולאור הקלות דומות שאושרו. באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 12/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 28.05.2025)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.5.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 22.5.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 25 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו - 108 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוך 62 מקומות חניה המתוכננים ב - 3 קומות

מרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים בכתובת שדרות נורדאו 90 ו - 92

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה מוחמד מנסור

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן עם תנאי תכני - תכנון כ - 14 מקומות חניה לאופניים בפיתוח

בקומת קרקע

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 30.04.2024

הלקוח ביצע תיקון בחדר האשפה כנדרש.

הוצג מזגן לאיורור החדר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 22.12.2022

חוות הדעת מתייחסת לבקשות מקוונות 27461 ו-24762 בנורדאו 90 ו-92:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

עמ' 218

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 8-3, 14 ו-22 מאושרים לכריתה בשל קרבתם לדיפון מתוכנן, מתוכם עצים 14 ו-22 אושרו לכריתה בהיתר
21-1419.

עצים 9-12 מאושרים לכריתה בשל מיקומם מעל חדר טרפו מתוכנן.
עצים 15-18 ו-21 מאושרים לכריתה בשל מיקומם מעל מרתף מתוכנן.
עצים 19-20 מאושרים להעתקה על פי אישור שניתן בהיתר 21-1419.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 44102.00.
יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 38502.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות
הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
הוצגו בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 30.04.2024

מיקום גמל המים יאושר על מנת לשמר שני עצים.
סכמת החלחול נבדקה ומאושרת.
התכנון מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 22.02.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש
מכח תמ"א 38.

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	ווינינגטוניה חסונה	14.00	50.00	2.00	שימור	5,645.00
2	ווינינגטוניה חסונה	15.00	50.00	2.00	שימור	4,536.00
3	אבוקדו אמריקאי	13.00	30.00	5.00	כריתה	2,798.00
4	שפלרה	4.00	8.00	4.00	כריתה	
5	פיקוס השדרות	2.50	20.00	1.00	כריתה	2,200.00
6	פיקוס השדרות	2.50	20.00	1.00	כריתה	2,200.00
7	תמר מצוי	1.00	40.00	3.00	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	5.00	20.00	4.00	כריתה	1,616.00
9	פיקוס השדרות	5.00	15.00	2.00	כריתה	
10	פיקוס השדרות	5.00	22.50	2.00	כריתה	3,301.00
11	פלומריה ריחנית	3.00	8.00	4.00	כריתה	
12	שיח	5.00	15.00	4.00	כריתה	
13	פיקוס קדוש	20.00	130.00	12.00	שימור	60,469.00
14	הדר האשכולית	12.00	30.00	5.00	כריתה	2,984.00
15	ארואקריה רמה	20.00	50.00	3.00	כריתה	10,315.00
16	ווינינגטוניה חסונה	14.00	40.00	2.00	כריתה	4,233.00
17	תבטיה הרדופית	7.00	25.00	4.00	כריתה	942.00
18	הדר הקלמנטינה	7.00	27.50	5.00	כריתה	2,119.00

עמ' 219

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	זית אירופי	9.00	20.00	5.00	העתקה	1,281.00
20	זית אירופי	10.00	50.00	5.00	העתקה	9,008.00
21	ברכיכטון אדרי	10.00	60.00	6.00	כריתה	11,394.00
22	הדר הקלמנטינה	10.00	17.00	5.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 09.08.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.08.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 401 בגוש 6212 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 ליבנת אלגזי 09.08.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין
מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית וקומה חלקית נוספת מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן
ממזרח- נורדאו 92 בקשת רישוי מס. 24-0076 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 24 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תכנון מתקנים טכניים משותפים עבור נורדאו 90 (גוש 6212, חלקה 401) ונורדאו 92 (גוש 6212, חלקה
402)

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

התנאי

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
3	
	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
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	
	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	רישום השטח העיקרי שנוייד אל קומת הקרקע המשמש כמשרד לשימוש משרד בלבד שלא ניתן לשנותו בעתיד.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44102.00 ₪.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	אושרה כריתה של עצים מספר 14 ו-22 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

- | | |
|----|--|
| # | התנאי ולהציג: |
| 1. | רישיון כריתה לעץ |
| 2. | אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו'). |
| 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 | אישור פיקוד העורף |
| 2 | הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה גיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. |
| 3 | העתקת פילר בזק הקיים במדרכה בכניסה לחניון |
| 4 | אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. |
| 5 | אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. |
| 6 | קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרשים. |

הערות

- | | |
|---|---|
| # | התנאי |
| 1 | יש לשחרר את היתר הבניה עבור שדרות נורדאו 92 בקשה 24-0076 ובקשה עבור שדרות נורדאו 90 24-0079 ביחד בלבד לאור מרתפי חניה משותפים . |

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית וקומה חלקית נוספת מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן ממזרח- נורדאו 92 בקשת רישוי מס. 24-0076 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 24 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תכנון מתקנים טכניים משותפים עבור נורדאו 90 (גוש 6212, חלקה 401) ונורדאו 92 (גוש 6212, חלקה 402)

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

#	תנאי
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	רישום השטח העיקרי שנוייד אל קומת הקרקע המשמש כמשרד לשימוש משרד בלבד שלא ניתן לשנותו בעתיד.
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44102.00 ₪.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו 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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	אפשרה כריתה של עצים מספר 14 ו-22 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').
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
---	------

עמ' 223

מידע: 22-00300 רישוי: 24-0079 ת.בניין: 0197-090

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).

הערות

#	תנאי
1	יש לשחרר את היתר הבניה עבור שדרות נורדאו 92 בקשה 24-0076 ובקשה עבור שדרות נורדאו 24 90-0079 ביחד בלבד לאור מרתפי חניה משותפים .

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	24-0076	תאריך הגשה	16/01/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות נורדאו 92	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/402	תיק בניין	0197-092
מס' תב"ע	169, 3616, 58, 1, 58, 1, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	665.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לאונרדו בעמק בניה בע"מ	4366101 המלאכה 2, רעננה
בעל זכות בנכס	גיא שעשע	6040722 צאלון 6, אור יהודה
עורך ראשי	ירון אליאב	6019000 הרימון נוה אפרים 51, יהוד-מונוסון
מתכנן שלד	שילר ערן	6930122 סנה משה 21, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	יאיר מרק	4366101 המלאכה 2, רעננה
מורשה חתימה מטעם המבקש	סחף סימן טוב כהן	4060000 תל מונד 15, הטופז

מהות הבקשה: (פאני רז)

הריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן ממערב - נורדאו 90 בקשת רישוי מס. 24-0079 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 31 יח"ד הכוללים:

ב-3 קומות המרתף המשותף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכם 2 מקום חניה לרכב נכים, גישה לחניה באמצעות רמפת כניסה ויציאה הממוקמת במרווח צידי מזרחי (ומשותפת עם הבניין ממזרח)

במרתף תחתון (-3): ח. משאבות ומאגרי מים, פירי תשתיות ו- 3 מחסנים פרטיים. וחניות לרכב פרטי.
במרתף תחתון (-2): פירי תשתיות 5 מחסנים פרטיים, חדר עגלות וחניות לרכב פרטי.
במרתף תחתון (-1): חדר טרפו, חדר מונים חדר אופניים וחניות לרכב פרטי.

- קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים ו-4 יחידת דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח צד ועורף.

-קומה א'- ד': (קומות טיפוסיות): 5 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 20 יחידות דיור) עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית וצדית ועורפית.

-קומה ה': 5 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית, צידית (בנסיגה ולנטרית ומקורה בקירוי מלא) ועורפית ומצללה בחזית קדמית ועורפית.

-בקומת הגג (קומה 6): 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג עם מצללה בחזית קדמית

ועורפית.

על הגג העליון:

מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חניות אופניים, נישא לתשתיות מים משותפות עבור 2 המגרשים בצמוד לגדר מערבית גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים בן 4 קומות עבור 19 יח"ד ומשרד בקומת מרתף בשטח של 108 מ"ר המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית צפונית בשדרות נורדאו. בחזית צידית ממערבית גובל בחלקה 401 בשדרות נורדאו 90 אשר מוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-0079 ומבוקש מרתף חניה משותף עם החלקה הנידונה בהתאם למותר ע"פ הוראות התוכנית.

המגרש הנדון ממוקם ברחוב לא ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
מדובר בחלקה גובלת ממערב לחלקה נידונה אשר מבוקש מרתף משותף בזיקת הנאה עם החלקה הנידונה. בקשה עבור הריסת בנין קיים בן 4 קומות עבור 14 יח"ד שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2 קומות גג חלקיות, מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן ממזרח - נורדאו 92 בקשת רישוי מס. 24-0076 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 24 יח"ד .			2024	24-0079
לבניין בן 3 וקומת עמודים חלקית בקומת קרקע: 4 דירות בקומות א', ב', ג' : 5 דירות בקומה ו- 2 חדרי כביסה על הגג. סה"כ 19 יח"ד	1956	495		
שינויים בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית, הבנוי משני אגפים (2 כניסות) הכוללים: הקמת 2 פירים עבור 2 מעליות הידראוליות פנימיות בתוך 2 חדרי מדרגות בבניינם עם תחנת עצירה בכל הקומות	24/05/2017	17-0518		

בעלויות:

הנכס הינו בית משותף בבעלות פרטית בן 20 תתי חלקות, על מפרט הבקשה חתמו 19 מבעלי הזכויות המהווים 95%

נשלחה הודעה לפי סעיף 36 ב' לבעלת הזכויות (חלקה 15) ולא התקבלה התנגדות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 13.08.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 402 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

התאמה לתב"ע 3616 א' - (רחוב לא ראשי לא בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי מערבי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	2628 מ' / 413.12 מ' - 32.72% - בהתאם. (לפי חישוב עורך הבקשה)	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	מוצעת רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית - לפי מקדם 80.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2628/80 יח"ד = 32.85 סה"כ: 33 מ"ר.	31 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
בניה על הגג: נסיגות לחזית: נסיגות לעורף: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	3.00 מ' מקו חזית קדמית. 2.00 מ' מקו חזית עורפית. 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר מדרגות הכללי ופיר מעלית.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות גוזזתרה: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד המתוכננות בפרויקט (372 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית. סך שטח המרפסות 231.37 מ"ר בממוצע של 7.45 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	1.20 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' (ברוטו) בחזית ובעורף.	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	מוצע פתרון מיזוג ל-31 יח"ד ע"ג גג עליון	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחוייב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות לרבות עבור דירות קומת גג חלקית. הוצע פתרון לתליית כביסה עבור דירות גן בתחום חצרות פרטיות.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3616א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות + קומה נוספת הנדרשת לתפקוד הבניין.	
גובה לפי התקנות	עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ', תותר הגבהת הקומה העליונה עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין.	במרתף עליון: 4.64 מ'/2.70 מ' במרתף אמצעי: 2.60/3.61 מ'	חריגה של 0.64 באזור רמפת כניסה ויציאה (תפקוד החניון). חלל כלוא של 0.95 מ' רצפה כפולה חדר טרפו
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב 3 קומות המרתף: חניות רכב פרטי ואופנועים. במרתף תחתון (-2): חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים. במרתף עליון (-1): חדר טראפו וחדר מונים.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (538 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15%	לפי חשוב עורך: 101.79 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש (538 מ"ר)	

עמ' 229

מידע: 22-00280 רישוי: 24-0076 ת.בניין: 0197-092

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחים חדירי מים = 80 מ"ר		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
הוצגה פריסת גדרות: בחזית צפונית: גובה גדר לחזית קדמית עד 0.66 מ' בהתאם למותר בחזית דרומית: 1.36 מ' - בהתאם למותר. בחזית מזרחית: 1.48 מ' בהתאם למותר. בחזית מערבית: יש לתקן גדר בגובה עד 1.50 מ' ולתקן כותרת (טכני)	X		פיתוח שטח /גדרות
גובה מפלס מדרכה 6.42 מ'. כניסה קובעת 6.90 מ' (סה"כ 0.050 מ') בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת
שטח המגרש 686 מ"ר תכסית 570.46 מ"ר חלחול 116 מ"ר המהווים 17%(לפי חישוב עורך הבקשה).		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תכנון מתקנים טכניים משותפים עבור נורדאו 90 (גוש 6212, חלקה 401) ונורדאו 92 (גוש 6212, חלקה 402)	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה המבוקשת ל-2 מגרשים לצורך שיפור תכנון ולאור הקלות דומות שאושרו באזור.	1

תאריך הודעה אחרונה: 10/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 26.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.5.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 22.5.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 31 יחידות דיור (29 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

עמ' 230

מידע: 22-00280 רישוי: 24-0076 ת.בניין: 0197-092

32 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

31 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

34 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכים, מתוך 62 מקומות חניה המתוכננים ב- 3 קומות

מרתפי חניה המשותפים ל- 2 מגרשים הסמוכים בכתובת שדרות נורדאו 90 ו- 92

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

31 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה מוחמד מנסור

הערות :

בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית בפרויקט הסמוך ברחוב נורדאו 90 מסומנים רק 4 חניות אופניים בפיתוח, כאשר לפי הנחיות מרחביות דרוש לתכנן כחצי חניות אופניים בפיתוח .

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן עם תנאי תכני.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 22.02.2024

מוצג חדר אשפה ובו עגלות

תנאי טכני:

יש להציג רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות ושביל הגישה לכל אורכו ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 22.12.2022

חוות הדעת מתייחסת לבקשות מקוונות 27461 ו-24762 בנורדאו 90 ו-92:

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

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

עצים 8-3, 14 ו-22 מאושרים לכריתה בשל קרבתם לדיפון מתוכנן, מתוכם עצים 14 ו-22 אושרו לכריתה בהיתר 1419-21.

עצים 12-9 מאושרים לכריתה בשל מיקומם מעל חדר טרפו מתוכנן.

עצים 18-15 ו-21 מאושרים לכריתה בשל מיקומם מעל מרתף מתוכנן.

עצים 20-19 מאושרים להעתקה על פי אישור שניתן בהיתר 1419-21.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 44102.00.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 38502.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוצגו בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 22.02.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 03.04.2023

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	וושנינגטוניה חסונה	14.00	50.00	2.00	שימור	5,645.00
2	וושנינגטוניה חסונה	15.00	50.00	2.00	שימור	4,536.00
3	אבוקדו אמריקאי	13.00	30.00	5.00	כריתה	2,798.00
4	שפלרה	4.00	8.00	4.00	כריתה	
5	פיקוס השדרות	2.50	20.00	1.00	כריתה	2,200.00
6	פיקוס השדרות	2.50	20.00	1.00	כריתה	2,200.00
7	תמר מצוי	1.00	40.00	3.00	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	5.00	20.00	4.00	כריתה	1,616.00
9	פיקוס השדרות	5.00	15.00	2.00	כריתה	
10	פיקוס השדרות	5.00	22.50	2.00	כריתה	3,301.00
11	פלומריה ריחנית	3.00	8.00	4.00	כריתה	
12	שיח	5.00	15.00	4.00	כריתה	
13	פיקוס קדוש	20.00	130.00	12.00	שימור	60,469.00
14	הדר האשכולית	12.00	30.00	5.00	כריתה	2,984.00
15	ארואקריה רמה	20.00	50.00	3.00	כריתה	10,315.00
16	וושנינגטוניה חסונה	14.00	40.00	2.00	כריתה	4,233.00
17	תבטיה הרדופית	7.00	25.00	4.00	כריתה	942.00
18	הדר הקלמנטינה	7.00	27.50	5.00	כריתה	2,119.00
19	זית אירופי	9.00	20.00	5.00	העתקה	1,281.00
20	זית אירופי	10.00	50.00	5.00	העתקה	9,008.00
21	ברכיטון אדרי	10.00	60.00	6.00	כריתה	11,394.00
22	הדר הקלמנטינה	10.00	17.00	5.00	כריתה	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 09.08.2023)**

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

תאום הנדסי - (ע"י ליבנת אלגזי 09.08.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

לאשר את הבקשה ל:

הריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן ממערב - נורדאו 90 בקשת רישוי מס. 24-0079 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 31 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תכנון מתקנים טכניים משותפים עבור נורדאו 90 (גוש 6212, חלקה 401) ונורדאו 92 (גוש 6212, חלקה 402)

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

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (1) לחוק
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
5	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44102.00 ₪.
8	העצים המיועדים להעתקה יועתקו בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
9	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.

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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	אפשרה כריתה של עצים מספר 14 ו-22 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').
9	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

התנאי
1 יש לשחרר את היתר הבניה עבור שדרות נורדאו 92 בקשה (24-0076) ובקשה עבור שדרות נורדאו 90 (24-0079) ביחד בלבד לאור מרתפי חניה משותפים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרשת מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף (המשותפים עם מגרש שכן ממערב - נורדאו 90 בקשת רישוי מס. 24-0079 המוגשת במקביל) עבור סה"כ 31 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. תכנון מתקנים טכניים משותפים עבור נורדאו 90 (גוש 6212, חלקה 401) ונורדאו 92 (גוש 6212, חלקה 402)

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף זוח עורך הבקשה
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44102.00 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	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
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	אפשרה כריתה של עצים מספר 14 ו-22 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').
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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרשים).
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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.

הערות

#	תנאי
1	יש לשחרר את היתר הבניה עבור שדרות נורדאו 92 בקשה (24-0076) ובקשה עבור שדרות נורדאו 90 (24-0079) ביחד בלבד לאור מרתפי חניה משותפים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 236

מידע: 22-00280 רישוי: 24-0076 ת.בניין: 0197-092

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0523	תאריך הגשה	10/04/2024
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	פנקס דוד צבי 26	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/144	תיק בניין	0478-026
מס' תב"ע	א, 471, 50, בי, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	647.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קו התור התחדשות עירונית- פנקס 26 תל אביב בע"מ	ת.ד. 87, שילת 7318800
בעל זכות בנכס	בני שברו	פנקס דוד צבי 26, תל אביב - יפו 6266112
עורך ראשי	עדן אהרן בר	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	יואב קן תור	סייפן מכבים רעות 53, מודיעין-מכבים-רעות 7179901

מהות הבקשה: (פאני רז)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יח"ד סה"כ הכוללים:

- בקומות המרתף: 29 מקומות חניה (כולל 1 לרכב נכים)
- בקומות המרתף (1-): 7 מקומות חניה לרכב פרטי, ובנוסף חניה אחת לרכב נכה, חניה לאופנוע, מחסן דירתי, חדר טרפו וחדרים טכניים.
- בקומות המרתף (2-): 11 מקומות חניה לרכב פרטי, חניה לאופנוע, מחסן דירתי ומאגר מים.
- בקומות המרתף (3-): 10 מקומות חניה לרכב פרטי, חניה לאופנוע, מחסן דירתי ומאגר מים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווחי צד.
- בקומות 1-2: 4 יחידות דיור בכל קומה (סך הכל 8 יח"ד), כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה.
- בקומה 3-6: 3 יחידות דיור בכל קומה (סך הכל 12 יח"ד), כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ומקורה.
- בקומה 7: 3 יחידות דיור כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה על ידי פרגולה מבטון;
- בקומה 8 (קומת הגג חלקית): 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה לכ"א, ל-2 הדירות הפונות לחזית קדמית מרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו.
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר עם מעלית ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גיבון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, רמפה חד סיטרית לירידה למרתף חניה במרווח צידי מערבי, חניית אופנועים ואופניים במרווח קדמי, גמל מים בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש צדדי מערבי בצמוד לרמפה.

מצב קיים:

הריסת בניין מגורים קיים הנדרש לחיזוק מכח תמ"א 38 ע"פ היתר משנת 1950 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 10 יחידות דיור המבוקש להריסה, המגרש גובל בחזית קדמית צפונית לרח' רמז על פי תוכנית הרובע החלה 3729 א' מדובר ברחוב הנמצא מחוץ לאזור ההכרזה ברחוב שאינו ראשי

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה, הבקשה הוגשה עם חתימה של 83% מבעלי הזכויות, לבעלי החלקות שלא חתמו (חלקה מס. 9 ו-12) נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י טל נחשון 25.01.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 144 בגוש 6213 בבעלות פרטית

1. הוטען תצהיר מהנדס לכך שלא יוחדרו עוגני קרקע לחלקות העירייה במסגרת הפרויקט.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון הבקשות תדחנה,

וידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

2. בהתאם להוראות תב"ע 471 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).

תנאים לתעודת גמר:

יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

רובע 4 ותוכנית תת קרקע ע-1 - רחוב לא ראשי אשר לא נכלל באזור ההכרזה (מגרש גדול)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתב"ע 58, 3729 א' . מספר קומות:	8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי צפוני לרח' בן פנקס: תוכנית (471)	3.00 מ'	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ' - ראה חו"ד נכסים בפרק בעלויות).	
	3.00 מ'	3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי מערבי:	5.00 מ'	5.00 מ'	
אחורי דרומי:			
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומות העליונות החלקיות) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם. (2,880.34 מ"ר)	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. (576.06 מ"ר)	בהתאם. כ-26% השווים ל 748.42 מ"ר.	
צפיפות:	32 יח"ד לפי 2880.34 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-7 קומות ו-קומה עליונה) לפי מקדם 90	בקומת קרקע: 3 דירות גן . בקומות 1-2: 4 יח"ד בקומה (8 יח"ד סך הכל). בקומות 3-7: 3 יח"ד בקומה (15 יח"ד סך הכל). בקומת גג חלקית: 3 יח"ד סך הכל: 29 יח"ד.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים וחדר אופניים.	מבואת כניסה, חדר מדרגות חדר אופניים משותף, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים.	
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.	הוצגה נסיגה לאורך 100% מהחזית לצורך רצועה מפולשת.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	בהתאם, מבוקשת 3 דירות גן בקומת הקרקע עם חצרות פרטיות לחזית צידית וחזית אחורית.	
גובה קומה (כולל קומת קרקע)	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
קומת גג			

עמ' 240

מידע: 21-02292 רישוי: 24-0523 ת.בניין: 0478-026

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>חלקית תחתונה: נסיגה ממעקה הגג קדמי:</p>	<p>נסיגה מחזית דרומית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p>	<p>3.00 מ' בחזית הקדמית המזרחית לרחוב בן סירא.</p>	
<p>קומת גג חלקית עליונה:</p>	<p>נסיגה מחזית דרומית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p>	<p>3.00 מ' בחזית הקדמית המזרחית לרחוב בן סירא.</p>	
<p>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</p>	<p>נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.</p> <p>עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.</p>	<p>2.00 מ' בחזית האחורית.</p> <p>4.50 מ'</p>	
<p>מרפסות גוזזטרה: נסיגה מקו בניין קדמי ואחורי שטח ממוצע שטח: הוראות בינוי:</p>	<p>עד 1.60 מ'.</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסת סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (300 מ"ר)</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 7.72 מ"ר ליח"ד</p> <p>בהתאם.</p>	
<p>מצללה נסיגות: בקומת גג תחתון גובה: בקומת גג</p>	<p>נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.</p> <p>3.00 מ' כולל גובה קורה.</p>	<p>בהתאם למותר.</p> <p>3.00 מ'</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עליון:	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	בהתאם למותר.	
גובה:	3.00 מ' כולל גובה קורה.	3.00 מ'	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	בהתאם. בחלקם במסתורי הכביסה ובחלקם על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם.	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	הוצגו 22 מערכות סולריות משותפות (למסמכי הבקשה צורף אישור מהנדס אינסטלציה)	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	חומרי גמר בהתאם למותר יש לציין גוון של טיח וושפוף. (הוכנס כתנאי טכני)	
בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):	קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3.5 קומות מרתף (קומה (-3) ו- (-4) עבור שטחי שרות כללים).
גובה לפי התקנות	עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ' , תותר הגבהת הקומה העליונה עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	קומה 1:- 2.39 מ' קומה 2:- 2.99 מ' קומה 3:- 2.92 מ' קומה 4:- 2.39 מ' בהתאם.	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים	חניה, חדר טרפו, חדרים טכניים, שטחים משותפים ומחסנים דירתיים (14 סה"כ)	

עמ' 242

מידע: 21-02292 רישוי: 24-0523 ת.בניין: 0478-026

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ושטחים נלווים לשטחי מסחר.		
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית א\3729\3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.	בהתאם. מוצע 15% חלחול. תכסית המרתף 85% (ראה פירוט בסעיף חלחול בתקנות).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
הוצגה פריסת גדרות: גדר צפונית: (לרחוב פנקס): 0.66 מ' גדר מזרחית: 1.14 מ' גדר מערבית: 1.22 מ' גדר בנויה ומעקה בטיחות קל (באזור ירידת הרמפה) גדר דרומית: 1.19 מ' - בהתאם למותר.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס מדרכה 7.91 מ', מבוקש 8.40 מ' סה"כ 0.49 מ'. בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת
שטח חלחול: 97.05 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש (סה"כ שטח מגרש 647 מ"ר)		X	חלחול

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 06.01.2025)

המלצה לתת היתר

המלצה חיובית

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:

שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.12.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 15.12.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.12.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 29 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

עמ' 243

מידע: 21-02292 רישוי: 24-0523 ת.בניין: 0478-026

3 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

29 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח

מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן

חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים

חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 -

ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.01.2025

הוצג חדר אשפה ובו עגלות אשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.12.2023

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3,617.00 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,517.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות

הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.01.2025

התווסף תנאי טכני לעניין מתקן טכני.

התכנון מאושר וכן סכמת החלחול.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס חלוד	16.00	60.00	8.00	שימור	27,130.00
3	תמר מצוי	13.00	40.00	6.00	כריתה	
4	קליסטמון אדום	12.00	30.00	6.00	שימור	4,069.00
5	פיקוס שדרות	16.00	100.00	14.00	שימור	60,288.00
6	פלפלון דמוי אלה	5.00	30.00	6.00	שימור	2,035.00
9	פלפלון דמוי אלה	5.00	40.00	6.00	כריתה	3,617.00
10	הדר	4.00	10.00	3.00	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 07.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: "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 טל נחשון 25.01.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 144 בגוש 6213 בבעלות פרטית
 1. הוטען תצהיר מהנדס לכך שלא יוחדרו עוגני קרקע לחלקות העירייה במסגרת הפרויקט.
 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון הבקשות תדחנה, וידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
 2. בהתאם להוראות תב"ע 471 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).

תנאים לתעודת גמר :
 יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 06.02.2024)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 18.09.2023)

המלצה לתת היתר

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 30 משנת 1950" 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
בוחן רישוי – עיריית ת"א יפו

א.ג.

**הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – פנקס דוד צבי 26
גוש: 6213, חלקה: 144 – אישור לדין בוועדה**

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו לבדיקה בתאריך 16/08/2023.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבנין קיים בן 4 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 כ.ר.ז., כמו כן צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד מגזי הנדסת קרקע ויעוץ לביסוס.

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 מעידיים 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

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני לאשר את הבקשה לרעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,617.00 ₪.
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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.

עמ' 247

מידע: 21-02292 רישוי: 24-0523 ת.בניין: 0478-026

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

הערות

התנאי
1 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 10 יח"ד שחזיקו נדרש מפני לאשר את הבקשה לרעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,617.00 ₪.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן

עמ' 248

מידע: 21-02292 רישוי: 24-0523 ת.בניין: 0478-026

#	תנאי
	האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד 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	24-1174	תאריך הגשה	27/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	קצנלסון יצחק 4	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6111/240	תיק בניין	0663-004
מס' תב"ע	א3729, 9077, גי, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	871.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הוריזן 38 בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	פייביש פולק שרגא	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	חנה שפירא	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ברוך ריבקינד	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	בניטה נמש	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אנה קורניש מרגרטה	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	לידיה אדלר הראל גלירום	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	לי-את רחל בן יעיש נויפלד	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יפעת פוקס	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	נוגה פרטוק- זהבי	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יעל הרוגן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יוסף דואניאס	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ישראל בין	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אסתר אגסי (כהן)	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	משה קופל זאב	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ראובן פרטוק	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	צח פוקס	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שחר ששון	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שיר פילוסוף ששון	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	פנינה קופל	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ורדה סוסקולני	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יהודה קורן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אוברי סוסקולני	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	רבקה רבינוביץ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מיכאל רבינוביץ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	דבורה כהן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	טל אזולאי	פקיעין 16, תל אביב - יפו 6228624
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	נסים (סמי) טיטו	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה: (פאני רז)

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומה חלקית, עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניי חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 24 יח"ד סך הכל המכיל:

- בכל קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב (כולל חנית רכב נכה אחת).
 - בקומת מרתף (3-) חלקית: חדר משאבות ומאגר מים,
 - בקומת המרתף (2-): 14 חניות רכב פרטי אופניים ואופנועים 11 מחסנים דירתיים ,
 - בקומת המרתף (1-): 13 חניות רכב פרטי (מתוכם חניית רכב נכים אחת) חניות אופניים, 3 אופנועים ו- 3 מחסנים דירתיים ח. שנאים (טרפו).
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר גז, חדר אשפה, חדר אופניים ו- 2 דירות גן, המכילות כל אחת ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי ואחורי; בדירה צפונית פרגולה בקווי בניין
 - בקומות הטיפוסיות (1-4): 4 יח"ד בקומה (16 יחידות דיור סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות.
 - בקומה העליונה (קומה 5): 4 יח"ד המכילות ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות ע"י פרגולה מבטון.
 - בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד כ"א מכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: מעבי מזגנים, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ו ושתי בריכות שחיה בתחום הגג המוצמד לדירות הגג.
 - לגובה כל קומות הבניין: לובי קומתי, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ושתי פירי מעלית הכוללות תחנות עצירה בכל הקומות.
- על המגרש: ריצוף, גיבון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים ופיר שחרור עשן במרווח צדדי דרומי. רמפה חד סיטרית מרומזרת עבור גישה מרתף חניה בגבול מגרש צדדי צפוני;

מצב קיים:

הריסת בניין מגורים קיים הנדרש לחיזוק מכח תמ"א 38 ע"פ היתר משנת 1968 בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור המבוקש להריסה. המגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב כצנלסון ובחזית אחורית מזרחית בשצ"פ.

על פי תוכנית הרובע החלה 3729 א מדובר ברחוב הנמצא באזור ההכרזה ברחוב שאינו ראשי.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
להקמת בניין בו 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה. בקומה א'- כניסה ותא מעלית, ביתן פחי אשפה חדר הסקה שטח המיועד ל-11 חניות בקומות ב'-ה': 4 יח"ד בקומה סה"כ 16 יח"ד.	3/5/1968	858		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי 73.95% מבעלי הזכויות ולבעלים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.

עמ' 251

מידע: 22-00450 רישוי: 24-1174 ת.בניין: 0663-004

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 240 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 50, 3729 א', רובע 4, רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה, מגרש גדול בשטח 871 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי דרומי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בניה למגרש הגדול מ-750 מ"ר:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ועד 50% משטח המגרש(435.5 מ"ר)	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות.	597.70 מ"ר המהווים 21.22% -בהתאם לנדרש.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	לובי כניסה, חדר אשפה חדר גז, חדר אופניים.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . $2217.80 / 90 = 24.6$ מותרים 25 יח"ד.	23 יח"ד	
גובה קומה	קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	מגורים.	מגורים.	
קומת גג חלקית			
שטח/ תכנית:	תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (עד 283 מ"ר)	מבוקשת קומת גג חלקית בשטח של 283 מ"ר בהתאם למותר.	
נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית:	3.00 מ'	3.65/2.89 מ'	
לחזית אחורית:	2.00 מ'	2.00/2.55 מ'	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 4.50 מ'	4.50 מ'	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי המקורה בחלקו בהתאם למותר.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	בחזית קדמית: 2.14/1.42 מ' בעורף: 2.17 מ' - בהתאם.	
	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	מבוקשות מצללות בגובה 3.00 מ' בהתאם למותר	
מרפסות:			
קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.58 מ'	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	מבוקשות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר בהתאם למותר.	
ממוצע	סך שטח המרפסות לא יעלה	מבוקשות מרפסות בממוצע	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	של 7.53 מ' - בהתאם למותר.	
הוראות בניי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	הוצג פתרון לכל יחידות הדיור בניין על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	הוצג פתרון למסתור כביסה לכל הדירות המבוקשות.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסות	בהתאם למותר.	
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.	בניגוד למותר. לא הוצג 1/3 פנוי ולא במיקום נכון.	
גובה קומות:	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם למותר	
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם למותר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי 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 מפרזול ללא חלק בנוי	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונוליים. גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.	בהתאם למותר	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. (22.70*2/3=15.13 מ') המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במעקות המרפסות.	מבוקשות מרפסות באורך 10.31 מ' שאינה עולה על 2/3 מאורך החזית	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות.	מבוקשים טיח בגוון לבן.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מלאות וקומה חלקית	
גובה:	עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ', תותר הגבהת הקומה העליונה עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	קומה (-1) 2.65 / 3.97 מ' קומה (-2): 2.63 מ' קומה (-3): 2.83 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות, חדרי טכניים, שטחים משותפים ומחסנים דירתיים חדר שנאים, משאבות ומאגר מים.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכנית מרתף שאינה עולה על 85% משטח המגרש, בהתאם למותר. (ראה גם פרק חלחול בתקנות)	
תכנית מרתף	85% משטח המגרש השווים ל-740.35 מ"ר	739.75 מ"ר בהתאם למותר.	
חלחול	15% משטח המגרש השווים ל-130.65	השוויים ל-131.25 מ"ר	

עמ' 255

מידע: 22-00450 רישוי: 24-1174 ת.בניין: 0663-004

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	שטח המצללה
בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג- באישור מהנדס בטיחות.		X	בריכות שחיה
הוצג מפלס כניסה מהמדרכה 12.52 ומפלס כניסה קובעת לבניין 12.95 מ' סה"כ הגבהה של כ- 0.43 מ' בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת
שטח מגרש 871 מ"ר. שטח חלחול מתוכנן 112 מ"ר אחוז חלחול 15.19%.		X	חלחול
הוצגו 24 מעבים לדירות טיפוסיות במסתורי הכביסה לדירות הגן ובחצרות פרטיות.		X	מעבים

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 24.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה מ - 20.4.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 22.4.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 9 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב- 2 קומות מרתפי חניה

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה גילאל מנסור

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

ציבוריים- חניון על פי ת.ב.ע. 3729א' בין רחובות דפני ודרך נמיר ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.10.2024

בית משותף, ובו 24 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
 נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 09.07.2023

רקע:
 לגבי עץ 21 נזגם ומפוצל באופן שפגע בנוף העץ, יאושר לכריתה.

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
 לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 42,099.00.
 יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 21,835.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית/ לא ניתן לאשר כפי שהוגש

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 10.10.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי אדריכל מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.06.2022

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	2.00	שימור	1,809.00
5	פיקוס הגומי	9.00	40.00	6.00	שימור	5,225.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	33.00	8.00	שימור	4,616.00
7	ברוש מצוי	16.00	27.00	4.00	שימור	4,670.00
8	ברוש מצוי	23.00	29.00	5.00	שימור	7,183.00
9	בוהיניה מגוונת	9.00	18.00	6.00	שימור	2,442.00
10	אילנטה בלוטית	10.00	14.00	4.00	שימור	185.00

עמ' 257

מידע: 22-00450 רישוי: 24-1174 ת.בניין: 0663-004

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	פיקוס בנימינה	4.00	26.00	3.00	שימור	3,057.00
20	תמר מצוי	5.00	35.00	5.00	כריתה	2,520.00
21	ברכיטון הסלעים	9.00	61.00	5.00	כריתה	18,227.00
22	פיקוס בנימינה	3.50	15.00	2.00	כריתה	
23	פיקוס בנימינה	35.00	17.00	2.00	כריתה	
24	תמר מצוי	10.00	38.00	5.00	כריתה	5,040.00
25	פיקוס בנימינה	13.00	44.00	8.00	שימור	11,672.00
26	ברוש מצוי	20.00	32.00	3.00	שימור	8,746.00
27	ברוש מצוי	20.00	28.00	3.00	שימור	502.00
28	ברוש מצוי	20.00	39.00	4.00	שימור	12,991.00
29	ברוש מצוי	22.00	48.00	8.00	שימור	24,598.00
30	תות לבן	6.00	26.00	6.00	שימור	1,783.00
31	פלפלון דמוי אלה	8.00	27.00	9.00	כריתה	1,648.00
41	פלפלון דמוי אלה	5.00	42.00	7.00	שימור	1,329.00
42	בוהיניה מגוונת	11.00	25.00	7.00	שימור	1,884.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 06.05.2024)

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" נפתחה פניה לתכנון 301986 להחלפת קו ראשי חיבור ביוב - תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 11.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומה חלקית, עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 24 יח"ד סך הכל.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,435.00 ₪.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	התנאי
9	אפשרה כריתה של עץ 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').
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

#	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: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת הפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
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

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומה חלקית, עבור 16 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף חלקית עבור 24 יח"ד סך הכל.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,435.00 ₪.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	אפשרה כריתה של עץ 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').

עמ' 261

מידע: 22-00450 רישוי: 24-1174 ת.בניין: 0663-004

#	תנאי
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	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.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	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 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
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

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד הנדרש 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 מסלול	24-0823	תאריך הגשה	13/06/2024
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים

כתובת	חתי"ם סופר 11	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6955/28	תיק בניין	0259-011
מס' תב"ע	3616, 58, תמ"א/1	שטח המגרש	387.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	יובל יסקי	חתי"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212
עורך ראשי	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	צבי וינלס	ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

אישור בדיעבד לשימוש חורג ממשרד לבעלי מקצוע חופשיים (ללא היתר) עבור מגורים בקומת מרתף, בבניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף גליוה.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המכיל קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית, סה"כ 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
08-1672		05/10/2008		בקשה לשימוש חורג מגר', מחסנים וחדר הסקה עבור מגורים בקומת מרתף לצמיתות בשטח 100 מ"ר עם כניסה נפרדת ליחידת המגורים. הבקשה נדחתה בוועדה המקומית כמפורט בהחלטתה מס' 2-09-0001 מיום 14/01/2009. שכן: "1. אם מגדירים את הקומה כמרתף, לא ניתן לאשר שימוש של מגורים במרתף כי הינו בניגוד להוראות תכנית ע.1 2. אם מגדירים את הקומה כקומת הקרקע, מדובר בתוספת קומה מעבר ל-2 קומות מותרות, כאשר שטח הדירה המבוקשת נמצא מעבר לאחוזי הבניה המותרים לפי התכניות החלות על המקום. 3. לא התקבלה הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס (המתנגדים לבקשה) לשינויים המבוקשים בבניין ובחצר המשותפת."
09-0877	25/05/2009			בקשה לשימוש חורג מגר', מחסנים וחדר הסקה עבור מגורים עבור משרדים לבעלי מקצוע בקומת

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
מרתף לצמיתות בשטח 97 מ"ר עם כניסה נפרדת למשרד. ביום 11/08/2010 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים מיום החלטה (11/08/2010) בתנאי התאמת השטח שאורכו 1961 לקונטור שהיה קיים דאז ובתנאי החזרת ליעודם המקורי ואישור כניסה נפרדת למשרד.				
הארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת עד לתאריך 12/01/2013 - בפועל לא נמסר היתר בניה			1/02/2012	12-0207
היתר בניה מקורי: הקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף המכיל: 3 גרג'ים, מחסנים, חדר הסקה ומקלט. יחידת דיור אחת בכל קומה. סה"כ 3 יח"ד.	26/11/1959	565		
שימוש חורג ממחסן, חדר הסקה וגרג'ים לחניה עבור משרד אדריכלים בקומת מרתף, לתקופה של חמש שנים.	24/04/1991	7-920415		
שינויים בקומת מרתף לסידור 3 גרג'ים, מחסנים, חדר הסקה ומקלט.	04/07/1960	124		

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף, בן 5 תתי חלקות, מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה שהינו עורך הבקשה וכן ע"י מיופה כוחו של בעל הנכס בתת החלקה הנדונה (להלן עורך הבקשה). נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכויות בבניין במסגרת ביצוע פרסום לשימוש החורג המבוקש לפי סעיף 149 לחוק והתקבלה התנגדות אחת של אחד מבעלי הזכויות בתת חלקה מספר 4 בנכס הנדון.

הערות נוספות:

1. הבקשה הנדונה מוגשת בפעם השנייה לאחר שבקשה דומה לשימוש חורג מגרג', מחסנים וחדר הסקה עבור מגורים בקומת מרתף לצמיתות (בקשת רישוי מס' 08-1772) נדחתה בוועדה המקומית ביום 14/01/2009 מהטעמים הבאים:
א. לא ניתן לאשר שימוש של מגורים במרתף שכן הינו בניגוד להוראות תכנית ע'1.
ב. במידה וניתן היה לראות את קומת המרתף הגלויה כקומת קרקע הריי שמדובר בתוספת קומה מעבר לשתי קומות המותרות כאשר שטח הדירה הינו חורג מעבר לזכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 58
ג. לא הוצגה הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות בנכס לשינויים המבוקשים בבניין ובחצר המשותפת.
2. במסגרת הבקשה הנוכחית (כפי שהוצג במפרט) מבוקש שימוש חורג ממשרד למגורים בקומת קרקע כאשר בפועל, שימוש של משרד כפי שאושר בשנת 1991 במסגרת היתר לשימוש חורג מס' 7-920415, פג תוקפו בשנת 1996 וכיום השימוש חזר לקדמותו (להלן 2 גרג'ים, 2 מחסנים, חדר הסקה).
יצוין כי לפי המאושר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש החורג בשנת 1991 לתקופה של חמש שנים ולא כפי שמבוקש כיום בקומת קרקע.
זאת ועוד יוער כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין רוטשילד 134 הכלל הינו שאם בהיתר הבנייה נקבעה קומה כקומת מרתף הרי שהינה כזאת ורק במקרים חריגים ביותר ניתן יהיה לקבוע אחרת.
לפיכך, שימוש של מגורים המתבקש פעם נוספת בקומת מרתף בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע'1 המהווה אף סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לאמור בהחלטת וועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.

כך או כך, ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע, הרי שמדובר בקומה נוספת שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 1.3.4.ב' סעיף קטן 1 בתכנית 3616 א' התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ משרד לשימוש של דירה לתקופה של לצמיתות	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא ניתן להמליץ על השימוש החורג המבוקש ממשרד למגורים (ר' המפורט בהערות הנוספות בתוכן (הזרפאט)	1

תאריך הודעה אחרונה: 28/05/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

נימוק	מתנגדים	#
<p>הוגשה התנגדותו של עו"ד איתי גריידי בשם בעלי הזכויות הרשומים בתתי החלקות 1,3,4 ו-5 בנכס נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות שהוגשה:</p> <p>1. הבקשה הוגשה תוך הטעיה מכוונת של הוועדה המקומית – הבקשה הוגשה לשימוש חורג ממשרד למגורים, כאשר השימוש לפי היתר הינו גרג'ים, מחסנים, חדר הסקה ומקלט.</p> <p>2. מבקש ההיתר מבקש להפוך שטח שירות לעיקרי ולנצל זכויות בניה, נדרשת הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הדירות לבקשה, וזו לא התבקשה וממילא לא ניתנה.</p> <p>3. המתנגדים מבקשים להסב את תשומת לב הוועדה, כי כיום לא קיים היתר בניה המתיר שימוש של משרד ולכן השימוש כיום בפועל נעשה בניגוד להיתר.</p> <p>4. ע"פ היתר הבניה של הבניין המדובר בקומת מרתף, ולא בקומת קרקע כפי שצוין על ידי המבקש, לפיכך לא ניתן לאשר מגורים בקומת מרתף ע"פ תב"ע 1.</p> <p>5. כיום המבקש עושה שימוש בשטחים משותפים השייכים לכלל בעלי הדירות בניין, בניגוד להסכמתם, זאת ע"י שימוש בחצר המשותפת. כפי שניתן לראות גם בתכנית שהוגשה לוועדה סומן בשטח החצר מחסן " שלא בהיתר" הוא מחסן של המבקש.</p>	<p>בועז גולדשטיין - חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212, דליה מלמד - חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212, יפתח ברטשפיז - חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 6248212</p>	1

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לקבל חלקית	1. בהתייחס לטענה המועלות בסעיפים מס' 1 ו-3 לעיקרי ההתנגדות לעניין הגשת הבקשה תוך הטעיה מכוונת של הוועדה המקומית יובהר כי במסגרת הבקשה הנוכחית (כפי שהוצג במפרט) מבוקש שימוש חורג ממשרד למגורים בקומת קרקע כאשר בפועל, שימוש של משרד כפי שאושר בשנת 1991 במסגרת	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>היתר לשימוש חורג מס' 7-920415, פג תוקפו בשנת 1996 וכיום השימוש חזר לקדמותו (להלן 2 גרג'ים, 2 מחסנים, חדר הסקה).</p> <p>2. בהתייחס לטענה המועלת בסעיף מס' 2 לעיקרי ההתנגדות לנושא היעדר תימוכין קנייני יובהר כי טענה זו אינה נוגעת לעניין שכן שימוש של מגורים בתת חלקה הנדונה הינו נוגד את התכליות המותרות בהוראות תכנית ע'1.</p> <p>3. בהתייחס לטענה המועלת בסעיף מס' 4 לעיקרי ההתנגדות לנושא הגדרת הקומה בה מבוקש השימוש החורג, יובהר כי לפי המאושר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין, מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש החורג בשנת 1991 לתקופה של חמש שנים ולא כפי שמבוקש כיום בקומת קרקע.</p> <p>4. בהתייחס לטענה המועלת בסעיף מס' 5 לעיקרי ההתנגדות לעניין שימוש בשטחים משותפים בחצר כגון שימוש במחסן יובהר כי קיים קושי לשקול את טענת המתנגדים לאור העובדה ולא מסומנת זיקת הבעלות למחסן שבחצר ו/או סימון הריסתו.</p>	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 04.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 11.11.2024

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממשדך בשטח כ- 100 מ"ר לדירת מגורים דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.11.2024

לפי המוצג בתוכנית, מדובר בשימוש חורג לבית משותף ובו 4 יחידות דיור כלי האצירה הנדרשים מכלים בנפח כולל של 720 ליטר מוצג מסתור אשפה ובו מכלים בנפח זה, לכן אין שינוי בנפח האשפה הנדרש

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.12.2024

יש לוודא כי שטח המקלט מספק עבורו השימוש המבוקש. אם לא, ידרש להתקין בו מערכת אוורור וסינון. יש לאשר את הבקשה בפיקוד העורף בהליך של פטור, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. (אין צורך בחתימתנו על טופס הפטור, הטופס מפורסם בדף תחנת מיקלוט באתר העירוני) לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מיקלוט. מנהל התיק במכון הרישוי יבדוק התאמת האישור לתכנית ויסגור את התיאום.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 07.03.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח תכנית תואמת את המצב בשטח.

קומת קרקע "דירה מס'1", בפועל קיים במשרד אדריכלים. קירות המסומנים בתכנית הבקשה להריסה - נהרסו.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 17.04.2024)

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דניאל מוסקוביץ)

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שימוש של מגורים המבוקש בקומת מרתף מאושרת בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע'1 המהווה אף סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לאמור בהחלטת וועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.
2. ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע, הרי שמדובר בקומה נוספת שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 3.4.1.3 ב' סעיף קטן 1 בתכנית 3616 א' התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.
3. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - א. מבוקש שימוש חורג ממשרד למגורים כאשר בפועל שימוש של משרד הוגבל במסגרת היתר לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים בין השנים 1991-1996 וכיום שימושים של 2 גרג'ים, 2 מחסנים וחדר הסקה חזרו לקדמותם בלי שהנ"ל צוין ע"ג מפרט הבקשה.
 - ב. לפי המאושר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש החורג בשנת 1991 לתקופה של חמש שנים ולא בקומת קרקע כפי שהנ"ל צוין ע"ג מפקט הבקשה.
 4. הוצג מחסן ללא היתר ובלי שצוין זיקת המחסן למבקש ומבלי שסומן להריסה.
- ב. לקבל את ההתנגדויות לעניין שימוש לדירה בקומת המרתף ולדחות את שאר ההתנגדויות העוסקות בטענות קנייניות

חוות דעת מהנדס הרישוי נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

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

א. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שימוש של מגורים המבוקש בקומת מרתף מאושרת בהיתר, הינו נוגד את התכליות המותרות לפי תכנית ע'1 המהווה אף סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לאמור בהחלטת וועדת ערר שניתנה בתא/1120/0821 בכתובת בן עזרא 13.
2. ככל שהיה ניתן לראות את קומת המרתף בהיתר כקומת קרקע, הרי שמדובר בקומה נוספת שניתן היה להכשיר במסגרת שיפוץ וחיזוק הבניין כולו, כמפורט בסעיף 3.4.1.3 ב' סעיף קטן 1 בתכנית 3616 א' התקפה אשר כלל לא התבקש במסגרת הבקשה הנדונה.
3. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
 - א. מבוקש שימוש חורג ממשרד למגורים כאשר בפועל שימוש של משרד הוגבל במסגרת היתר לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים בין השנים 1991-1996 וכיום שימושים של 2 גרג'ים, 2 מחסנים וחדר הסקה חזרו לקדמותם בלי שהנ"ל צוין ע"ג מפרט הבקשה.
 - ב. לפי המאושר בהיתרים המקוריים להקמת הבניין מדובר בקומת מרתף גלויה, בה אושר השימוש החורג בשנת 1991 לתקופה של חמש שנים ולא בקומת קרקע כפי שהנ"ל צוין ע"ג מפקט הבקשה.
 4. הוצג מחסן ללא היתר ובלי שצוין זיקת המחסן למבקש ומבלי שסומן להריסה.
- ב. לקבל את ההתנגדויות לעניין שימוש לדירה בקומת המרתף ולדחות את שאר ההתנגדויות העוסקות בטענות קנייניות

עמ' 267
מידע: 23-02428 רישוי: 24-0823 ת.בניין: 0259-011

חוות דעת מהנדס הרישוי נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 268

מידע: 22-02608 רישוי: 24-0484 ת.בניין: 0502-030א

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0484	תאריך הגשה	02/04/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	יהודה המכבי 30, יהודה המכבי 30א	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/1193	תיק בניין	0502-030א
מס' תב"ע	3729, 214א, 50, בי, ע1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	1,339.00

כתובת	שם	בעל עניין
4464316 סבא 21, כפר ידע	ברוש ניר יזמות בע"מ	מבקש
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	הנריטה אלוני	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אפרים ברזילי	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אלי אראל	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	לאה הרדי	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	ירחמיאל ריינשטיין	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	כרמלה אילת-אלק	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אביבה ריינשטיין	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אילנה בודניוק	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	חנה דורון	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	צילה דיאמנט	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	איל חיים	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	טל קרביץ	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	שולמית צוויק	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	יוסף טובול	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	מיכל קולודנר	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	גילה ניסנהויז	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	יוסף מחלוף	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	יעקב משה שריאר	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אברהם חיים	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	יפה מחלוף	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	דורון עמיר	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	דרורה מלכיאל	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	גד נובק	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	חגית מטרסו	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	רון הראל	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	יצחק סימן טוב	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	יעל הראל	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אוסולד יהושע שרף	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	רם ארנון עמיר	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	זהרה פרץ	בעל זכות בנכס
6200512 יהודה המכבי 30, תל אביב - יפו	אריקה רונית אודלסמן	בעל זכות בנכס
46733 הרצליה 32, משכית	נילי חן	עורך ראשי
6930122 סנה משה 21, תל אביב - יפו	ערן שילר	מתכנן שלד
4464316 סבא 21, כפר ידע	אילת גונן ברוש	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות, קומת עמודים חלקית ובו 23 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 41 יח"ד סה"כ עם חזית לרח' יהודה המכבי, הכולל:

- **לגובה כל הקומות:** שני גרעיני מדרגות המכילים כל אחד: חדר מדרגות, שתי מעליות רגילות ומבואה;
- **בקומת מרתף (-3):** 13 מחסנים דירתיים, 24 חניות לרכב מתוכן חניה אחת נגישה, 5 חניות אופנוע, חדרי מאגר מים לצריכה וחדר משאבות;

- **בקומת מרתף (-2): 7 מחסנים דירתיים, 22 חניות לרכב מתוכן חניה אחת נגישה, 2 חניות אופנוע, חדר כבלים, חדר טרפו, חדר מונים, פירים טכניים וגרם מדרגות המוביל למתחם מחסנים בקומת מרתף (-1);**
- **בקומת יציע מרתף (-1): 11 מחסנים דירתיים, כאשר הגישה אליהם דרך מדרגות גישה מקומת מרתף (-2);**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים ועגלות, נישה לדוודים, ו5 דירות גן המכילות, כל אחת:**
- **ממ"ד, פתרון כביסה ויציאה לגינה;**
- **בקומות טיפוסיות (1-5): 6 יח"ד כאשר כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה;**
- **קומת גג חלקית תחתונה (6):**
 - **3 יח"ד כאשר כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה;**
 - **מפלס תחתון של דירה מקומה מעל;**
- **קומת גג חלקית עליונה (7): 3 יח"ד כאשר כל אחת מכילה ממ"ד, מסתור כביסה, מדרגות פנימיות למפלס גג עליון ויציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה;**
- **קומת גג עליון: לכל יח"ד מקומת הגג העליונה ישנה גישה לגג עליון המוצמד לדירה ולה גרם מדרגות ובריכת שחיה, מערכות סולאריות, מעבי מיזוג, גנרטור עם גישה מגרם המדרגות המשותף;**
- **על המגרש: רמפת כניסה לרכב מרחוב יהודה המכבי במרווח הצידי מערבי, עקירות ונטיעות של עצים, פיתוח שטח, ריצוף, חניית אופניים, ש"ע ופירים טכניים בצמוד לגבול מגרש במרווח הצידי מזרחי;**

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות, קומת עמודים חלקית ובו 23 יח"ד סה"כ. המגרש גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב יהודה המכבי ובחזית צידית מזרחית בשדרות סמאטס. לא נמצא היתר בתיק הבניין לכן הוגשו מסמכים להוכחת חוקיות המבנה והנ"ל אושר בתיק המידע.

המגרש ממוקם ברחוב לא ראשי ומוחץ לתחום אזור ההכרזה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 23 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 19 בעלי חלקות המהווים 82.6%. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 50, 3729א', רובע 4 רחוב לא ראשי מוחץ לתחום אזור ההכרזה (מגורים ג')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין	קו בנין קדמי צפוני לרח' יהודה המכבי: 4.00 מ'	4.00 מ'	
	קו בנין קדמי מזרחי לשדרות סמאטס: 4.00 מ'	4.00 מ'	
	תתאפשר בנייה מעבר לקו		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית הקדמית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.</p> <p>קו בנין צידי מערבי: 3.00 מ'</p> <p>קו בנין צידי דרומי: 3.00 מ'</p>	<p>0.45 מ' בליטה בשטח של 1.65 מ"ר, בהתאמה נסיגה בשטח של 3.30 מ"ר בהתאם למותר</p> <p>3.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p>	
זכויות בנייה:	<p>במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על - 50% משטח המגרש. בהתאם לכך: 5057 מ"ר</p>	<p>סה"כ שטח: 5008.7 מ"ר בהתאם למותר</p>	
שטחי שירות:	<p>יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות 5008.7 מ"ר * 20% = המהווים 1001.7 מ"ר</p>	<p>26.5% מהשטחים מוקצים לשירות 1333.8 מ"ר שירות</p>	
רצועה מפולשת:	<p>בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות בלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p>	<p>בהתאם למותר הוצגה נסיגה מלאה לצורך רצועה מפולשת בקרן החובות.</p>	
שימושים בקומת הקרקע	<p>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.</p>	<p>בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, נישה לדוודים ודירות גן עם חצר פרטית לחזיתות צד ועורף.</p>	
צפיפות מס' יחידות מותר	<p>שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית-</p>		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי מקדם 65 . 5008.7 / 65 מ"ר = 77 יח"ד	41 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' מקסימום בין רצפות.	2.90 מ' בהתאם למותר	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי	1.60 מ'	
שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות : 41 יח"ד * 14 מ"ר = 574 מ"ר	397.3 מ"ר סה"כ שטחי מרפסות בבניין בהתאם למותר	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	9.69 מ"ר ממוצע למרפסת בהתאם למותר	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות מתוכננות ברצף בהתאם למותר	
קומת גג חלקית אחת			
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות המהווה כ- 520 מ"ר	519.7 מ"ר בהתאם למותר	
נסיגות לחזיתות קדמיות	מגרשים פינתיים קו חזית קדמית לרח' יהודה המכבי: 3.00 מ'	חזית קדמית לרח' יהודה המכבי: 3.00 מ'	
	קו חזית קדמית נותרת לשדרות סמאטס: 2.00 מ'	חזית קדמית לשדרות סמאטס: 2.00 מ'	
נסיגות לחזיתות צד	0.00 מ'	בחזיתות צידיות 0.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומת גג חלקית עליונה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	4.50 מ' גישה דרך גרעין המדרגות בהתאם למותר	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מוצגים מעבי מיזוג על הגג בהתאם למותר	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין, בחזיתות צידיות,	

בנייה בתת הקרקע התאמה לתב"ע: ע'1, 3729א', רובע 4

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	שטחי שירות, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר. שטחי המסחר יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן	בקומת מרתף (3-): 3 מחסנים דירתיים, 24 חניות לרכב מתוכן חניה אחת נגישה, 5 חניות אופנוע, חדרי מאגר מים לצריכה וחדר משאבות; בקומת מרתף (2-): 7 מחסנים דירתיים, 22 חניות לרכב מתוכן חניה אחת נגישה, 2 חניות אופנוע, חדר כבלים, חדר טרפו, חדר מונים, פירים טכניים בקומת גלריה מרתף (1-): 11 מחסנים דירתיים	
מספר קומות	2 קומות	2 קומות + קומת יציע עבור חללים טכניים	
(3729א')	להותיר 15% חדירי מים	212.16 מ"ר	

עמ' 274

מידע: 22-02608 רישוי: 24-0484 ת.בניין: 030-0502א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים חדרים למים	פחות מ"ר 500 מגרש ניתן להותיר פחות בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר בהיקף הנדרש המהווים 200.85 מ"ר	המהווה 15.84% חלחול משטח המגרש	
גובה קומה	עד 4.00 מ'	3.00 מ'	
תכסית	85% משטח המגרש המהווים 1138.15 מ"ר	1088.75 מ"ר המהווה 81.3% משטח המגרש	
מחסנים דירתיים	41 מחסנים דירתיים מקסימום- לפי מספר יח"ד	31 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
יש לציין שקיים הפרש טופוגרפי בין החלקה הנידונה לחלקה גובלת מזרומ בחזית אחורית של כ 4.30 מ'. בהתאם לכך מבוקש קיר דיפון בחזית אחורית ודירוג הקרקע על ידי נסיגה לצורך רצועה מגוננת בהתאם למותר. לחזית קדמית צפופית , גינון מלווה רחוב ומסד בטון עד 0.70 מ' בהתאם למותר. גדרות הפרדה: בגובה 1.47 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
בקומת הגג עליון בהתאם לנסיגות הנדרשות		X	בריכות שחיה
כאשר מפלס הרחוב הינו +5.08 +5.55=+0.00		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 28.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 27.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.1.25 ותכנית אדריכלית מ -21.4.25

עמ' 275

מידע: 22-02608 רישוי: 24-0484 ת.בניין: 030-0502א

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 41 יחידות דיור (30 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

44.63 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

41 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

47 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב - 2 קומות מרתפי חניה

9 מקומות חניה לאופנועים במרתף

41 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה חורחה פקטור

חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 3

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 02.07.2024

בית משותף, ובו 40 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:

4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 03.05.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 74,305.00.

יש לנטוע במגרש 16 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 63,105.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות

הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוטען אישור חתום ע"י חיים גבריאל מאגף שפ"ע לשימור עצים 2,3 וכריתת עץ מס' 4 הנטועים בשטח ציבורי.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.12.2024

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-5.12.24.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.12.2022

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	סיסם הודי	14.00	37.00	7.00	שימור	12,896.00
3	סיסם הודי	13.00	49.00	6.00	שימור	22,617.00
4	סיסם הודי	9.00	35.00	7.00	כריתה	8,655.00
5	פיקוס בנימינה	4.00	17.00	3.00	כריתה	
6	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,809.00
7	ושינגטוניה חסונה	13.00	33.00	3.00	כריתה	4,680.00
8	ושינגטוניה חסונה	14.00	31.00	3.00	כריתה	5,040.00
9	פיקוס בנימינה	3.00	18.00	2.00	כריתה	1,465.00
10	פיקוס בנימינה	3.00	19.00	2.00	כריתה	
11	ושינגטוניה חסונה	14.00	31.00	3.00	כריתה	5,040.00
12	קליסטמון הנצרים	8.00	34.00	6.00	כריתה	5,663.00
13	קליסטמון הנצרים	3.00	16.00	1.00	כריתה	
14	פיקוס בנגלי	16.00	43.00	10.00	כריתה	12,192.00
15	קזוארינה דקיקה	13.00	30.00	5.00	כריתה	933.00
16	קזוארינה דקיקה	8.00	31.00	5.00	כריתה	1,992.00
17	פלפלון דמוי אלה	7.00	24.00	7.00	כריתה	868.00
18	פיקוס בנגלי	13.00	41.00	9.00	כריתה	6,651.00
19	ושינגטוניה חסונה	16.00	31.00	3.00	כריתה	4,608.00
20	צאלון נאה	9.00	29.00	7.00	כריתה	5,070.00
21	ושינגטוניה חסונה	15.00	28.00	3.00	כריתה	4,320.00
22	ושינגטוניה חסונה	14.00	29.00	3.00	כריתה	4,032.00
23	ושינגטוניה חסונה	15.00	31.00	3.00	שימור	7,200.00
24	צאלון נאה	5.00	10.00	4.00	שימור	
25	סיסם הודי	8.00	11.00	3.00	שימור	
26	צאלון נאה	5.00	12.00	4.00	שימור	
27	צאלון נאה	4.00	10.00	4.00	שימור	
28	הדר לימון	5.00	11.00	4.00	כריתה	
31	פיקוס כינורי	12.00	29.00	7.00	שימור	6,338.00
32	ושינגטוניה חסונה	2.00	22.00	3.00	כריתה	738.00
33	אזדרכת מצויה	9.00	18.00	6.00	כריתה	
34	חוביניה בת שיטה	8.00	23.00	0.50	כריתה	
35	פלפלון דמוי אלה	5.00	27.00	6.00	כריתה	549.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 24.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש (בניין חדש) טרם בנוי. בניין קיים טרם נהרס.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 31.07.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום
הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים
וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י טל נחשון 23.10.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 1193 בגוש 6212 בבעלות פרטית

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע

לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 19.11.2023)

המלצה לתת היתר
צורך הצהרת מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בפרויקט.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות, קומת עמודים חלקית ובו 23 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, עבור 41 יח"ד סה"כ**
 2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 0.63 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

#	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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 74,305.00 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל
9	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת 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 לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים בסביבת המגרש.
6	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

עמ' 279

מידע: 22-02608 רישוי: 24-0484 ת.בניין: 0502-030א

#	התנאי
	ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות התכנית (בכניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א'3729.
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

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.63 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/05/2025:

אלון טל חנני: צריך להוציא מסדר יום, היה פה כופר, זה צריך לעבור לרשות רישוי.
מלי פולישוק: מדובר במגרש גדול, וכורתים הרבה מאוד עצים בוגרים בחזית הבניין, בהיקף של 74,000 ש"ח, השאלה האם אי אפשר אחרת?
אלון טל חנני: בדקתי את זה בזמן הדיון, גם אגרונום ישב איתם בתיאום תכנון, עברנו עץ עץ וזה עצים שנכרתים בקווי בניין, אין לנו אפשרות, היתה פה מלחמה על העצים.
חן אריאלי: הבקשה יוצאת לדיון ברשות הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

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

לשוב ולדון ברשות רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1173	תאריך הגשה	27/08/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	רות 6	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6903/85	תיק בניין	0325-006
מס' תב"ע	1, 9077, 58, 3616 ע	שטח המגרש	495.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ	לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412
בעל זכות בנכס	רחוב רות 6 בע"מ	רות 6, תל אביב - יפו 6437206
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	זור ריטמן	קרליבך 4ג, תל אביב - יפו 6713208

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:

- בקומת המרתף: קירות יורדים בתחום מבואה ומעטפת מקלט קיים לשיפוץ.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בחזיתות צד ועורף באמצעות ויטרינות הזזה ופירוק מרפסת צד במרווח צדדי צפוני. סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית לרחוב ולצד דרום, לצורך: הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה והרחבת דירה קדמית קיימת, בתוספת ממ"ד.
- בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר, באגף קדמי צפוני בתוספת ממ"ד. שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בחזיתות צד ועורף באמצעות ויטרינות הזזה, תוספת מרפסת חדשה, פתוחה ומקורה בעורף, פירוק סגירת מרפסת גזוזטרה שקועה למחצה בחזית קדמית וסגירתה מחדש במישור חזית הבניין באמצעות ויטרינות הזזה.
- בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה ד' חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה ויחידת דיור אחת עם ממ"ד), מרפסות סגורות ומקורות באמצעות ויטרינות הזזה, בחזיתות צד ועורף ומרפסות פתוחות, בחזית ובעורף מעל קונטור מרפסות (קיימות+חדשות) בקומות שמתחת.
- קומה ה' חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד (יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ויחידת דיור נוספת עם ממ"ד), מרפסות גג צמודות, לחזית קדמית, עורפית וצד דרומי. מצללות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גג לחזית קדמית ועורף.
- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צד והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין

המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגינון, הקמת גדרות בגבולות מגרש צדדיים, סידור עבור 6 מקומות חניה לאופניים במרווח צדדי מזרחי, הסדרת נישת תשתיות מים, נישת בלוני גז וארון מוני גז בצמוד לגדר צדדית דרומית, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית צפונית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד, (11 יח"ד קיימות+ 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין למגורים הבנוי בחצאי מפלסים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סה"כ 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר מקורי: הקמת בנין מגורים (בנוי בחצאי מפלסים), בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, המכיל: 2 יח"ד בקומת הקרקע ובקומות א-ג': 3 יח"ד בכל קומה, סה"כ 11 יח"ד.	1955	1220		

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות פרטית של חב' "רחוב רות 6 בע"מ" ובחכירה פרטית משותפת של 11 חוכרים (בשלמות).
- מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "התחדשות אורבנית נדל"ן ופיתוח בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה, בצירוף חותמת החברה וכן ע"י בא כוחם של 9 חוכרים (בשלמות).
- נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' (רובע 3) - רחוב שאינו ראשי בתחום אזור ההכרזה. להלן ממצאי בדיקת מפרט הבקשה המתוקן, בהתאם לגרסה מיום 16/10/2023, כמפורט:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 קומות וקומת גג חלקית (תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית)	5 קומות וקומת גג חלקית (תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית)	
קווי בניין: קדמי מערבי:	4.00 מ'	3.70 מ'	0.30 מ' (קיים + חיזוק)
צדדי דרומי:	3.00 מ'	2.61 מ'	0.39 מ' (קיים + חיזוק)
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.67 מ'	0.33 מ' (קיים + חיזוק)
לאחור:	5.00 מ'	4.11 מ'	0.89 מ' (קיים + חיזוק)
קווי בניין למח"דים:			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לצד צפון:	2.00 מ'	2.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת רציפה ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק)	הרחבת שטחי דירות קיימות בהיתר, באגף קדמי צפוני בתוספת ממ"ד (עד 25 מ"ר) וללא הרחבת יתרת יח"ד קיימות.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת.	בקונטור הקומה המורחבת	
מספר יחידות דיור: בקומת התוספת:	3 יח"ד (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	3 יח"ד	
בקומת הגג:	2 יח"ד (לפי מקדם 70)	2 יח"ד	
סה"כ:	5 יח"ד	5 יח"ד	
סגירת קומת עמודים שימושים:	בתחום קומת עמודים המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור הרחבת יח"ד, תוספות יח"ד ושטחי רווחה עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת ועם זאת במידה והוכח כי לא ניתן לשלב במסגרת הבינוי פתרון לתשתיות כאמור, יהיה הפתרון באישור מהנדס העיר.	בתחום קומת העמודים, מוצעת הגדלת לובי קיים, הוספת חדר אשפה והרחבת דירה קדמית קיימת, למעט פתרון לחדר גז המוצע כנישה חיצונית, בצמוד לגדר צדדית דרומית הנתמך בחוות של יועץ גז מוסמך אשר ניתנה במסגרת הבקשה הנדונה.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ'	בקומות התוספת: 3.15 מ' כגובה טיפוסית.	
מרפסות הבלטה בתחום אזור ההכרזה: חזית	בקומת התוספת יותרו	בקומת התוספת (קומה ד'):	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>מוצעת בחזית עורפית וקדמית הבלטת מרפסות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.</p> <p>עד 1.05 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בקומות הקיימות, מוצעת סגירה אחידה וקלה למרפסות שאושרו מעבר לקווי הבניין בחזיתות צד ועורף, באמצעות ויטרינות הזזה.</p> <p>בחזית קדמית מוצעת פתיחת סגירת מרפסות (שקועות למחצה) מעבר למישור קיר הבניין וסגירתן מחדש במישור קיר הבניין בצורה אחידה וקלה, באמצעות ויטרינות הזזה.</p> <p>בקומות הקיימות: מוצעת בחזית עורפית תוספת מרפסות חדשות ומקורות בשילוב עם מרפסות קיימות שנסגרו בסגירה קלה התואם את מדיניות הוועדה בהנחיות מרחביות.</p> <p>בקומת התוספת מוצעות בחזיתות צד ועורף, מרפסות מקורות וסגורות באמצעות ויטרינות הזזה ומרפסות פתוחות בחזית ובעורף, בתוואי מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות מתחת.</p>	<p>מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות.</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקווי בניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן. (לפי מדיניות הוועדה)</p> <p>בקומת התוספת יותר מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> <p>בחזית הקדמית לא תותר סגירתן בכל צורה שהיא.</p>	<p>קדמית:</p> <p>חזית עורפית:</p> <p>שטח:</p> <p>סגירת מרפסות:</p> <p>תוספת מרפסות בתחום אזור ההכרזה:</p>
	<p>במסגרת הבקשה הנדונה מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה בחזיתות צד עבור כל יח"ד (קיימות + חדשות).</p>	<p>כל יחד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף</p>	<p>מסתורי כביסה: בקומת התוספת:</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לכל גובה הבניין.		
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות) בתחום מסתורי כביסה המתוכננים בחזיתות צד וע"ג גג עליון משותף.	
בנייה על הגג שטח:	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר.	לפי חישוב עורך הבקשה ומדידה גרפית: 65% ביחס לקונטור הקומה העליונה המותרת.	
נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):	עד 3.00 מ'. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות ופיר המעלית.	3.28 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' באזור פיר מעלית וחדר מדרגות.	
בינוי:	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים ע"ג גג עליון, באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מצללה: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות).	1.43 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' עבור מצללה קדמית ועורפית.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
בקומת	שמירה על מאפייניה	בהתאם להנחיות העיצוב.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע:	האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי עמודים לצורך חיזוק יהיה מינימלי לשם עמידה בתקן תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה המקורית של העמוד.		
בקומות הטיפוסיות הקיימות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	
בקומת התוספת:	כניית קומת התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
קומת הגג החלקית:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות.	גמר טיח בגוון בהיר בהתאם להנחיות העיצוב.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע 3616א):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת קיימת בהיתר.	
גובה לפי תקנות	גובה מינימלי (נטו) עבור מקלט/בית מחסה - 2.00 מ'	מקלט קיים לשיפוץ בגובה שך 2.03 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניין.	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים משותפים, שטחים טכניים, משרד לבעלי	מקלט משותף, קיים בהיתר לשיפוץ.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקצוע חופשי/ שטח נלווה לדירה בשימוש חדר משחקים.		
תכנית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש (422 מ"ר).	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 180 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 36% משטח המגרש (495 מ"ר)	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
חדרי אמבטיה (בדירות קיימות + חדשות) מוצעים עם פתרון אוורור טבעי ומאולץ בהתאם למותר.		X	אוורור
מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישורי חזיתות הצד בהבלטה המינימלית המותרת לפי הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.		X	מסתורי כביסה
הוצגה פריסת גדרות כוללת, לפיה: גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדים הינן עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות החוק והנחיות מרחביות.		X	גדרות
הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד (קיימות + חדשות) בתחום שטחי מבואות ומסתורי כביסה.		X	דודי אגירה
תוכננו 12 מתקנים סולאריים לכל 16 יח"ד (קיימות + חדשות) והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		X	מתקנים סולאריים
בהתאמה לקיים - ללא שינוי.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. טרם קליטת הבקשה במערכת התקיימו בצוות הרישוי, 3 פגישות ייעוץ מוקדמות עם עורך הבקשה בתאריכים: 28/12/2021, 14/03/2023 ו-04/02/2024.

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 19.11.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 19.11.2024

הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה
דרישת התקן:
5 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכים

- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 5 מקומות חניה לאופניים מתוכנן:
- 6 מקומות חניה לאופניים בקומת הקרקע חסר:
- 5 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת:

1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
2. עבור 5 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 19.11.2024

מוצג חדר אשפה המכיל מכלים ועגלות
המלצה: לאשר את התחנה
נוסף תנאי טכני

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1,413.70.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 13.70 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 19.11.2024

תחנת אדריכל מאושרת
נוסף תנאי טכני

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.05.2023

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

מכון הרישוי - נדב בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
---	-----	------	----------	-----------	------	----------

עמ' 288

מידע: 23-01197 רישוי: 24-1173 ת.בניין: 0325-006

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שיח נוי מעוצה	3.00	10.00	2.00	כריתה	
2	הדר מינים	10.00	20.00	6.00	שימור	1,470.30
3	חלבולב רותמי	6.00	25.00	6.00	כריתה	1,413.70
4	שקד מצוי	7.00	20.00	9.00	שימור	1,583.40
5	גויאבה מצויה	4.00	10.00	3.00	כריתה	
6	שיח נוי מעוצה	4.00	10.00	3.00	כריתה	
7	פיקוס השדרות	5.00	20.00	3.00	שימור	2,261.90
8	פיקוס השדרות	5.00	15.00	3.00	כריתה	
9	פיקוס השדרות	5.00	15.00	3.00	כריתה	
10	בוהיניה מגוונת	10.00	25.00	7.00	שימור	2,827.40
11	אזדרכת מצויה	12.00	20.00	10.00	שימור	791.70
12	שיח נוי מעוצה	6.00	15.00	3.00	שימור	954.30

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס (מסומן בצבע צהוב), בניין המבוקש טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 20.06.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 85 בגוש 6903 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

1. הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 27.05.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים-צורף הצהרת מהנדס

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י ישראל דוד 29.05.2023)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

בקרה הנדסית שלב א - בקשה לחיזוק ותוספות

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 לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רות 6

גוש: 6903, חלקה: 320 – אישור לדין בוועדה

החישובים עבור הבניין, עד תאריך 14/05/2023.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס אילן בן דוד.

מדובר בבנין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 2 קומות כשהעליונה נסוגה.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת SCAN IN, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד דורן אשל.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:

- בקומת המרתף: קירות יורדים בתחום מבואה ומעטפת מקלט קיים לשיפוץ.
- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בחזיתות צד ועורף באמצעות ויטרינות הזזה ופירוק מרפסת צד במרווח צדדי צפוני. סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית לרחוב ולצד דרום, לצורך: הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה והרחבת דירה קדמית קיימת, בתוספת ממ"ד.

- בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר, באגף קדמי צפוני בתוספת ממ"ד. שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בחזיתות צד ועורף באמצעות ויטרינות הזזה, תוספת מרפסת חדשה, פתוחה ומקורה בעורף, פירוק סגירת מרפסת גזוזטרה שקועה למחצה בחזית קדמית וסגירתה מחדש במישור חזית הבניין באמצעות ויטרינות הזזה.

- בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.
- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה ד' חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה ויחידת דיור אחת עם ממ"ד), מרפסות סגורות ומקורות באמצעות ויטרינות הזזה, בחזיתות צד ועורף ומרפסות פתוחות, בחזית ובעורף מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.

- קומה ה' חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד (יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ויחידת דיור נוספת עם ממ"ד), מרפסות גג צמודות, לחזית קדמית, עורפית וצד דרומי. מצללות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גג לחזית קדמית ועורף.

- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צד והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד, (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,413.70.
4	איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה לפינוי אשפה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש/ אבן השפה המונמכת, מול/ סמוך לשביל הפינוי אשפה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתר בנייה.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 17/07/2023 שמספרו 202301197 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך

#	התנאי
5	שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
8	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.
	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

ההחלטה: החלטה מספר: 29

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:

- בקומת המרתף: קירות יורדים בתחום מבואה ומעטפת מקלט קיים לשיפוץ.

- בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בחזיתות צד ועורך באמצעות ויטרינות הזזה ופירוק מרפסת צד במרווח צדדי צפוני. סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים, בחזית לרחוב ולצד דרום, לצורך: הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה והרחבת דירה קדמית קיימת, בתוספת ממ"ד.

- בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירה קיימת בהיתר, באגף קדמי צפוני בתוספת ממ"ד. שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בחזיתות צד ועורך באמצעות ויטרינות הזזה, תוספת מרפסת חדשה, פתוחה ומקורה בעורך, פירוק סגירת מרפסת גזזטרה שקועה למחצה בחזית קדמית וסגירתה מחדש במישור חזית הבניין באמצעות ויטרינות הזזה.

- בכל מפלסי הקומות הקיימות: שינויים ברוחב ובמהלכי גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים.

- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה ד' חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד (2 יח"ד עם שיפור מיגון לכל דירה ויחידת דיור אחת עם ממ"ד), מרפסות סגורות ומקורות באמצעות ויטרינות הזזה, בחזיתות צד ועורך ומרפסות פתוחות, בחזית ובעורך מעל קונטור מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.

- קומה ה' חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד (יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ויחידת דיור נוספת עם ממ"ד), מרפסות גג צמודות, לחזית קדמית, עורפית וצד דרומי. מצללות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גג לחזית קדמית ועורך.

- בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזיתות צד והוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד, (11 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות).

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן.

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,413.70 ₪.
4	איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה לפינוי אשפה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש/ אבן השפה המונמכת, מול/ סמוך לשביל הפינוי אשפה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתר בנייה.
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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים

עמ' 294

מידע: 23-01197 רישוי: 24-1173 ת.בניין: 0325-006

#	תנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום 17/07/2023 שמספרו 202301197 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. מרפסות הגזוזטרה הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	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.
8	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 הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-0544	תאריך הגשה	17/04/2023
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בלוך דוד 17	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6217/590	תיק בניין	0544-017
מס' תב"ע	3729 א, 50, א"י, 1 ע	שטח המגרש	748.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלום ונתן יזמות בע"מ	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707
בעל זכות בנכס	דידה פיינרו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	יהודה גלייטמן	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	דבורה גסר	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	ינקו הרצנו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	רבקה אפלטוני	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	בנימין יאיר שלזינגר	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	שרון הראל	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	ליאור טל	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	אמיר בן שחר	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	זהבה יוליה לסינגר	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	מלי הרצנו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	אילנה שיר אילנה ריינשטיין	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	אברהם גלייטמן	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	יוסף גלייטמן	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	גד הולדנגרבר	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	אורית רוזן	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	משה-מארק וולף	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	רינה שיינדל אקרמן	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	חנה גרוטו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	יפס סלגניק	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	דפנה גרוטו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	סיגל פיינרו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	עפר שמואלפלד	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	איתמר גרוטו	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	יוסף לניר (לנקין)	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
בעל זכות בנכס	חנה הורנשטיין	בלוך דוד 17, תל אביב - יפו 6416123
עורך ראשי	ארי אתגר	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדית גבע	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

מהות הדין הנוסף:

הבקשה מובאת לדין נוסף לתיקון סעיף 2 לתנאים למתן היתר, כמפורט בהחלטת הוועדה המקומית מיום 17/01/2024.

נימוקי הדין הנוסף:

1. ביום 11/05/2025 התקבלה פנייה מטעם מר אסא זהר (להלן מנכ"ל מכון הבקרה "אלפאסייט") לפיו, הפרויקט נשוא הבקשה סיים תהליך בקרת תכן לאחר שנקלט במכון הבקרה שלו והנ"ל מבקש לקדם את הבקשה להיתר בנייה, בהליך מסלול של מכון בקרה, חרף העובדה ובהחלטת הוועדה המקומית נקבעו תנאים בהליך מסלול ללא מכון בקרה.

2. מבדיקה חוזרת שנערכה ע"י צוות הרישוי ובתאום מול סגן מנהל אגף לרישוי בנייה, הובהר במענה לפנייה כי חרף העובדה והבקשה לא נכללה בפלח הבקשות המחויבות מכון בקרה בעת קליטתה אך לצורך קידום הבקשה להיתר בנייה, הוחלט באופן חריג לאפשר את המשך בדיקתה בהליך מסלול של מכון בקרה, בכפוף לקיום דיון נוסף בפני הוועדה המקומית ותיקון תנאי הוועדה הנוגעים לכך בהתאם.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 17/01/2024:

1. לתקן סעיף 2 לתנאים למתן היתר בהחלטת הוועדה המקומית, כמפורט:

א. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).

ב. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

2. להוסיף תנאי בהיתר (סעיף מס' 5): ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.

3. להוסיף תנאי לתחילת עבודות בניה (סעיף מס' 7): הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

4. להוסיף תנאי לתעודת גמר (סעיף מס' 7): 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.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד, הכוללים:

- ב-2 קומות מרתף: 29 מקומות חנייה (כולל מקום חנייה אחד לנכים) ו-6 מקומות חניה לאופנועים במרתף תחתון (-2): חדר משאבות ומאגר מים ובמרתף עליון (-1): חדר חשמל.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים המכיל 14 זוגות אופניים, משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם מרחב מוגן ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש.
- בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5 פרגולות מאלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות קדמית).
- בקומה 6 (חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מאלומיניום) ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית (מקורות ע"י פרגולה מאלומיניום)
- בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג שקועה בחזית קדמית מקורה בחלקה ע"י פרגולה מאלומיניום ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מאלומיניום).
- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ו-2 פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 13 זוגות אופניים, פיר לאוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי מערבי.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל 15 יח"ד בקומת עמודים: 3 יח"ד ו- 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית.	1959	87		
שינויים במרתף הכוללים: שינויים בקונטור מקלט וחדר ההסקה והוספת 3 חדרים ומחסן עבור משרד לאדריכל פנים (כ-42 מ"ר בסה"כ).	1959	382		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 17 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "שלום ונתן יזמות בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 15 בעלי הזכויות בנכס (בשלמות). נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לבעלי הזכויות בתתי חלקות 5 ו-7 אשר לא חתמו על הבקשה וכן בוצע פרסום לפי תקנה 36 ד'. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: איי, 3729א' - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין: קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
דרומי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מערכי: צדדי מזרחי: לאחור:	3.00 מ' 5.00 מ'	3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	27% לפי חישוב עורך הבקשה.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווח צד דרומי ועורף בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . $34 \text{ יח"ד} = 3040 \text{ מ"ר} / 90$	27 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות 3.30 מ' בהתאם למותר.	
בניה על הגג: נסיגות לחזית:	3.00 מ' מקו בניין קדמי	2.00 מ' כתוצאה מהעברת שטחים ש"השתחררו" מקומת הקרקע לאור ניווד חלק משטח המשרד מתת הקרקע לקומת הקרקע ובהמלצת מחלקת תכנון אזור מרכז. 2.00 מ'	1.00 (ניתן להמליץ לאישור) (ר' גם הערה מס' 1א')
נסיגות	2.00 מ' מקו בניין אחורי		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לאחור: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. מבנה מעלית הגג וגרעין מדרגות כללי. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ' עבור מבנה מעלית הגג וגרעין מדרגות כללי. מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	1.20 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג קדמי 2.55 מ' (ברוטו) בחזית ובעורף.	
מרפסות גזוזטרה: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות: 20 יח"ד * 14 מ"ר = 280 מ"ר סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר.	1.60 מ' 1.60 מ' סך שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות (כולל שטחי 2 מרפסות גזוזטרה בחזית עורפית של קומה ו') = 263.6 מ"ר, בהתאם למותר בהוראות התכנית. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין: 263.6 מ"ר / 22 מרפסות = 11.97 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מזגנים	לכל דירה: בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד (27 יחידות + משרד בקרקע), ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית.	

עמ' 300

מידע: 22-01412 רישוי: 23-0544 ת.בניין: 0544-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.		
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בעורף בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות, לרבות פתרונות לתליית כביסה עבור דירות גן בקומת הקרקע, בתחום חצרות פרטיות צמודות ופתרון לתליית כביסה עבור דירת גג עליונה בתחום מרפסת גג עורפית.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3729 א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף תחתון: עד 2.74 מ'	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	- ב-2 קומות מרתף: 29 מקומות חנייה. במרתף תחתון (-2): חדר משאבות ומאגר מים ובמרתף עליון (-1): חדר חשמל.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 112.2 מ"ר	לפי חשוב עורך: 124 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 16.5% משטח המגרש (748 מ"ר)	

תקנות:

הערות	קנ/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות

הערות נוספות:

1. לפי סעיף 1.2.4ז'(כ3) בהוראות תכנית 3729א', נקבע כי ניתן לנייד שטח עיקרי הקיים בהיתר בתת הקרקע, אל מעל מפלס הקרקע בהתאם לשימוש המאושר בהיתר ובכפוף לתנאים הבאים:
 1. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד. 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.
 2. קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.
 3. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים כאמור לעיל.
2. במסגרת הבקשה, מבוקש לנייד שטח עיקרי ממרתף (כ- 29 מ"ר), בשימוש משרד מאושר לפי היתר בניה משנת 1959 (היתר בניה מס' 382) לקומת הקרקע וע"י כך "לשחרר" שטחים מותרים לבניה בקומה זו וניצול השטחים הנ"ל בקומות הגג החלקיות ע"י הקטנת נסיגות בחזית קדמית.
3. יובהר כי המוצע התכנוני הינו תואם את הנחיות צוות הרישוי והתכנון שנמסרו לעורך הבקשה במסגרת פגישת ייעוץ מוקדמת עמו, ביום 22/06/2021.
4. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור מגורים ג' לפי תכנית איי התקפה אשר הגדירה בין היתר את השימושים המותרים באזור הנ"ל. השימוש המבוקש בקומת הקרקע עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הינו תואם את רשימת השימושים המותרים לפי הוראות תכנית איי התקפה ובכל מקרה מותר גם לפי הוראות תכנית רובע 4 המאפשרות את ניוד השטח בהתאם לשימוש המאושר בהיתר.
5. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב, הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי מפרט הבקשה וכמו כן בוצע משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
6. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לכנייה ירוקה - שלב מקדמי מטעם חב' " מעבדות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729א'

חו"ד מכון הרישוי**מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 28.12.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן קידר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 26.12.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 27 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו - 77.7 מ"ר עבור המשרד בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

28.65 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים) ב - 2 קומות מרתפי חניה

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד אנדריא

חסר:

0.65 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

חישוב דרישת התקן בטבלת מאזן החניה עבור המשרד לא נכון - הנכס ממוקם במרחק פחות מ - 300 מ' מקו רכבת הסגול שעדיין לא עובד. דרוש לחשב תקן לפי אזור ב ולא לפי אזור א , דהינו 1 מקום חניה לכל 120 מ"ר ולא לכל 240 מ"ר.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור עם תנאי תכני
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו מתוכנן חניון ציבורי במרחק עד 350 מ'

(חניון ככר רבין)

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ מס' 3 קרוב לבנייה המתוכננת

עצים 5,14 צמודים לקווי הבניין

עץ מס' 2 בקדמת המגרש, מכיון שהוא בעל ערך בינוני, אנו ממליצים לכרות אותו כדי לאפשר תכנון חניון.

עץ מס' 6 מבוקש להעתקה- ניתן אישור מאגף שפ"ע לכריתתו מכיון שהוא עץ צעיר מאוד ונוספו תנאים לנטיעה החדשה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15,188 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10,988 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול

תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

עמ' 303

מידע: 22-01412 רישוי: 23-0544 ת.בניין: 0544-017

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	5.00	14.00	1.50	כריתה	0.00
2	פיקוס השדרות	5.00	27.00	1.50	כריתה	4,120.00
3	וושנינגטוניה חסונה	18.00	36.00	4.00	כריתה	4,374.00
4	פלפלון דמוי-אלה	8.00	28.00	12.50	שימור	591.00
5	פלומריה ריחנית	8.00	24.00	7.00	כריתה	2,116.00
6	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	5.00	1.00	העתקה	0.00
7	סיגלון עלי-מימוסה	9.00	15.00	4.00	שימור	2,120.00
8	סיגלון עלי-מימוסה	7.00	15.00	5.00	שימור	2,120.00
9	הדר החושחש	2.00	0.00	2.00	שימור	0.00
14	פלפלון דמוי-אלה	10.00	45.00	14.00	כריתה	4,578.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 05.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י מירי גלברט 13.06.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 590 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 19.10.2022)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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 472)) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,188 ט"מ.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3729א'.
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. רישום שטח המשרד בקומת הקרקע לשימוש משרד בלבד.
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	יש להגיש את אישור אגף שפ"ע לנטיעת חדש עץ במדרכה במקום זה שנעקר. נטיעת העץ תעשה בליווי אגרונום מטעם היזם ובתיאום עם זיו עזרה מנהל תחום עצים באגף שפ"ע
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם משרד לבעלי מקצוע חופשיים בקומת הקרקע, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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 472)) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,188 מ ² .
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	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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3729א'.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש

#	תנאי
	משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. רישום שטח המשרד בקומת הקרקע לשימוש משרד בלבד.
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	יש להגיש את אישר אגף שפ"ע לנטיעת חדש עץ במדרכה במקום זה שנעקר. נטיעת העץ תעשה בליווי אגרונום מטעם היזם ובתיאום עם זיו עזרה מנהל תחום עצים באגף שפ"ע
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 17/01/2024:
1. לתקן סעיף 2 לתנאים למתן היתר בהחלטת הוועדה המקומית, כמפורט:
א. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).

ב. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

ג. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

2. להוסיף תנאי בהיתר (סעיף מס' 5): ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.

3. להוסיף תנאי לתחילת עבודות בניה (סעיף מס' 7): הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

4. להוסיף תנאי לתעודת גמר (סעיף מס' 7): 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.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	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 472)) – (מוצג 4402) 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה. 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,188 מ ² .
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	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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3729א'.
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. רישום שטח המשרד בקומת הקרקע לשימוש משרד בלבד.
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	יש להגיש את אישור אגף שפ"ע לנטיעת חדש עץ במדרכה במקום זה שנעקר. נטיעת העץ תעשה בליווי אגרונום מטעם היזם ובתיאום עם זיו עזרה מנהל תחום עצים באגף שפ"ע
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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 הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1233	תאריך הגשה	08/09/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	אנילביץ מרדכי 14, התשעים ושלוש 1, סנש חנה 1	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7068/214	תיק בניין	0622-014
מס' תב"ע	תמ"א/1, תת"ל/101ב 2325, 2691, 3366, 367, 87, 9040, ג1, ע1, קיי,	שטח המגרש	276.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נועה אדר	דרך דיין משה 107, תל אביב - יפו 6722004
מבקש	אלירן שחורי	דרך דיין משה 107, תל אביב - יפו 6722004
בעל זכות בנכס	נועה אדר	דרך דיין משה 107, תל אביב - יפו 6722004
בעל זכות בנכס	אלירן שחורי	דרך דיין משה 107, תל אביב - יפו 6722004
עורך ראשי	משה מרידור	בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151
מתכנן שלד	שלמה שמעוני	שפירא משה חיים 22, אשדוד 7742322

מהות הבקשה: (מגי אור)

- הרחבת דירת מגורים לכיוון צפון ודרום, הקמת מצללה בחזית הצפונית, הריסת מחסן עם גג אסבסט בחצר.
- הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה והסדרת מרפסת גג. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין במגרש הסמוך מערבית למגרש.

מצב קיים:

על המגרש בנוי בית מגורים בן קומה 1 ויח"ד 1. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין, אולם נראה שהוא בנוי בהתאם להוראות התב"ע ובדומה לבניינים הסמוכים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים בדירה קיימת בבניין בן קומה אחת, הכוללים: - הרחבת דירת מגורים לכיוון צפון ודרום ע"י חדר מחוזק וכניסה מקורה לדירה. - הפיכת חלק מהגגון מעבר לקירוי לפרגולה. - מחסן בחצר. - הנמכת גדרות בנויות בגבולות המגרש ע"י הריסת חלקן כפי שמסומן במפרט.	18/11/2019	19-0908	30/07/2018	18-1213

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית, 2325 3366 טיפוס א72/)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	לא יעלה על 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ולא יותר מ- 110 מ"ר בשתי קומות כולל מבני עזר (עד 6 מ"ר).	114 מ"ר	
	126.5 מ"ר		
שטחי שירות	12 מ"ר	12 מ"ר	
מספר קומות	2	1	
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	
קווי בניין לחזית לרח' התשעים ושלוש	5.0 מ'	5.0 מ'	
לחזית אנוסי משהד	5.0 מ'	5.0 מ'	
צדדי בקיר משותף	0.0 מ'	0.0 מ' קיר משותף	
לחזית של סנש חנה	0.0 מ'	0.0 מ'	

בניה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה על הגג שטח/תכנית	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	72 מ"ר בניה בו זמנית יחידה אחת על המגרש באתם למותר	
גובה	3 מ' גובה פנימי	2.90 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.30 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית 2.0 מ'	2.00 מ'	

עמ' 310

מידע: 23-02453 רישוי: 24-1233 ת.בניין: 0622-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית אחרות 1.20 מ'	2.00 מ'	
	חזית צדדית 1.20 מ'	2.00 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	

הערות נוספות:

תוכנית 3366 כוללת כבר את 6% הקלה שניתן לאשר ועל כך לא ניתן לאשר הקלה ל 6% הבקשה הנ"ל עומדת בשטחים המותרים, ללא הקלה וניתן לאשר את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה 6% משטח המגרש לפי תכנית 3366

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	תכנית 3366 כלל את ה-6% לכן לא ניתן לאשר מעבר למותר בתכנית 3366, והבקשה עומדת בשטחים המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 19/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 26.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.12.2024

חוות דעת על סמך תוכנית שהוטענה במוצג ב-17.12.24.

בית חד משפחתי. מוצג מסתור אשפה עבור 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר.

קיימת הפרדת אש ממכלי גז ודלת המסתור נפתחת כלפי המגרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 08.05.2022

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

עמ' 311

מידע: 23-02453 רישוי: 24-1233 ת.בניין: 0622-014

כל העצים מיועדים לשימור ואין סכנה ליציבותם ולחיוניותם.
נדרש לעדכן את תכנון האזור של המתקנים הטכניים שכן נדרש כיום רק מכל אשפה אחד ולא שניים כפי שמוצג בתוכנית. זה ייבדק בשלב הגשת הבקשה.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 16.12.2024

מתוכנן ממ"ד חדש

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון למגירה 6200 את האישור המקוון של פיקוד העורף.
מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.12.2024

תחנה מאושרת.

שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	אראוקריה רמה	12.00	35.00	6.00	שימור	11,540.00
7	צאלון נאה	6.00	27.00	8.00	שימור	5,860.00
8	מיש זרומי	9.00	35.00	8.00	שימור	13,847.00
10	אראוקריה רמה	13.00	30.00	5.00	שימור	8,478.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 22.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 31.05.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים וללא שינוי בנישה יעודית ומוגנת בגבול מגרש חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי

נכסים - (ע"י מירי גלברט 12.06.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 214 בגוש 7068 בבעלות פרטית, הנכס נמכר במבצע בעל בית .

המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג לדרך לחלקה 250 בגוש 7068.

תנאי לתעודת גמר:

הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 250 בגוש 7068 ואישור סופי של אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, הרחבת הדירה הקיימת כולל ממ"ד והקמת חדר יציאה לגג. הריסת מחסן עם גג אסבסט בחצר הצפונית. הכל בחלקה הקיצונית מזרחית בבניין מגורים בן קומה אחת עם יח"ד אחת ובקיר משותף עם בניין השכן בצד המערבי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
4	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

עמ' 313

מידע: 23-02453 רישוי: 24-1233 ת.בניין: 0622-014

- # התנאי
- 3 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 4 הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:
- א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- 5 הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 250 בגוש 7068 ואישור סופי של אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-25-2 מתאריך 28/05/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, הרחבת הדירה הקיימת כולל ממ"ד והקמת חדר יציאה לגג.
הריסת מחסן עם גג אסבסט בחצר הצפונית.
הכל בחלקה הקיצונית מזרחית בבניין מגורים בן קומה אחת עם יח"ד אחת ובקיר משותף עם בניין השכן בצד המערבי.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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	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	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 "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

עמ' 314

מידע: 23-02453 רישוי: 24-1233 ת.בניין: 0622-014

#	תנאי
3	סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
4	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 מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5	הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 250 בגוש 7068 ואישור סופי של אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1583	תאריך הגשה	12/11/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	ניר עם 9	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/60	תיק בניין	0761-009
מס' תב"ע	9018, 367, 2248, ג1, ע1, קיי, תמ"א/1	שטח המגרש	190.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף משולם	בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114
בעל זכות בנכס	יוסף משולם	בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114
בעל זכות בנכס	לילי משולם	בן צבי שמעון 59, גבעתיים 5363114
עורך ראשי	מיכל מלצר	התומר 21, רמת השרון
מתכנן שלד	אורלי אראמא	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (מגי אור)

הריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם גג בטון ומחסן, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג ומעל מרתף, הכולל:
- בקומת המרתף, ממ"ד, חלל משחקים וחדר רחצה עם מדרגות פנימיות לקומת הקרקע וכניסה נוספת עם מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי מזרחי.
- קומת הקרקע מורחבת.
- הוספת קומה שניה עם מרפסת גג לחזית דרומית.
- הוספת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה היקפית.
- בחצר: שטחים מרוצפים, גדרות בגבולות המגרש, פילר לאשפה גז מים וחשמל.

מצב קיים:

מבנה חד-קומתי, עבור יח"ד אחת. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית עם מתף השכן בחלקה הסמוכה. נמצא היתר בתיק הבניין שמס' 23-0049 אשר ניתן לבנין השכן בשנת 2021.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
03-0239	13/02/2003	03-0769	02/12/2003	הרחבת הדירה בקומת הקרקע לצד, החלפת גג אסבסט לגג בטון ובניית מחסן בחצר האחורית הכלל עבור דירה בבנין קיים בן קומה אחת.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכויות מר' יוסף משולם וגב' לאה משולם.

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור מגורים א' טיפוס A ותכנית 2691)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים (לפי תכנית 2248)		134 מ"ר	
סה"כ שטח להרחבה 57.5 מ"ר קיים עד 123 מ"ר	123 מ"ר	134 מ"ר	13 מ"ר, פורסמה הקלה 6% המהווים כ- 11.04 מ"ר
בקומת קרקע	71.90	72 מ"ר	
בקומה שנייה	51.74	62 מ"ר	
קווי בניין			

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג, ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% משטח הגג המהווה 43 מ"ר	58% המהווים כ-38 מ"ר	
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'	2.65 מ'	
	ברוטו: 5 מ'	4.05 מ'	
נסיגות	2 מ' לרח' יפרח 1.2 מ' לרח' ניר עם לצד מערב 0 קיר משותף צדדי מזרחי	2 מ' 1.2 מ' 0 קיר משותף 1.2 מ'	
מצללה	1/3 משטח הגג	בהתאם	
פתרון עלייה לגג העליון	הצגת פתרון עלייה לגג העליון	בהתאם (סולם)	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימושים	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, שירותים, ממ"ד	
תכנית	לפי קונטור הבניין	בהתאם	
גישה	בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף	כניסה נפרדת עם גישה לחדר משחקים	פורסמה הקלה ראה הערה

עמ' 317

מידע: 24-00565 רישוי: 24-1583 ת.בניין: 0761-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שתוגדר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	

הערות נוספות:

כניסה נפרדת למרתף, ללא משרד בקומת המרתף, ניתן לאשר בהקלה כניסה נפרדת.

חצר 'חפורה' מונמכת

לפי הנחיות מרחביות / מדיניות, סעיף 8.02

מדיניות חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ' לכל היותר.

בבקשה הנדונה החצר המונמכת ממוקמת בהמשך לגרם המדרגות החיצוני במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש מבוקש בהקלה.

ניתן להמליץ על הקלה זו, מכיוון שמדובר במגרש צר עם קיר משותף לבניין בחלקה הסמוכה (ניר עם 11) ולכן לא קיים מיקום אחר למדרגות ולחצר המונמכת במקרה זה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחלל משחקים
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1 מ' ועומקה 3.2 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על שיפור תכנון, מדובר ביחידת דיור אחת על מגרש בבעלות פרטית
2	ניתן לאשר על פי ע1
3	ניתן לאשר לשיפור תכנון, ראה הערה

תאריך הודעה אחרונה: 14/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 24.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.01.2025

הבקשה כוללת

מבנה מגורים חדש ובו 1 יחידות דיור ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסרים:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בהתאם למדיניות העירונית, במגרשים שבהם בנייה של צמודי קרקע (עד 2 יחידות דיור) ברובע 9 לא יאושרו מקומות חניה בתחום המגרש הפרטי.

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' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.01.2025

מוצג מסתור אשפה עבור 2 מכלונים בנפח של 140 ליטר כ"א.

פתרון האשפה מאושר, התווספו תנאים טכניים לבדיקה אחרי ועדה:

1. אין לבצע ליד העץ המיועד לשימור חפירה לצורך עיגון הקיר של המסתור - יש לבצע קיר "צף". נדרש להציג פרט לפני קבלת ההיתר בשלב הבדיקה הסופית.
2. לא תאושר דלת הזזה שבפתיחתה נמצאת במרחב הציבורי. יש להציג דלת הזזה הנפתחת אל תוך "כיס" בקיר ואינה פולשת למרחב הציבורי. יש להציג את הפרט לפני קבלת ההיתר בשלב הבדיקה הסופית.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 04.12.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2,763.

אושר בהתייעצות עם אגרונום מכון הרישוי אלי דראי.

במגרש ובסביבתו קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, עצים 2 ו-5 לשימור אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני - הוצג.

אזריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.04.2025

הוגשה תכנית מתוקנת בה מתוכנן גיבון בחזית, פרטי גדר, דלת הזזה לאשפה ושתילת עצים. הוצב שטח מחלחל ומגונן של 15%.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו הודי	10.00	42.00	6.00	שימור	3,690.00
2	ברכיבטון אדרי	10.00	36.00	6.00	שימור	8,953.00
3	הדר מינים שונים	3.00	10.00	3.00	כריתה	
4	ברכיבטון אדרי	8.00	20.00	6.00	כריתה	2,763.00
5	איזדרכת מצויה	12.00	40.00	14.00	שימור	3,014.00
6	פלפון דמוי אלה	8.00	35.00	4.00	שימור	1,281.00
7	הדר מינים שונים	3.00	20.00	6.00	שימור	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)**

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 60 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.08.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מגי אור)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם חלקי מבנה העשויים אסבסט. והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג מעל מרתף בקונטור קומת הקרקע, כולל ההקלות לתוספת 6% בגין שיפור התכנון, כניסה חיצונית נוספת למרתף וחצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ט.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת על המגרש, מבנה חד קומתי עם חלקי מבנה העשויים אסבסט. והקמת בניין חדש בן 2 קומות עבור יח"ד אחת, עם חדר יציאה לגג מעל מרתף בקונטור קומת הקרקע, כולל ההקלות לתוספת 6% בגין שיפור התכנון, כניסה חיצונית נוספת למרתף וחצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,763 ט"מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151 ב לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יגאל אלון 39 נעשה בתאריך 17/02/2025.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 04/03/2025.

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ירדן עטון)

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום "משפחתי ליי" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 ב' לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף 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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה פעילות מחוץ לקוטלי הגן
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תנאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 33

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

לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום "משפחתי ליי" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151 ב' לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף 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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 324

מידע: רישוי: 25-0502 ת.בניין: 0643-008

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1875	תאריך הגשה	23/11/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	אלחנן יצחק 10, מחנה יוסף 36	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	7420/81	תיק בניין	0138-036
מס' תב"ע	1, 3866, ע, תמ"א 4/ב34, תמ"א 5/ב34	שטח המגרש	332.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלטנוילנד א.י.ח. אירופה ישראל בע"מ	ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101
בעל זכות בנכס	דוד עזרא	ת.ד. 298, תל אביב - יפו 6100201
בעל זכות בנכס	אלטנוילנד א.י.ח. אירופה ישראל בע"מ	ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101
עורך ראשי	יניב פרדו	בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון רזון	שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122

מהות הדיון הנוסף:

ביטול החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023 וקבלת החלטה חדשה בהתאם לבחינת תכנית מעודכנת.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך לעיל, לאחר קבלת החלטת וועדה אשר אישרה את תכנית הבקשה הנדונה, הבקשה עברה בדיקתו של מכון בקרה בהתאם לנדרש. לאחר בדיקת מכון הבקרה החיצוני ולאור דרישותיו של פיקוד העורף, נדרשו בעלי העניין לשינויים מהותיים בגוף הבניין הכוללים ביטול מקלט בקומת המרתף (אשר אושר בהתאם לסעיף 6.6 ג. בהוראות תכנית 3866 לפיו בכל בניית מרתף חדש, "יש למקם בו מקלט שישרת את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א...לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בבניין בו מתאפשר פתרון של מקלט במרתף.") ובניית ממ"ד או ממ"ק בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 והתקנות שהותקנו מכוחו כל בנייה חדשה מחויבת בהקמת מיגון של ממ"ד או ממ"ק וזאת על אף הוראות התכנית.

כעת התכנית המעודכנת כוללת ממ"ד בקומת המרתף העליונה עבור הדירה בקומת הקרקע, מרחב מוגן קומתי בקומות 1-2, וממ"ד עבור הדירה בעליית הגג.

בנוסף הבקשה מובאת לתיקון טעות סופר לעניין מספר מקומות החניה, שכן, בהתאם לתכנית הבקשה ולחוות דעת מכון הרישוי מתוכנן מתקן חניה אוטומטי עבור 10 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקום חניה לרכב נכים ובסה"כ 11 מקומות חניה ולא 10 כפי שנכתב בהחלטה בתאריך 25/01/23.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י תהילה בנימיני)

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור הכוללת ממ"ד בקומת המרתף העליונה עבור הדירה בקומת הקרקע, מרחב מוגן קומתי בקומות 1-2, וממ"ד עבור הדירה בעליית הגג, עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק וגלריה, מעל 2 קומות מרתף עם פתרון ל-11 מקומות חניה הכוללים מקום חניה 1 לנכה במתקן אוטומטי.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות- הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי-גרימת נזקים לתשתיות קיימות, רכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות במגרשים סמוכים.
3	בכל שלב עבודות הבנייה נדרש תיאום ואישור עם מח' השימור.
4	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים בעת הוצאת ההיתר.
5	תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
6	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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. חניית נכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	ביצוע הנחיות מחלקת השימור במלואן.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

ממצאים

מהות הבקשה: (בנימיני תהילה)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת כל הבנוי על המגרש.</p> <p>2. הקמת בניין חדש בקיר משותף מזרחי עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף, הכולל: - בקומות המרתף: - במפלס התחתון: מקלט משותף ו-4 מחסנים. - במפלס עליון: שטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות הכולל חדר משחקים, שירותים וחצר אנגלית. מחסן וחדר שירותים המשמשים את המסחר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות. מקלט ושירותי נכים משותפים. - מתקן חניה אוטומטי בשני מפלסים ל-10 מקומות חניה סה"כ. - קומת קרקע: חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק עם מדרגות פנימיות לגלריה. יחידת דיור עם שטח מוצמד בקומת המרתף העליון ויציאה לחצר מוצמדת במרווח צדדי. גישה למתקן חניה וחדר אשפה מרחוב מחנה יוסף. - קומה שנייה ושלישית: 3 יחידות דיור בכל קומה עם מרפסות לחזית רחובות אלחנן יצחק ומחנה יוסף. - בעליית הגג: יחידת דיור אחת עם מרפסת גג. מערכת סולרית בשיפוע גג רעפים, נישה בגג למתקנים טכניים.</p>

מצב קיים:

מבנה בן קומה אחת ומגרש לרחיצת מכוניות ידנית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
154	1934	הוספת מחסן לבניין קיים
11-0044	2012	שימוש חורג לרחיצת מכוניות ידנית עד לתאריך 31/12/2017

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת אלטנוילנד א.י.ח אירופה ישראל בע"מ ובבעלות פרטית של עזרא דוד החתומים על הבקשה.

התאמה לתכנית 3866 "תפרי נווה צדק צפון מזרחיים", אזור מגורים ג', תא שטח 210 לפי תשריט התכנית

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
	3 קומות + עליית גג	3 קומות + עליית גג	
שטח עיקרי עד 205% לשלוש קומות עד 70% לעליית גג גלריה 30% מהשטח המסחרי סה"כ שטח עיקרי 275%+30% משטח המסחר שירות 5% סה"כ שטחים כוללים מעל הכניסה הקובעת ברוטו (עיקרי + שירות)	כ-680 מ"ר 232 מ"ר 29 מ"ר 942 מ"ר 17 מ"ר 959 מ"ר	כ-580 מ"ר 145 מ"ר 27 מ"ר 753 מ"ר 120 מ"ר 873 מ"ר	חריגה של 103 מ"ר מכוסים ע"י עודף שטחים עיקריים של 189 מ"ר- לפי התכנית
קווי בניין קדמי לרחוב אלחנן יצחק קדמי לרחוב מחנה יוסף צדדי מזרחי צדדי דרומי	0 מ' 0 מ' 0 מ' 3 מ'	0 מ' 0 מ' 0 מ' 3.5 מ' התקבלה הסכמת שכנים	
מס' יחידות מותר שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר כוללים עיקרי ושירות (שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מס' יח"ד מותרות)	12 יח"ד	8 יח"ד	
תכסית קרקע	80%	77%	
גגות:			

עמ' 329

מידע: 20-01387 רישוי: 22-1875 ת.בניין: 0138-036

סטייה	מוצע	מותר	
	11.6 מ'	11.6 מ'	תחילת שיפוע הגג מעל גובה זה בתוך חלל הגג בלבד
	50%	50%-40%	שיפועי הגג
	1.05 מ'	1.05 מ'	גובה מעקה הגג
	בנוי מטויח בטיח חלק כגמר קירות הבניין	בנוי מטויח בטיח חלק כגמר קירות הבניין	סוג המעקה

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 3866/ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	2.45 מ' מפלס עליון 2.75 מ' מפלס תחתון	4 מ'	גובה מרתף
	חניה, מחסנים דירתיים, אחסנה מסחרית, חדר משחקים, מקלט	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים/מקלט	שימוש
	80%	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות: גגון בולט לרחוב מעל חלק ממבנה
		+	מרפסות לפי תכנית 3866 מעל הרחוב/המדרכה עד 1.20 מ' ועד המסעה מעקה מסורג
		+	רוחב הפתחים המוצעים בחזית קדמית - במסגרת 60% המותרים לפי תב"ע
		+	רוחב וגובה פתחים
		+	רכס גג רעפים במקביל לרחוב
		+	שטח פתוח רציף 20%
		+	חלחול
מוצע 18%		+	מפלס הכניסה הקובעת בין 0-30 ס"מ מעל המדרכה במרכז החזית הקדמית
		+	עומק חזית מסחרית
		+	מעטפת הבניין - חומרי בנייה

הערות נוספות:

עמ' 330

מידע: 20-01387 רישוי: 22-1875 ת.בניין: 0138-036

בקשות קודמות:

במערכת הרישוי קיימת בקשה מס' 22-1411 מתאריך 29/08/22 של אותם המבקשים.
הבקשה נסגרה בסטטוס אי עמידה בזמנים ע"י עורך הבקשה.

שטחי בנייה:

על פי סעיף קטן 3 לטבלת הזכויות בתכנית 3866 ניתן להמיר שטח שירות לעיקרי ועיקרי לשירות מעל הקרקע לפי תכליות המותרות ובמסגרת סה"כ השטחים המותרים באזור הייעוד.

חו"ד מכון רישוי

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 29/12/2022

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 29.12.22 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 29.12.22
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 8 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 148 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

11.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

0 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים במרתף

חסר:

1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופנועים

הסדר חניה במגרש תואם סעיף 6.7 (חניה) של תב"ע 3866 - תפרי נווה צדק צפון מזרח

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תב"ע חי, תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ומסתור עבור דחסן קרטונים.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף
=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה לא נדרשת כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. 2 עצים לשימור במגרשים השכנים בליווי אגרונום. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	הדר מינים	6.0	15.0	3.0	שימור	1,470

חו"ד נוספות

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אריאל נחשוני 28/08/2022

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - ענת איבגי 14/08/2022

חלקה 81 בגוש 7420 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.

א. תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

ב. תנאי בהיתר:

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

ג. תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

עמ' 332

מידע: 20-01387 רישוי: 22-1875 ת.בניין: 0138-036

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

תנאים בהיתר

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

תאום הנדסי - אורן רחמים 25/07/2022

הוצג תוכנית תנועתית מאושרת ואי עוגנים

מכנים לשימור - נדיה חמלניצקי 05/04/2021 (בבקשה הקודמת)
שלום, התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 16.03.21 תואמה מול מח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה:

אלחנן יצחק 10, פינת מחנה יוסף 36
הריסת מחסן קיים ובניית מבנה חדש במרקם בנוי לשימור - נווה צדק
חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

במסגרת היתר זה ייבנה בניין חדש לשימוש מגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך חזית רחוב אלחנן יצחק לפי הוראות תכנית 3866. הבניין ייבנה בקיר משותף עם המבנה השכן אלחנן יצחק 10 ובקו בניין "0" בחזיתות.

- להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

- אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה בתנאים הבאים:

- מפלסי רצפה ליחידות המסחר יהיו זהים למפלסי המדרכה מול דלתות כניסה לכל יח' המסחר.

- לא יאושרו פתחי שחרור עשן לכיוון חזיתות המבנה.

- גישה לארונות לחיבור מערכות הטכניות, פחי אשפה, בלוני גז, גמל מים תהיה מתוך המגרש

- לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית מעבר לשיפוע גג הרעפים בהתאם להוראות התכנית.

- חלונות אלומיניום לא יאושרו בחזיתות הבניין בקו "0".

- יתואמו הפרטים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע

- יתואם שילוט, מיגון, הצללה ותאורת חוץ של החזית המסחרית עם מח' השימור לפני ביצוע. מיקום ועיצוב

השילוט יהיו אחידים לאורך החזית.

- יושתלו שני עצים בוגרים לפחות וצמחיה מלווה גדר בגינה של המבנה. פרטי פיתוח יתואמו לפני ביצוע.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, 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 השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.

במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.

פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.

בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה - לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור וש"מ. אופן יישום הטיח ושליכות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ.
סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור וש"מ.
מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה - לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ או פרופיל בלגי. יש לתאם פרטי נגרות/מסגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות/מסגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

לא יאושרו מזגנים על קירות המעטפת. יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.
לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות המבנה (פרט לקולטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר/המבנה באופן מוסווה ומוצנע - לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- 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.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י תהילה בנימיני)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנימיני תהילה)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל 2 קומות מרתף עם פתרון ל-10 מקומות חניה במתקן אוטומטי.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות- הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי-גרימת נזקים לתשתיות קיימות, רכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות במגרשים סמוכים.
3	בכל שלב עבודות הבניה נדרש תיאום ואישור עם מח' השימור.
4	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים בעת הוצאת ההיתר.
5	תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
6	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבניה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

עמ' 335

מידע: 20-01387 רישוי: 22-1875 ת.בניין: 0138-036

#	תנאי
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניית נכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	ביצוע הנחיות מחלקת השימור במלואן.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0002 מתאריך 25/01/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל 2 קומות מרתף עם פתרון ל-10 מקומות חניה במתקן אוטומטי.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות- הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי-גרימת נזקים לתשתיות קיימות, רכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות במגרשים סמוכים.
3. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים בעת הוצאת ההיתר.
4. תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
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.

6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. בכל שלב עבודות הבנייה נדרש תיאום ואישור עם מח' השימור.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 2. ביצוע הנחיות מחלקת השימור במלואן.
 3. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
 4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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
 6. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 34

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

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 8 יחידות דיור הכוללת ממ"ד בקומת המרתף העליונה עבור הדירה בקומת הקרקע, מרחב מוגן קומתי בקומות 1-2, וממ"ד עבור הדירה בעליית הגג, עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק וגלריה, מעל 2 קומות מרתף עם פתרון ל-11 מקומות חניה הכוללים מקום חניה 1 לנכה במתקן אוטומטי.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות- הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי-גרימת נזקים לתשתיות קיימות, רכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות במגרשים סמוכים.
3	בכל שלב עבודות הבנייה נדרש תיאום ואישור עם מח' השימור.
4	בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים בעת הוצאת ההיתר.
5	תפעול ותחזוקה שוטפת של מתקן החניה.
6	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. חניית נכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	ביצוע הנחיות מחלקת השימור במלואן.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-0896	תאריך הגשה	19/06/2023
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה

כתובת	ויטל חיים 16	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7051/107	תיק בניין	3560-016
מס' תב"ע	9004, 9028, בי(יפ), ע1	שטח המגרש	308.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אילנית רגב	רובינשטיין ארתור 7, תל אביב - יפו 6967120
מבקש	יעקב גלרט	בילינסון 9, ראשון לציון 7520655
בעל זכות בנכס	צביה גלרט	אשכול לוי 24, תל אביב - יפו 6936109
בעל זכות בנכס	אילנית רגב	רובינשטיין ארתור 7, תל אביב - יפו 6967120
בעל זכות בנכס	יעקב גלרט	בילינסון 9, ראשון לציון 7520655
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת הקיים על המגרש והקמת בניין בקירות משותפים בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף המכיל בסה"כ 14 יח"ד.
חזית קומת הקרקע תתוכנן ברובה עם מסחר כלפי הרחוב ומשרד לבעל מקצוע חופשי ויח"ד בעורך אותה קומה.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם סככות בעורך המגרש המיועדים כולם להריסה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת מבנה בן 3 קומות וקומת יציע מעל קומת מרתף לטובת: מחסנים ומקלט בקומת המרתף מוסך בק"ק משרד בקומת היציע ואולמות מלאכה ב-2 הקומות העליונות.	1972	258		
הגדלת קומת היציע.	1976	783		
התקנת מעלית בבניין.	1976	659		
בקשה לשימוש חורג ממבנה מלאכה ל-12 יח"ד	2009		09-0147	

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>ותוספת 2 קומות מעל הקיים שלא אושרה בוועדה שכן:</p> <p>- מהווה הגדלה הזכויות מעבר לזכויות שניתן לממש במסגרת הנפח המותר לבנייה.</p> <p>- בסתירה לתנאים המגבילים (סעיף 78 לחוק התכנון והבניה) שאושרו עבור תכנית 3191 לעניין איסור בניית יח"ד בחזית קומת הקרקע המיועדת למסחר.</p> <p>- נוגדת תקנות תכנון והבניה לעניין גובה קומת מגורים.</p> <p>- נוגדת תקנות תכנון ובניה לעניין שטח יציעים בקומות מגורים.</p>				
<p>אישור הוועדה לשימושים פנימיים עבור שימוש חורג ממבנה תעשייה למגורים בקומות העליונות ומסחר בחזית קומת הקרקע ומשרד וסטודיו לאומן בעורף אותה קומה ובנוסף תוספת שתי קומות חדשות ובנייה חלקית על הגג. הבקשה לא התממשה לכדי היתר בניה.</p>	2009		09-1581	
<p>בקשה להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן חמש קומות ובנייה חלקית על הגג עם מסחר בקומת הקרקע ו-14 יח"ד שלא אושרה בוועדה שכן:</p> <p>- בנייה בקיר משותף שאינו חופף במלואו ומעבר לקו הבניין הצידי ללא התייחסות לכך.</p> <p>- הגדלת הזכויות מעבר למותר בגג בגדר סטייה ניכרת.</p> <p>- כוללת הקלה להגבהת הבניין ב-3 מ' מעבר למותר שלא ניתן לאשר היות והיא מהווה להגדלת הזכויות בניגוד למדיניות הוועדה.</p> <p>- כוללת גובה קומת מסחר נמוך מהנקבע בתקנות ותכנון שטחי מסחר שאינם מיטביים לכיוון הרחוב.</p> <p>- כוללת מרפסות זיזיות שקועות בנפח הבניין שאינו תואם לאופי הסביבה הקרובה.</p>	2022		22-1146	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 13 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

בניה על קרקעית (תכנית: B יפו מדיניות: 9004).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מבנה ללא הבניה על הגג.	גובה הבניין כלפי הרחוב יהיה 5/4 מרוחב הדרך (11 מ') ומהווה 13.75 מ' כולל קצה המעקה.	16.44 מ' ממפלס פני המדרכה הסמוכה למרכז חזית הבניין עד קצה המעקה בגג הראשי.	חריגה של 2.69 מ' לעומת חריגה של 2 מ' שניתן לאשר במסגרת הקלה לטובת הגדלת הגובה של קומה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הגובה ימזד ממפלס פני המזרחה הסמוכה למרכז חזית הבניין.		מסחרית כמקובל באזור (3.5 מ') וכן לתכנון גובה סביר של קומה טיפוסית לשיפור רווחת הדיירים בקומות המגורים. תיקון המפרט לעניין החריגה הנוספת (0.69 מ') אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
מספר הקומות ללא הבניה על הגג	באופן תיאורטי ניתן לחלק את הגובה הנ"ל ל-5 קומות.	בהתאם למותר.	
זכויות הבנייה במגרש ללא הבנייה על הגג	תכסית המותרת בקומה טיפוסית היא 50% משטח המגרש+ מחצית מרוחב הדרך ומהווה 184.8 מ"ר* מספר הקומות המותרות= 924 מ"ר. בנוסף יותרו 216 מ"ר (בחישוב 12 מ"ר* מס' הדירות המותרות) לטובת פתרונות מיגון דירתיים.	כ- 1042 מ"ר.	
קו בנין לחזית רחוב ויטל	0 מ'	(-) 0 מטר. (-) בנוסף תוכננו מרפסות בולטות מעבר לקו המגרש עד 1/3 מרוחב המזרחה בהתאם לנקבע בתקנות.	
קווי בניין צידי דרומי	קיר משותף חופף ובחלק שאיננו בקיר משותף 2 מ'.	בהתאם למותר.	
קו בנין צפוני	קיר משותף חופף ובחלק שאיננו בקיר משותף 2 מ'.	בהתאם למותר.	
קו בנין אחורי	(-) 4 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליו שמירת נסיגות ביחס של 1:2 כלפי החצר האחורית. (-) המרחב הפנוי בין קו הבניין לגבול המגרש לא יהא פחות מאשר 25 מ"ר ויהיה שייך לאותו בניין.	(-) 4 מ' עד לגובה של 9.2 מ' ומעליו שמירת נסיגות של 1:2 כלפי החצר האחורית. מוצעות מרפסות לגובה כל החזית כאשר המרפסות המקורות בקומה א ו-ב בולטות עד ל40% מקו הבניין המותר. (-) מוצעת חצר משותפת	(-) בליטת המרפסות פורסמה כהקלה שניתן לאשר. (-) נדרש לצרף חתכים נקודתיים ובחזיתות הצד המצויים את הבלטת קומת המרתף מעל פני הקרקע הסמוכים על מנת להראות עמידה בתכנית ע1. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בשטח של כ- 8 מ"ר לטובת מיקום מתקנים משותפים ולרווחת הדיירים. רוב החצר מוצמדת לדירת הגן במפלסים שונים בהפרש של מטר וארבעים וזאת לטובת יצירת קומת מרתף מוגבהת בחלקה מעבר לפני הקרקע ומתן פתרון אוורור לחללים בה כמקובל.	לאחר החלטת ועדה.
בנייה על הגג	(-) גובה מירבי של המבנה כולל הבנייה על הגג לא יעלה על 17.1 מ' המהווה 5/4 מגובה המבנה המותר ללא הבנייה על הגג. גובהו של המבנה על הגג לא יעלה על 3.35 מ'. (-) תכסית הבנייה לקומה חלקית על הגג תהיה 1/4 מרוחב חזית המבנה ומהווה כ- 60 מ"ר. (-) בהתאם לסעיף 151ג' בתקנות החוק ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות כגון שטחי מיגון ושטח פיר מעלית לתכסית המותרת.	(-) 19.85 מ' המפלס של גג מבנה פיר המעלית בגג העליון שאינו חורג ממעקה הגג. (-) מוצעת יח"ד נפרדת על הגג שהיקף התכסית כולל כל שטחי השירות (מעלית ושטח ממ"ד מינימאלי) בשטח של 79 מ"ר. צורת התכסית מוצעת ברוחב של יותר מרבע חזית המבנה כנדרש בהוראות התכנית.	(-) חריגה של 2.75 מ' לעומת חריגה של 2 מטר המקובלת באזור ללא הצדקה תכנונית לעניין. יוכנס כתנאי טכני לתיקון העניין ביחד עם גובה המבנה ללא הבנייה על הגג כמפורט מעלה. (-) שינוי צורת תכסית הגג פורסמה כהקלה שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון מיטבי על הגג כמקובל באזור.
שטח יח"ד	לפי מדיניות 9004: גודל דירה מינימאלי כולל (שטח עיקרי ושטח שירות) בתחום הדירה יהיה 35 מ"ר. שטח ממוצע לדירה 50 מ"ר	בהתאם לנקבע מדיניות.	
מספר יח"ד	18 יח"ד (בחלוקת השטח הממוצע לדירה בסה"כ השטחים המותרים לאחר החסרת שטחי המסחר).	14	
שימושים	בהתאם לייעוד הקרקע ועקרונות התכנית נדרש להסדיר מסחר ושימושים שאינם למגורים בהיקף של לפחות 50% משטח הקומה ובגובה של לפחות 3.50 מ'. שאר השטחים מיועדים למגורים	בהתאם לנקבע בתכנון בתכנון יחידת מחסר בחזית לרחוב ומשרד בעורך אותה יחידה ומגורים בעורף.	

בניה תת קרקעית (תכנית ע1 תמ"א 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת מרתף	80% משטח המגרש	כ- 77% משטח המגרש כולל תכנית החצר האנגלית.	
מספר קומות	2	1	
גובה קומת המרתף	4 מ' נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה)	בהתאם לנקבע בתכנית.	
שימושים	שטחים נלווים כהגדרתם בתכנית ע1 ושטחי שירות כלליים	בהתאם לנקבע בתכנית.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
לא הוצגו פתרונות אוורור עבור כל החדרים הרטובים ולא ברור פתרון פיר הוורור בדירות הדרומיות. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצינית
לא הוצג שטח המצללה וחומרי הגמר שלה להוכחה בעמידה בתקנות החוק וההנחיות המרחביות. כמו כן לא נשמרת נסיגה בין מעקה הגג לפרגולה עצמה. אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	X		שטח המצללה
כנ"ל.	X		קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
במסגרת תכנון החצר יבוצעו שינויים במפלס פני הקרקע הטבעי ע"י מילוי אדמה של כ-30 ס"מ במרווח האחורי במגרש וחפירה של כמטר וארבעים במרווחים הצידיים לטובת הגבהת קומת המרתף מעבר למפלס פני הקרקע ויצירת חלונות אוורור לאותם חללים במרתף. הקישור בין שני המפלסים ייעשה באמצעות מדרגות לא מקורות בתחום המרווחים הצידיים מעבר לקו הבניין אך לא צורף חתך נקודתי לכל השינויים המוצעים כולל חתך גובה לאותן מדרגות. אציין כי השינויים במפלס פני הקרקע אינם בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות המאפשרות הפרשי מפלסים של עד 0.5 מטר בין המילוי לקרקע הגובלת במילוי. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	X		פיתוח שטח /גדרות

עמ' 343

מידע: 21-00860 רישוי: 23-0896 ת.בניין: 3560-016

הערות	לא	כן	
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

--

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת 2 מ' לגובה הבניין כלפי הרחוב (ללא תוספת קומות או שטחים) ותוספת 1 מ' עבור מעקה מערכות על הגג (ללא הגבהת גובה נטו קומת הגג), עבור מדרגות יציאה לגג, מעלית ומערכות טכניות	1
שינוי תצורת תכנית הגג ללא תוספת שטחים	2
בלטת מרפסות בקו בניין אחורי עד 40%	3
ניוד שטחים בין הקומות	4

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר באופן חלקי תוספת של 2 מטר בלבד לגובה המותר לפי התכנית לצורך הגבהת קומת המסחר כנהוג באזור וקומות המגורים לטובת רווחת הדיירים. תיקון המפרט לעניין החריגה מ-2 מטר אינו מהווה שינוי מהותי ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	1
ניתן לאשר לטובת שיפור התכנון על גג המבנה כמקובל באזור.	2
ניתן לאשר לטובת רווחת הדיירים.	3
הקלה לא רלוונטית שכן הבינוי בתכנית B יפו מחייב נסיגות אחוריות בקומות העליונות בהתאם לנקבע בקו הבניין כמפורט מעלה ולקבלת קומות שאינן שוות.	4

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 28.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 28.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 27/04/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 27/04/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 14 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר, 116 מ"ר מסחר ו-14 מ"ר משרד

דרישת התקן:

16.45 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנוע

15 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

עמ' 344

מידע: 21-00860 רישוי: 23-0896 ת.בניין: 3560-016

15 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת מרתף 1-

חסרים:

16.45 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש (כ-300 מ"ר), היות ומתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע ומאחר וקווי הבניין הצידיים והקדמי הנם 0, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה חלופי- קרן חניה.
2. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים המתוכננות (חדר אופניים משותף מרתף) - תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **16.45** 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 12.05.2024

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור 14 יחידות דיור ומסחר בשטח של 136 מ"ר

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 22.02.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

יינטעו 2 עצים חדשים במגרש.

דלתות המסחר יפתחו פנימה ולא לשטח המדרכה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.04.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 107 בגוש 7051 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

עמ' 345

מידע: 21-00860 רישוי: 23-0896 ת.בניין: 3560-016

תנאי בהיתר:

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.04.2023)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים – הוצג הצהרת מהנדס

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש בקירות משותפים חופפים, בן חמש קומות ובניה על הגג מעל קומת מרתף, עבור 14 יח"ד כולל דירת גן בעורף קומת הקרקע ומסחר בחזית הפונה לרחוב ומשרד באותה קומה.

2. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין ב-2 מטר נוספים מעל המותר לצורך הגבהת קומת המסחר כנהוג באזור וקומת המגורים לטובת רווחת הדיירים.
- שינוי בצורת התכנית המותרת על הגג לטובת שיפור התכנון על גג המבנה כמקובל באזור.
- הבלטת מרפסות בשתי הקומות התחתונות מעל קומת המסחר בהיקף של 40% מקו הבניין אחורי המותר לטובת רווחת הדיירים.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה פתרון עבור 16.45 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ובהתאם להמלצת תנועה וחניה במכון הרישוי שכן מימדי המגרש והבינוי בו אינו מאפשר חניה פיזית בתוך המגרש.

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

עמ' 346

מידע: 21-00860 רישוי: 23-0896 ת.בניין: 3560-016

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור רשות הכבאות
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 35

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

1. לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש בקירות משותפים חופפים, בן חמש קומות ובניה על הגג מעל קומת מרתף, עבור 14 יח"ד כולל דירת גן בעורף קומת הקרקע ומסחר בחזית הפונה לרחוב ומשרד באותה קומה.

2. כולל ההקלות הבאות:

- הגבהת הבניין ב-2 מטר נוספים מעל המותר לצורך הגבהת קומת המסחר כנהוג באזור וקומת המגורים לטובת רווחת הדיירים.
- שינוי בצורת התכנית המותרת על הגג לטובת שיפור התכנון על גג המבנה כמקובל באזור.
- הבלטת מרפסות בשתי הקומות התחתונות מעל קומת המסחר בהיקף של 40% מקו הבניין אחורי המותר לטובת רווחת הדיירים.

3. לאשר השתתפות בקרן חניה פתרון עבור 16.45 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ובהתאם להמלצת תנועה וחניה במכון הרישוי שכן מימדי המגרש והבינוי בו אינו מאפשר חניה פיזית בתוך המגרש.

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

עמ' 347

מידע: 21-00860 רישוי: 23-0896 ת.בניין: 3560-016

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור רשות הכבאות
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0719	תאריך הגשה	21/05/2024
		שימוש חורג	שימוש חורג למגורים

כתובת	החלוצים 56, החלוצים 58	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7084/203	תיק בניין	0181-056
מס' תב"ע	9004, 9028 בי(יפו)	שטח המגרש	678.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביגדור שפירא	החלוצים 56, תל אביב - יפו 6606428
בעל זכות בנכס	אביגדור שפירא	החלוצים 56, תל אביב - יפו 6606428
עורך ראשי	דן מזר	רוטשילד 79, פתח תקווה 49473
מתכנן שלד	צבי שחר	מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים ושימוש חורג כלפי היתר משימוש אולם אירועים לשימוש מגורים עבור 2 יחידות דיור בקומה א' בבניין קיים עם 2 אגפים באגף הצפוני, המכיל קומת קרקע מסחרית, אולם אירועים בקומת הביניים ומגורים בקומות מעל ומקלט במרתף, הכוללים:

- שימוש חורג כלפי היתר 443 משנת 1962 מאולם אירועים ל 2 יחידות דיור בקומה א' באגף הצפוני;
- שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בקומה א' הכוללים: לכל יח"ד הקמת חדרי רחצה ולאחת מהן חדר מחוץ, שינויים בחזיתות לרבות חלונות;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין עם 2 אגפים בן 4 קומות המכיל בקרקע מסחר, ובקומת הביניים 6 אולמות אירועים בקומות הטיפוסיות מגורים, מעל לקומת מרתף עם מקלט עבור 31 יח"ד סה"כ, המגרש גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב החלוצים, שכונת פלורנטין. המבוקש כעת בקומת הביניים לשימוש חורג עבור 2 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1264	1962	הקמת מבנה בן 3 קומות וקומת ביניים מעל קומת מרתף. קומת הקרקע עם חנויות לחזית הרחוב ומשרדים בעורף הקומה. קומת ביניים עם יציעים וחללים עוברים בחזית הקומה לטובת המסחר בקומת הקרקע ומשרדים 2- דירות בעורף הקומה. מגורים בשתי הקומות העליונות. להוספת מדרגות בחצר האחורית לירידה למרתף
		514	1962	סגירת החללים בקומת השנייה וצירוף שטחי היציעים לטובת 6 אולמות אירועים בחזית הקומה ללא שינוי בשאר חלקי המבנה.
		769	1962	הוספת 4 מרפסות בהם מרפסת לטובת החלל

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
המבוקש להכשירו לדירה בעורף קומת הקרקע				
הבקשה להכשרת יח"ד בקומת המרתף נדחתה ע"י הועדה בין היתר: א. לא תואמת את השימושים המותרים ב. ללא הסכמת בעלי הדירות בבניין המשותף ג. ללא פתרונות אורור מספקים.			25/07/2001	01-1114
הבקשה להכשרת מחסנים, אולמות עם מטבחים וחדרי שירותים בקומת המרתף נשללה ע"י הוועדה: שכן מדובר ביחידת משנה נפרדת ולא ניתן להכשיר בהתאם לשימושים המותרים לפי תכנית תקפה.			22/10/2001	01-1469
שימוש חורג כלפי היתר ממשרדים בעורף קומת הקרקע לטובת יחידת דיור אחת בבניין קיים בן 4 קומות עם מסחר בחזית לרחוב, משרדים ומגורים בשאר הקומות, כהקלה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר למגורים בהתאם למותר ומאושר בשאר הקומות בקונטור דומה.			12/09/2023	23-1385

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 31 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י המבקש.
ולא התקבלה התנגדות מכוח תקנה 149.

התאמה לתב"ע - 9004, 9028, בי(יפו) אזור מסחר ומגורים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' יחידות מותר	גודל דירה מינימאלי (כולל שטח שירות בתחום הדירה) יהיה 35 מ"ר וגודל דירה ממוצע 50 מ"ר.	יחידת דיור 1: 52.71 מ"ר יחידת דיור 2: 63.98 מ"ר	לא הוצגו כל יח"ד הדיור והשימושים בבניין, ולא ניתן לבחון התאמה לתמהיל המותר.
שימושים	חנויות משרדים, מגורים.	מגורים	מבוקש שימוש חורג מהיתר מאולם אירועים ליחידות דיור לתקופה של 10 שנים - פורסמה הקלה לכך.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
אצט"ב כי אין התאמה בין התנחות, הוצגו חללים כלואים בתוך יחידות הדיור המבוקשות, לא הוצגו כל חזיתות הבניין, חסרים פתחים להבנת התכנון.	X	
הוצגו מזגנים בחזיתות בניגוד להנחיות המרחביות.	X	
לא תוכננו מסתורי כביסה ליחידות המבוקשות בניגוד להנחיות המרחביות.	X	

הערות נוספות:

עמ' 350
מידע: 23-01177 רישוי: 24-0719 ת.בניין: 0181-056

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מתכנית מ מסחר לשימוש של 2 דירות מגורים לתקופה של 10 שנים	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא מומלץ לאשר הקלה - לשימוש החורג המבוקש שכן בהתאם לתכנון המוצע לא ניתן לבחון את הבקשה ואת השלכותיה בבניין הקיים, ולכן לא ניתן לאשר.	1

תאריך הודעה אחרונה: 01/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 19.01.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 12.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 02/01/2024 ולתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 18/01/2024

הבקשה כוללת:

שימוש חורג מ-19 מ"ר משרדים ו-99 מ"ר מסחר ל-2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן לשימוש הקיים:

2.12 מקומות חניה לרכב פרטי

דרישת התקן לשימוש המבוקש:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

1. דרישת התקן בהשוואה בין השימוש הקיים לשימוש המוצע הנה 0 מקומות חניה לרכב פרטי
2. יש להציג את טבלת מאזן החניה המפורטת (אשר מוצגת בנספח התנועה) גם על גבי התכנית אדריכלית- תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 18.12.2024

נדרש אישור פקע"ר, הקובץ המוטען אינו תקין, לא ניתן לפתוח אותו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארויו 23.10.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 28.09.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. לא הוצגו כל יח"ד הדיור והשימושים הקיימים בבניין, ולא ניתן לבחון התאמה לצפיפות מבוקשת.
2. לא ניתן לאשר תוספת יח"ד שכן לא הוצג במפרט הבקשה חריגות בנייה ושינויים בחזיתות ובפתחים שסומנו כלא שייכים לבקשה.
3. לא ניתן לאשר מעבים על חזיתות הבניין.
4. הבקשה אינה כוללת תכנון מסתור כביסה בהתאם לנדרש.
5. הבקשה כוללת חללים כלואים בתוך יחידות הדיור המבוקשות ולא ניתן לאשר כפי שהוגש.
6. קיים סירוב מכון הרישוי לנושא מרחב מוגן.

ההחלטה: החלטה מספר: 36

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. לא הוצגו כל יח"ד הדיור והשימושים הקיימים בבניין, ולא ניתן לבחון התאמה לצפיפות מבוקשת.
2. לא ניתן לאשר תוספת יח"ד שכן לא הוצג במפרט הבקשה חריגות בנייה ושינויים בחזיתות ובפתחים שסומנו כלא שייכים לבקשה.
3. לא ניתן לאשר מעבים על חזיתות הבניין.
4. הבקשה אינה כוללת תכנון מסתור כביסה בהתאם לנדרש.
5. הבקשה כוללת חללים כלואים בתוך יחידות הדיור המבוקשות ולא ניתן לאשר כפי שהוגש.
6. קיים סירוב מכון הרישוי לנושא מרחב מוגן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0276	תאריך הגשה	21/02/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	העוגן 13, המפרש 1, ידין יוסי 10	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9009/99	תיק בניין	3076-023
מס' תב"ע	1 ע, 9016, 2660	שטח המגרש	333.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף הכט	העוגן 13, תל אביב - יפו 6803317
בעל זכות בנכס	יוסף הכט	העוגן 13, תל אביב - יפו 6803317
בעל זכות בנכס	עמרי הכט	פלמ"ח 34, רחובות 7622739
בעל זכות בנכס	הגר הכט	העוגן 13, תל אביב - יפו 6803317
בעל זכות בנכס	נטע גוטליב ברנדר	העוגן 13, תל אביב - יפו 6803317
בעל זכות בנכס	אמיר הכט	פלמ"ח 34, רחובות 7622739
בעל זכות בנכס	מידד גוטליב	פלמ"ח 36, רחובות 7622741
בעל זכות בנכס	רינה הכט	פלמ"ח 34, רחובות 7622739
בעל זכות בנכס	חנה גוטליב	נצח ישראל 28, תל אביב - יפו 6436107
עורך ראשי	פרסאן אל בויראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (שני פרץ)

<p>שינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור השינויים המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • במרתף: ביטול גישה מחדר מדרגות כללי לשטח נלווה במרתף והקמת מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הקרקע שמעל עבור חדר משחקים; • בקומת הקרקע: שינויים פנימיים עבור 2 יחידות דיור בקומה, הגדלת לובי משותף ע"ח דירת מגורים ושינויים בחזיתות; • בקומה ב': <ul style="list-style-type: none"> ○ עבור יחידת דיור צפונית (דופלקס): הרחבת הדירה על חשבון מרפסת גג ושינויים פנימיים לרבות הריסת מדרגות פנימיות והקמתם מחדש לחיבור למפלס עליון בקומה מעל, והקמת מעלון פנימי המחבר בין 2 המפלסים של הדירה; ○ עבור יחידת דיור דרומית: הקמת מעלון פנימי המחבר בין 2 המפלסים של הדירה; • בקומה גג חלקית (קומה ג'): <ul style="list-style-type: none"> ○ הרחבת הדירה הצפונית על חשבון מרפסת גג, שינויים פנימיים בדירות והקמת פרגולה מבטון המקרה בחלקה את מרפסת הגג; ○ הרחבת הדירה הדרומית על חשבון מרפסת גג, שינויים פנימיים בדירות; • על הגג: <ul style="list-style-type: none"> ○ המשך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו לחבור לגג המשותף;

על המגרש עבודות בנייה לקראת סיומן עפ"י היתר מספר 16-0935 להקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור.

הבקשה הנדונה הינה בקשה להשלמת עבודות בניה שהחלו לפי היתר מס' 16-0935 אשר תוקפו פג ביום 9.1.22

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
פג תוקף החלטה - לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים, והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 6 יח"ד			21/03/2013	13-0603
הארכת תוקף היתר- פג תוקף החלטה: לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה המקומית לשנה נוספת עד לתאריך 6/11/2015 בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.			30/11/2014	14-2401
היתר הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור.	09/10/2016	16-0935	27/07/2016	16-1362
חידוש היתר מס' 16-0935 שניתן בתאריך 09/01/2016 לשלוש שנים נוספות מ-09/01/2019 עד 09/01/2022	16/02/2020	20-0095	16/12/2019	19-1475

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים הרשומים בנכס. בוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע 2660 אזור מגורים ז'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	קיים בהיתר: 532.39 מ"ר (159.87%) מותר ע"פ תב"ע 160% משטח המגרש 532 מ"ר	531.21 מ"ר המהווים 159.45%	
שטח שירות	קיים בהיתר: 162.70 מ"ר (30%)	162.68 מ"ר המהווים 30%	
שטח קומת הגג	קיים בהיתר: כ- 64% השווים ל- 119.50 מ"ר	74% השווים ל- 136.91 מ"ר	הגדלת תכסית הבנייה על הגג ב 10% נוספים המבוקשים ע"י הקלה. (במסגרת השטחים המותרים וחלוקתם בצורה אחרת ללא תוספת שטח).
נסיגות	2.50 מ' לחזית לרחוב	1.82 מ'	0.68 מ' המבוקשים כהקלה.

עמ' 354

מידע: 22-02929 רישוי: 24-0276 ת.בניין: 3076-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומת גג חלקית	בשאר חזיתות המבנה לא יחרוג מקונטור הקומה שמתחת.		
שטח נלווה	לא יעלה על שטח יחידת הדיור אליה הוצמדה.	בהתאם, בקונטור זהה ליחידת הדיור שאליה הוצמדה בקומת הקרקע.	

הערות נוספות:

בתאריך 21/04/2025 הטעין עורך הבקשה גרסה 4 לחישוב שטחים ותוכנית אדריכלית מתוקנת וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי רחוב העוגן
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית צדדית צפונית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה: עבור הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג, לעומת 64% הקיימים בהיתר, במסגרת הזכויות הקיימות ולצורך ניצול הזכויות המותרות
2	ניתן להמליץ על ההקלה: לביטול הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי רחוב העוגן לצורך ניצול הזכויות המותרות.
3	ניתן להמליץ על ההקלה: לביטול הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית צדדית צפונית לצורך ניצול הזכויות המותרות.

תאריך הודעה אחרונה: 17/11/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 16.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון הרישוי - רן אבן שושן 16.09.2024

למבוקש אין נגיעה למיגון

מכון הרישוי - רן אבן שושן

סיכום מכון הרישוי

=====

עמ' 355

מידע: 22-02929 רישוי: 24-0276 ת.בניין: 3076-023

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 05.01.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 23.04.2023)

פטור

המבנה איננו מבנה לשימור. אין צורך בתיאום עם מח' השימור.

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 08.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.01.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 99 בגוש 9009 בבעלות פרטית.

מבדיקה נמצא כי שולם בגין המרפסות החורגות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה לשינויים הפנימיים המבוקשים.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג

2. ביטול הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית

3. ביטול הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית צדדית צפונית

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)

עמ' 356

מידע: 22-02929 רישוי: 24-0276 ת.בניין: 3076-023

#	התנאי
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה, בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור;
כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75% משטח הגג
 - ביטול הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.8 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית
 - ביטול הנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית צדדית צפונית
- ככפוף 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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו

עמ' 357

מידע: 22-02929 רישוי: 24-0276 ת.בניין: 3076-023

תנאי	#
יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.	
אישור רשות הכבאות	2

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	24-1351	תאריך הגשה	25/09/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	עמיר אנדה (פינקרפלד) 3	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	6984/119	תיק בניין	3842-003
מס' תב"ע	2691, 2230, 3/06/21, 3, 3578, 503, ג1, ע1,	שטח המגרש	451.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יורי בינימינוב	אסירי ציון 3, תל אביב - יפו 6687821
בעל זכות בנכס	סלע	קפלן אליעזר 17, תל אביב - יפו 6473418
עורך ראשי	דייגו אסטבן גלדיש	ארלוזורוב 54, רמת גן 52493
מתכנן שלד	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים והרחבה ביחידת דיור צפונית בקומת הקרקע בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סך הכל, השינויים כוללים:

- בקומת קרקע: הריסת מרבית הדירה הצפונית בקומת קרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת הכוללת ממ"ד;
- על המגרש: הקמת נישות לאשפה, גז וגמל מים, סידור שבילים משותפים, נטיעות וגינון גדרות הפרדה וגדר בחזית קדמית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סה"כ. מדובר במגרש הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב עמיר אנדה (פינקרפלד).

הבקשה הנדונה עבור הרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים והרחבה של הדירה הצפונית בקומה השנייה המוצעת מעבר לקונטור דירת השכן לחזית לרחוב אסירי ציון וכוללת תוספת ממ"ד עם המשך קירות בצמוד לדירה בקומת הקרקע וחדר יציאה לגג עם מדרגות מתוך הדירה. הריסה של קיר בנוי ללא היתר בתחום המגרש			26/11/2020	20-1558

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
והריסה ובניה מחדש של הגדר הצפונית מערבית בגבולות המגרש. בקשה נסגרה לבקשת עורך				
לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן: 1. כוללת בניה ללא רצף לצידה של הדירה שלא פורסמה והוגשה התנגדות של שכן מתחתיה בגינו מוצעת מעטפת שהתכנון גורם לחסימת חלקי חלונות שלא סומנו במפרט באופן מדויק. 2. הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח כולל סימון שבילים משותפים לגישה לבניין בהתאם לנקבע בתקנות התכנית. 3. הוגשה ללא הצגת הרחבה העתידית של כל הדירות בבניין בהתאם לנקבע בתקנות התכנית. הדחה בוועדה			01/09/2021	21-1187
לא לאשר את הבקשה להריסת כל האגף הצפוני בבניין, ובנייתו מחדש בצורה מורחבת עם ממ"ד, והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, שכן: 1. המבוקש אינו מציע פתרון להרחבה עתידית שווה לכל יחידות הדיור בבניין, בניגוד להוראות תב"ע 2230 החלה במגרש הנדון, ולא פורסמה הקלה לעניין זה. 2. כוללת בניה ללא רצף לצידה של הדירה שלא פורסמה והוגשה התנגדות של שכן מתחתיה בגינו מוצעת מעטפת שהתכנון גורם לחסימת חלקי חלונות שלא סומנו במפרט באופן מדויק. 3. פיתוח הגדרות בניגוד להנחיות מרחביות פרק פיתח המגרש והסדרי חניה סעיף 02.05. 4. מבוקשת מצללה לחזית לרחוב בקומת הקרקע בניגוד להנחיות מרחביות פרק פיתח המגרש והסדרי חניה סעיף 03.07. 5. חסרים מידות ומפלסים פנים וחוץ בתכנית הראשית. 6. שטח המשותף בקומת הקרקע היו בעבור כלל דיירי הבניין. רשאי בעתיד השכן בקומת הקרקע להרחיב את דירתו במסגרת זכויות הבנייה המותרות ובהתאם לתכנית ההרחבות, באישור 75% מבעלי הדירות ו/או להשתמש בשטח זה לחצר פרטית בהסכמה פוזיטיבית של כלל בעלי הדירות. 7. הבקשה הוגשה בעבר בבקשה מספר 21-1187 ונדחתה בוועדה. בקשה נסגרה לבקשת עורך			14/01/2024	24-0052

עמ' 360

מידע: 22-03084 רישוי: 24-1351 ת.בניין: 3842-003

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל לפי סל"ע, חברה משכנת, בנכס 4 חוכרים, והבקשה חתומה על ידי כל הבעלים בנכס 100% הסכמות.
לא התקבלה התנגדות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2230 טיפוס C

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	מ 61.77 עד 125 מ"ר	116.32 מ"ר	
שטחי שירות	9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר	12 מ"ר	
תכסית	50 אחוז משטח מגרש בקומה 451 מ"ר שטח המגרש	132.29 מ"ר	
קו בניין	לחזית קדמית צפונית לרחוב עמיר אנדה: 2.5 מ'. צדדי מזרחי: 2 מ'. צדדי מערבי: 2 מ'.	3.83 מ' 2.10 מ' 2.00 מ'	
תנאי למתן היתר בניה	נסיגה מהמעבר המשותף	מוצעת בניה בנסיגה כלפי המעבר המשותף.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
סידור שבילי גישה ונישות לאשפה גז וגמל מים, בהתאם להנחיות המרחביות. גדר בנויה לחזית קדמית צפונית לרחוב עמיר אנדה בגובה 1.00 מ' גדר בנויה צדדית מזרחית בגובה 1.50 מ' גדר בנויה צדדית מערבית בגובה 1.50 מ'		X	פיתוח שטח / גדרות

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
סטייה מנספח בינוי	1
סטייה מטיפוס בניה	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא נדרשת הקלה - עבור בניה בחריגה מנספח הבנוי שכן הנ"ל ניתן לאישור ללא הקלה בהתאם להוראות תוכנית 2691 והמבוקש תואם קווי בניין ושטחים מותרים והתכנון המוצע מטיב עם הבניין.	1
פרסום כפול בדובר באותה הקלה.	2

עמ' 361

מידע: 22-03084 רישוי: 24-1351 ת.בניין: 3842-003

תאריך הודעה אחרונה: 19/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ירדנה שרתוק - ת.ד. 12054, תל אביב - יפו 6112001	מצ"ב מכתב פנייה אל עו"ד ליאור שפירא מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 14.8.2024 "התנגדות" למתן היתר בניה תיק בנין 3842-003 גוש 6984 חלקה 119 רח' אנדה עמיר (פינקרפלד) 3 תל אביב. יודגש כי ההתנגדות היא דרישה לציין ולקבוע עובדות התניות ותנאים בכתב בהתייחס לבקשה להיתר הבניה בכל הקשור לגבול מגרש בין גוש 6984 חלקה 119 (צד צפון מערב) לבין גוש 6984 חלקה 120 (צד צפון מזרח). נ.ב. לאחר שתתקבל תגובת המבקשים בכתב אבחן אם לפנות לקבלת סיוע משפטי לשם ייצוג. עוד להדגיש כי במספר מסמכים של המבקשים ובתיק הבית רשומה כתובת שגויה (אסירי ציון 3 או סמטת אסירי ציון 3) מן הראוי לרשום בכל המסמכים כתובת נכונה : אנדה עמיר (פינקרפלד) 3 תל אביב

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות אינה תכנונית אלא קניינית, ומבקשת להחליט בעניין קו המגרש עם השכן מצפון מערב ואין הועדה עוסקת בעניין זה. אציין כי הבקשה הוגשה בליווי מפת מזיזה כדין המציגה את גבולות החלקה ולא סומנה כל בנייה מחוץ לגבולות החלקה, מבוקש להסדיר את גבולות החלקה ע"י הקמת גדר חדשה בגבולותיה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 23.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 01.01.2025

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.04.2025

הוצגו 2 מיכלים של 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.04.2025

אין עצים בקרבת השטח המבוקש.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.04.2025

התכנון המוצע מאושר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 15.05.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

בקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש טרם נהרס וטרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 13.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 19.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 102 בגוש 6970 בבעלות פרטית.

לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה בכניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סך הכל, השינויים מבוקשים עבור יח"ד צפונית בקומת קרקע;

2. לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות אינה תכנונית אלא קניינית, ומבקשת להחליט בעניין קו המגרש עם השכן מצפון מערב ואין הועדה עוסקת בעניין זה.

אציין כי הבקשה הוגשה בליווי מפת מדידה כדין המציגה את גבולות החלקה ולא סומנה כל בנייה מחוץ לגבולות החלקה, מבוקש להסדיר את גבולות החלקה ע"י הקמת גדר חדשה בגבולותיה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים לתעודת גמר

התנאי

עמ' 363

מידע: 22-03084 רישוי: 24-1351 ת.בניין: 3842-003

התנאי
1 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סך הכל, השינויים מבוקשים עבור יח"ד צפונית בקומת קרקע;

2. לדחות את ההתנגדות שכן ההתנגדות אינה תכנונית אלא קניינית, ומבקשת להחליט בעניין קו המגרש עם השכן מצפון מערב ואין הועדה עוסקת בעניין זה.
אציין כי הבקשה הוגשה בליווי מפת מדידה כדין המציגה את גבולות החלקה ולא סומנה כל בנייה מחוץ לגבולות החלקה, מבוקש להסדיר את גבולות החלקה ע"י הקמת גדר חדשה בגבולותיה.

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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0544	תאריך הגשה	11/04/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מקור חיים 38	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6973/156	תיק בניין	3505-038
מס' תב"ע	1, 2472, 2707, 590, 9023, 9026, 9086, ג1, ע1,	שטח המגרש	233.00
	תמ"א/1, תמ"א38/3א		

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 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:
- בקומת המרתף: 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.
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה , לובי , גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת וארונות למערכות משותפות ודירת גן אחת המכילה מדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף ויציאה לחצר פרטית בעורף המגרש המקורה בחלקה על ידי מרפסת בקומה א.
 - בקומות 1-3: גרעין הבניין , ויחידת דיור אחת בקומה (3 יח"ד סל הכל) המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ויציאה למרפסות בולטות פתוחות ומקורות;
 - בקומת גג חלקית (קומה 4): גרעין הבניין , יח"ד אחת המכילה ממ"ד ויציאה למרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש: 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 ונסיעת 3 עצים חדשים;

עמ' 365

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038

על המגרש מבוקש כעת להריסת בניין קיים בן 3 קומות הבנוי בחלקו בקיר משותף עם חלקה גובלת מצפון.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה בעל הנכס הרשום. בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק והתקבלה התנגדות מחלקה גובלת.

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 עיקרי	מכוח תב"ע (2472): 45% משטח המגרש של 233 מ"ר לקומה סה"כ 110% ב- 3 קומות המהווים 256.3 מ"ר. שטחים מכוח תמ"א 38: קומה טיפוסית: 93.2 מ"ר תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד אחת. קומה טיפוסית מורחבת: 93.2 מ"ר + 13 מ"ר = 106.2 מ"ר מקדם זכויות עבור בניין בן 2 קומות: 2.5 * 106.2 מ"ר = 265.5 מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור: 13 מ"ר (לא קיים היתר לכן מחושב עבור יח"ד אחת) סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38: 265.5 מ"ר + 13 מ"ר = 278.5 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים : 278.5 מ"ר (תמ"א 38) + 256.3 מ"ר (תב"ע) = 534.8 מ"ר 354 מ"ר סה"כ בהתאם למותר.		
שטחי שרות	בקרקע : 35% מהשטח העיקרי השווים	בקרקע : 80.5 מ"ר	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
<p>0.89 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר.</p>	<p>עבור 2 קומות מכוח תב"ע: 49 מ"ר</p> <p>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.</p> <p>ממ"ד : 48.89 מ"ר עבור 2 ממדים, עבור דירת הגן ממ"ד מבוקש במרתף על חשבון שטחי ע/1.</p>	<p>ל 256.3 מ"ר * 35% = 89.7</p> <p>עבור 2 קומות מכוח תב"ע במפלס שמעל הכניסה הקובעת (לפי תיקון משנת 2005) 30% מהשטח העיקרי השווים ל 256.3 מ"ר * 30% = 76.9 מ"ר</p> <p>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.</p> <p>ממ"ד :) 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר * 4 יח"ד (יח"ד אחת ממ"ד במרתף) = 48 מ"ר.</p>	<p>(2472)</p>
<p>- תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב בהתאם להוראות תוכנית 2472.</p> <p>- 2.00 מ' אשר מבוקשים 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'.</p>	<p>קדמי מערבי לרח' מקור חיים: 3.00 מ', במרווח הקדמי הוצגה זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>אחורי מזרחי : 3.00 מ'</p> <p>צידי צפוני: בניה בקיר משותף. יש לציין שהוצגה הסכמה פוזיטיבית של חלקה גובלת.</p> <p>צידי דרומי: 2.25 מ' שכן לא ניתן לתכנן חניה והנ"ל לא נחוץ למעבר</p>	<p>קדמי מערבי לרח' מקור חיים: 3.00 מ', במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>אחורי מזרחי : 5.00 מ'.</p> <p>צידי צפוני: בניה בקיר משותף.</p> <p>צידי דרומי: 3.00 מ', הועדה רשאית להקטין קו בניין צידי עד 2.00</p>	<p>קווי בניין (2472 ע"פ מדיניות תמ"א)</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ' ככל ששוכנעה שלא ניתן להסדיר מקומות חניה בחלק האחורי של המגרש וקו הבניין אינו נחוץ למעבר כלי רכב או חניה.	כלי רכב .	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 מדובר במגרש צר ברוחב של 8.00 מ' ולא ניתן לתכנן חניה בחלקה.
תכסית קומה (2707)	70% (בבניה בקיר משותף) המהווים כ 163.1 מ"ר	131 מ"ר המהווים 56.2% 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: מכוח תמ"א 38: 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. ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ: 5 יח"ד מתוכן יח"ד אחת המהווה 15% בשטח של 48 מ"ר בהתאם למותר .	בקומת קרקע: דירת גן אחת בקומות 1-3: 3 יחידות דיור סך הכל. ג/1: יח"ד בשטח של 80 מ"ר. סה"כ: 5 יח"ד מתוכן יח"ד אחת המהווה 15% בשטח של 48 מ"ר בהתאם למותר .	
מספר קומות	3 קומות 1 קומה מכוח תמ"א 38 קומת גג חלקית מכוח ג/1	3 קומות 1 קומה מכוח תמ"א 38 קומת גג חלקית מכוח ג/1	סה"כ: 4.65 קומות
שימוש	מגורים.	מגורים.	
מרפסות	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 5 * 12 מ"ר = 60 מ"ר.	35 מ"ר בממוצע של 7 מ"ר ליח"ד .	קו בניין: לחזית קדמית הבלטה של 1.20 מ' ללא הקלה לחזית

עמ' 368

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קדמית	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 בזמנית.	89 מ"ר עבור יח"ד אחת.	
גובה	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.60 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	
	2.95 מ' נטו	2.95 מ' נטו	
נסיגות	2.00 מ' לחזית הקדמית או האחורית.	5.35 מ' לחזית הקדמית 2.45 מ' לחזית אחורית	
	1.20 מ' לשאר החזיתות א ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	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
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	
הלחול	15% משטח המגרש השווים ל 35 מ"ר	32.6% משטח המגרש השווים ל 76 מ"ר	

התאמה לתקנות:

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

הערות	לא	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.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלט כניסה קובעת		X	
מפלט כניסה קובעת		X	
מפלט כניסה קובעת		X	

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	#
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 4.65 קומות קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע	1
תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 3 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 5 יחידות דיור סך הכל	2
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 75 מ"ר עבור 3 יחידות דיור	3
חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.5 מ'	4
חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 5 מ'	5
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.52 מ'	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
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.	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
לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.	4

עמ' 370

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038

#	התייחסות
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.

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	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.

התייחסות להתנגדויות:

#	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

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

הבקשה כוללת: מבנה חדש ובו 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לאופנועים

עמ' 371

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038

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, איורור 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	
2	זית אירופאי	3.00	20.00	4.00	שימור	

חוו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 28.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

עמ' 372

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038

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 ריטל 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

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

-
א.ג.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 - מקור חיים 38

גוש: 6973, חלקה: 156 - אישור לדין בוועדה

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.

עמ' 373

מידע: 22-01747 רישוי: 24-0544 ת.בניין: 3505-038

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

חו"ד 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

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

תנאים בהיתר

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

התנאי
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	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 ולמבקש

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 לייזוע 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 מהבניו 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1737	תאריך הגשה	07/12/2023
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות הריסה

כתובת	יסוד המעלה 54	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6944/13	תיק בניין	0039-054
מס' תב"ע	9139, 44, אף, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	226.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיפו אגם עליון בע"מ	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003
בעל זכות בנכס	דולי ליסאי	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	מלכה הראל	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	פנינה לוי	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	כוכבה שאלתיאל	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	דולי הימלבלוי	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	לבנה קרוג	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	יוסף שליט	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	תמר אלוז	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	שרון מירז	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	רועי מימון	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	לימור דבורה שליט משעניה	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	כוכבה זרעיה	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	יהלומה שליט שורצמן	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	שושנה עיש	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	אורלי נקב	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	זמירה שליט פיציוטו	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	פנחס ליאור מימון	יסוד המעלה 54, תל אביב - יפו 6605554
בעל זכות בנכס	סיפו אגם עליון בע"מ	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003
עורך ראשי	אסף אשרוב	שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה כהן	ברודי חיים 3, תל אביב - יפו 6905601

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות עבור סך כולל של 7 יחידות דיור וחדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש.

*הבניין מתוכנן בקיר משותף עם מבנה קיים בחלקה 14 הדרומית.

תיאור המבנה המתוכנן:

- קומת מרתף: מתוכננת עד גבולות המגרש הקדמי והצדדי בלבד וכוללת שטח אחסנה עם מדרגות פנימיות המוביל ישירות ליחידה המסחרית הממוקמת בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומת קרקע: מתוכננת כיחידה מסחרית הפונה לחזית הקדמית של המגרש, הכוללת מרחב מוגן (ממ"מ). בעורף הקומה מתוכננים לובי כניסה לבניין המגורים, חדר אשפה וחדר ייעודי לאופניים.
- ב 5 הקומות 7 יח"ד: בכל אחת מחמש הקומות העליונות מתוכננת דירה אחת ובקומה העליונה 2 דירות.
- על הגג: חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה האחורית בקומה השישית, ומרפסות גג. בנוסף, מבוקשת כניסה נוספת לחדר היציאה מחדר המדרגות הכללי של הבניין ותחנת עצירה של המעלית.
- על הגג העליון מתוכננת התקנה של מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר.
- בחזיתות הקדמית והאחורית מרפסות מקורות בולטות מעבר לקירות חיצוניים.
- בחצר: שטחים משותפים ופתרון לחלחול מי גשם.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן קומה אחת. הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם בניין בחלקה הדרומית הסמוכה.

בעלויות:

החלקה, בשטח של 224.6 מ"ר, רשומה בטאבו בבעלות משותפת של מספר בעלים. הבקשה חתומה (טופס 1) ע"י החברה המבקשת סיפו אגם עליון בע"מ ונציג החבה בצירוף חותמת החברה עפ"י יפוי כח שניתן ע"י הבעלים.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות אף באזור מגורים, מלאכה ואומנות, מסחר לפי תכניות 44, מ ומדיניות צפון מערב נווה שאנן 9139 מיום 27/04/2022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3 קומות וקומת ביניים	6 קומות מלאות	2 קומות פורסמו כהקלה כולל הפיכת קומת ביניים לקומה רגילה
שטחים למטרות עיקריות	167.5% משטח המגרש של 226 מ"ר = 378.55 מ"ר	413 מ"ר	כ-35 מ"ר בחריגה. פורסמו הקלות לתוספת שוטחים בשיעור של: 6% לשיפור, 2*2.5% ל-2 קומות, 5% עבור מעלית סה"כ 16% = 36 מ"ר
שטחי שירות	30% משטח עקרי = 114 מ"ר ממ"דים 13*7 = 91 מ"ר ממ"מ 14 מ"ר סה"כ = 219 מ"ר	214 מ"ר	
מספר יח"ד לפי מדיניות הועדה	לפי שטח דירה ממוצע 70 מ"ר (עקרי + ממ"ד) כולל שטח חדר יציאה לגג שטח דירה מינימום 35 מ"ר	7 דירות בשטח ממוצע של 71 מ"ר כולל חדר יציאה לגג	
קווי	קדמי - 3.0 מ', 0 מ' אחרי	3.0 מ', 0 מ' אחרי הפרשת	

עמ' 378

מידע: 22-02028 רישוי: 23-1737 ת.בניין: 0039-054

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניין לפי תכנהית 44 ומדיניות הועדה	הפרשת מרווח קדמי לטובת המזרכה צדדי-דרומי 3.0 מ' או קיר משותף לפי מדיניות הועדה צדדי-צפוני - 3.0 מ' אחורי- 5.0 מ'	קיר משותף צדדי-צפוני - 2.50 מ' לפי 44 אחורי- 4.50 מ'	ראה המלצת צוות תכנון בהמשך 0.50 מ' בחריגה. פורסמה הקלה לחריגה ב-10%
גובה קומת הקרקע לפי מדיניות הועדה	עד 5 מ' נטו נמדד ממפלס המזרכה	4.75 מ'	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	80% שטח מהמגרש = 190 מ"ר	149 מ"ר	
גובה הקוה	קמה עליונה 4 מ'	3.30 מ' נטו	
שימושים	חניה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, אחסנה למסחר	חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, אחסנה למסחר	

בנייה על הגג לפי תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחס בין 2 קומות עליונות	80% מינימום	100%	
שטח בניו על הגג	לא יעלה על 65% משטח הגג	65%	
גובה הבנייה	3.0 מ' נטו 5.0 מ' ברוטו	2.80 מ' 4.20 מ'	
נסיגות ממעקה גג	2 מ' בחזית הקדמית 1.20 בשאר החזיתות	2.0 מ' 1.20 מ' וקיר משותף	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
גודל חדרים		X
רוחב מסדרון/פודסט		X
רוחב חדר מדרגות		X
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
קווי בניין/ נסיגות בגג		X

הערות	לא	כן	
			(מצללה)
המרפסות בחזית קדמית בולטות ב-1.20 מ' מקו בניין של 3 מ'.		X	מרפסת
המרפסות בחזית אחורית בולטות ב-2.0 מ' מקו הבניין של 5.0 מ' ופורסמה כהקלה.			
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
	20%	X	חלחול

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים שנמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט ולהשלמת את הפרסומים הנדרשים בעניין שינוי ייעוד קומת הביניים לקומה רגילה.

2. לפי עיקרי מדיניות הועדה מס' 9139 - צפון מערב נווה שאנן, משנת 2023, המלצה תכנונית חיובית לבנייה בקיר משותף, תינתן במקרים מסוימים ובין היתר במקרה של הריסה ובניה מחדש במגרשים שערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף כדיון. במקרה זה לא תחול המגבלה של 28 מ'הרוחב המצטבר של החזית של שני המגרשים המבקשים.

במדיניות נקבעו בנוסף הנחיות עיצוב לבניה בקיר משותף ובין היתר:

-בהיתרים בבנייה בקיר משותף, לא יומלץ על מתן הקלות בקווי בניין, צדיים ואחוריים,

לרבות קווי בניין מוקטנים שאותם היה אפשר לקבל לפי תכנית F סעיף מס' 15, בנוסף על קו הבניין המשותף, לרבות ממ"דים.

-יתוכנו מגרעות בפינות הבניין הפונות אל פנים הבלוק בהתאם – למופיע בשרטוט באמצעות נסיגה של - 4 מטרים להבטחת מרחב פעיל בפנים הבלוק.

-יש להבטיח שטח קרקע בהיקף 15% לחלחול מי נגר בתחום קווי המגרש בחלק העורפי של המגרש ליצירת רצף שטחי חלחול עם המגרשים הסמוכים. שטח זה יהיה פנוי מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

הבקשה אינה תואמת את הנחיות עיצוב כמפורט בסעיפים 1 ו-2 לעיל אך התקבלה המלצת צוות תכנון יפו לביטול מגבלות הנ"ל עקב ממדי המגרש (רוחבו כ-9.3 מ' לרוחבו ועומקו - כ-25 מ') לשם תכנון אופטימלי ומימוש מלוא הזכויות.

מצורף הסכם חתום בין בעלי הזכויות ב-2 החלקות, (חלקות 13 ו-14) לבנייה לאורך קיר משותף הנדרשת לפי מדיניות הועדה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 450 מ' במקום 500 מ' המותר	1
הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין אחורי	2
ניוד זכויות בין קומות	3
תוספת 2 קומות	4
5% לשטחים עיקריים עבור מעלית	5
5% לשטחים עיקריים (2.5% לקומה*2)	6
6% לשטחים עיקריים	7
ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

עמ' 380

מידע: 22-02028 רישוי: 23-1737 ת.בניין: 0039-054

ההקלות מס' 1, 2, 4, 5, 6, 7 - מבוקשות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, שיפור תכנון המקובל סאזור נווה שאנן.

יצוין שלפי תכנית 5000 המגרש הנדון נמצא בתחום אזור 802 (אזור מעורב) - נווה שאנן ולפיה השימושים המותרים הם תעסוקה ומדורים, רח"ק מירבי 4, מספר וגובה הבניין עד 8 קומות. לפי תכנית 5500, המוצעת, רחק 4-8 לפי גודל המגרש, גובה הבניינים עד 25 קומות.

תאריך הודעה אחרונה: 14/04/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 11.09.2024)

המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 10.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 01/09/2024 ולתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 09/09/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו:

א. 7 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

ב. 79 מ"ר מסחר

דרישת התקן:

8.58 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

0 מקומות חניה לאופנוע

7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

7 מקומות חניה לאופניים: 4 מקומות חניה בשטח הפיתוח ו-3 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

8.58 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש (שטחו כ-226 מ"ר ורוחבו כ-8.5 מ') והיות ונדרשת זיקת הנאה בעומק של 3 מטרים משטח המגרש לטובת הרחבת המדרכה הציבורית, לא ניתן לתכנן חניית רכבים בשטח המגרש

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **8.58** 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.

עמ' 381

מידע: 22-02028 רישוי: 23-1737 ת.בניין: 0039-054

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 28.08.2024

מבוקש חדר אשפה עם 5X360 וזוחס קרטונים במסחר עבור 7 יח"ד ומסחר

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 28.08.2024

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

מכון הרישוי - רן אבן שושן

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 30.08.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 06.07.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 13 בגוש 6994 בבעלות פרטית.

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

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת הנאה סומן בתכנית ההגשה.

תנאי לגמר:

רישום זיקת הנאה בפועל ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.07.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עבור סך כולל של 7 יחידות דיור וחדר יציאה לגג, עם קומת קרקע מסחרית, מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש ובקיר משותף עם מבנה קיים בחלקה הדרומית.

2. לאשר חריגה ממדיניות הועדה מס' 9139 - צפון מערב נווה שאנן, בעניין צמצום קווי הבניין לפי המלצת צוות תכנון עקב ממדי המגרש ובתנאי בנייה לאורך קיר משותף לפי הסכם עם בעלי חלקה 14 הסמוכה.

3. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, שיפור תכנון:

- ניווד זכויות בין קומות
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
- הקטנת קו בניין אחורי ב-10% על ידי בניה במרחק של 450 מ' במקום 500 מ' המותרים.
- הבלטת מרפסות עד 40% (2.0 מ') מקו בניין אחורי של 5.0 מ'.
- תוספת 2 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- תוספת שטח 5% משטח המגרש לשטחים עיקריים עבור מעלית.
- תוספת שטח 5% משטח המגרש (2.5% לקומה) עבור 2 קומות נוספת.
- תוספת שטח של 6% משטח המגרש.

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 8.58 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים וזאת לאור ממדי המגרש (צר וארוך) עם מסחר לכיוון הרחוב.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום 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 - שטח כל החצר והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם. - זיקת הנאה במרווח הקדמי לטוב המדרכה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.

#	התנאי
	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	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 כולל תעלת ניקוז בין היתר.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 40

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

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות עבור סך כולל של 7 יחידות דיור וחדר יציאה לגג, עם קומת קרקע מסחרית, מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש ובקיר משותף עם מבנה קיים בחלקה הדרומית.
- לאשר חריגה ממדיניות הועדה מס' 9139 - צפון מערב נווה שאנן, בעניין צמצום קווי הבניין לפי המלצת צוות תכנון עקב ממדי המגרש ובתנאי בנייה לאורך קיר משותף לפי הסכם עם בעלי חלקה 14 הסמוכה.
- לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, שיפור תכנון:
 - ניוד זכויות בין קומות
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה
 - הקטנת קו בניין אחורי ב-10% על ידי בניה במרחק של 450 מ' במקום 500 מ' המותרים.
 - הבלטת מרפסות עד 40% (2.0 מ') מקו בניין אחורי של 5.0 מ'.
 - תוספת 2 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - תוספת שטח 5% משטח המגרש לשטחים עיקריים עבור מעלית.
 - תוספת שטח 5% משטח המגרש (2.5% לקומה) עבור 2 קומות נוספת.
 - תוספת שטח של 6% משטח המגרש.
- לאשר פתרון חלופי להסדר **8.58** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים וזאת לאור ממדי המגרש (צר וארוך) עם מסחר לכיוון הרחוב.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק

עמ' 384

מידע: 22-02028 רישוי: 23-1737 ת.בניין: 0039-054

#	תנאי
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	אישור משרד הבריאות
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת מפרט צבוע לרישום 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 - שטח כל החצר והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם. - זיקת הנאה במרווח הקדמי לטוב המדרכה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	נקיטת כל המצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
3	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 כולל תעלת ניקוז בין היתר.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1549	תאריך הגשה	31/10/2023
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	הלוי משה 6, למרטין 21, עזה 40	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7024/154	תיק בניין	3242-040
מס' תב"ע	9016, 2728, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	442.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוד רוזנבוים	למרטין 21, תל אביב - יפו 6818335
מבקש	עמידר החדשה-החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	דוד רוזנבוים	למרטין 21, תל אביב - יפו 6818335
עורך ראשי	פרסאן אל בווראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

שיפוץ ושינויים בבניין קיים בן קומה אחת שבחלקו משמש למגורים ובחלקו- כבית הכנסת כולל מתן פתרון מיגון עבורם, תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד חדשות עם ממ"ד בכל אחת.

מוצע בניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג למגורים עם סה"כ 8 יחידות דיור ובית הכנסת בקומת הקרקע כחלק אינטגרלי מהבניין הקיים עם כניסה נפרדת וחלוקת שטח החצר בהתאם.

מצב קיים:

מדובר בנכס מוקף 3 רחובות - רח' למרטין ממערב, רח' משה לוי -מצפון ורח' עזה - ממזרח.

על הנכס- בניין בן קומה אחת בגובה כ-4.90 מ' המכיל בית כנסת ודירת מגורים. על הגג בנייה חלקית. קיים היתר משנת 1930 המכיל 2 דירות מגורים בלבד וללא בנייה על הגג. בשנת 2019 הבניין הוכרז כמבנה מסוכן לפי סעיף 3 לחוק העזר של עיריית תל-אביב ונדרש לבצע שיקום ושיפוצו בהקדם.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף כאשר תת-חלקות רשומות כולל הצמדות בבעלות רשות הפיתוח והמבקש. על גבי טופס ראשון חתומה חברת עמידר עם חותמת החברה להגשת בקשה להיתר.

ננייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2728 לתוספת בנייה בשכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכליות מותרות	1. שימוש למגורים. במסגרת שימוש למגורים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום על פי סעיף 149 לחוק, שימושי אכסון מלונאים וכן שירותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה- כגון גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית, אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.	השימוש של בית הכנסת קיים בפועל בשטח כ-142 מ"ר ובגינו נעשה תהליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.	
שטחים למטרות עיקריות	140% + 20% משטח מגרש תמורת שיפוץ ושימור הבניין הקיים סה"כ משטח המגרש של 442 מ"ר * 160% = 707 מ"ר	707 מ"ר	0
שטחי שירות למגורים	25% = 177 מ"ר משטח עיקרי + תוספת 5 מ"ר הפרש עבור ממ"ד לדירות חדשות 5*7=35 מ"ר סה"כ = 212 מ"ר	179 מ"ר	0
מספר יחידות דיור למגרש	לפי סה"כ השטח הכולל ללא בית הכנסת 697 מ"ר / 100 = 6.97 יח"ד מחושב לפי המנה המתקבלת מחלוקת סך השטח המותר לבניה במגרש ב-100 או לחילופין מחלוקת סך השטח המוצע לבניה חדשה בהיתר ב 100 (הגדולה שבהם). - תותר תוספת של יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ- 0.5, ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן	8 יח"ד כולל דירה קיימת בהיתר. שטח דירה ממוצע כ- 81 מ"ר לעומת 90 ממוצע הנדרש לפי התכנית לתוספת יח"ד אחת.	פורסמה הקלה לתוספת 20% מעל 6.97 יח"ד המותרות = 8.4 יח"ד ולאחר עיגול 8 יח"ד

עמ' 387

מידע: 23-00516 רישוי: 23-1549 ת.בניין: 3242-040

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ-90 מ"ר.		
גובה מבנה	10.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה. לפי הוראות התכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת מבנה בנוסף לגובה המותר "בתוספת למבנים קיימים אשר גובהם מגביל מימוש זכויות הבניה ועד ל-1.5 מ' נוספים (להנחת דעת מה"ע (מדודו מפלס ציר הרחוב הנמוך 7.62 +)	הבניין מוצע בגובה של 12.85 מ' (ללא בניה חלקית על הגג). אציין כי הבניין הקיים נבנה בגובה כ-4.90 מ' שמגביל מימוש הזכויות. לאור זאת הועדה רשאית לאפשר הגבהתו עד 1.50 מ' לפי הנקבע בתקנות התכנית עד לגובה של 12 מ' וזאת ללא הקלה. הגבהת הבניין בכ-0.85 מ' נוספים מעבר לגובה האמור	פורסמה כהקלה לשם ניצול מלוא הזכויות
קומת גג חלקית מעל גובה מותר	נסיגה: - 75% מאורך החזית(בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב - שטח הבניה מעל גובה הבניין במבנה בעל גג שטוח לא יעלה על - 50% משטח הגג, כולל כל המבנים והמתקנים שעליו - גובה 3.0 מ'	1.70 מ' 58% 2.65 מ'	פורסמה כהקלה פורסמה כהקלה
קו בניין	קדמיים 0 מ' צדדי 2.4 מ'	צפוני- 0 מ' מערבי - 0.48 מ' - 1.13 מ' קיים מזרחי - 2.0 מ' קיים 2.40 מ'	0
תכסית	70 אחוז משטח מגרש או לפי בניין לשימור קיים	60%	0

התאמה לתקנות:

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

הערות	לא	כן	
			פנימית/חיצונית
מצללה על הגג -12 מ"ר, פחות מ-1/4 משטח הגג		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
בשטח של פחות מ-12 מ"ר כ"א		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
			כ-17% קיים

הערות נוספות:**1. פירוט עבודות בניה בנכס לרבות בניין קיים והתוספת:**

הריסת כל בנייה קיימת על הגג ובחצר האחורית ושיפוץ הבניין הקיים.
-אישור לשימוש של בית הכנסת שקיים בפועל במחצית משטח הבנוי בקומת הקרקע והוספת מרחב מוגן עבורו, אטימת פתחי הדירה לכיוון בית הכנסת וסידור כניסה לבית הכנסת מרחוב משה הלוי.
-שינויים בדירה הקיימת והוספת ממ"ד, הפרשת חלק משטח הדירה לטובת סידור חדר מדרגות משותף לכל גובה הבניין עם כניסה מרחוב למרטיין.

פרטי תוספת בנייה:

תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יחידות דיור: 3 דירות (אחת דו-מפלסית) בקומה השנייה ו-4 דירות בקומה השלישית.

קומת גג חלקית: 2 דירות (אחת עם מרפסת גג ופרגולה).

גג עליון: התקנת מערכת סולארית ומתקני מיזוג אוויר.

גישה לגג: אפשרות גישה לגג העליון מחדר המדרגות הכללי.

מרפסות:

בחזיתות קדמיות (רחובות משה הלוי, לבורטין ועזה): מרפסות מקורות לכל דירה בתחום המגרש פרט למרפסות בחזית לרחוב למרטיין הבולטות בחלקן מעל המדרכה.
בחזית הצדדית-דרומית: מרפסות מעל המרפסת הקיימת של הבניין המקורי.

2. הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים וחוסר פרסום עבור שימוש של בית הכנסת ולא הומלצה ע"י מכון הרישוי. הליקויים נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט, השלמת הפרסומים ומילוי דרישות מכון הרישוי. חו"ד מתייחסת למפרט המתוקן שהומלץ ע"י מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 9 במקום 7 המותר על פי תכנית	1
הגבהת הבניין עד לגובה של 12.85 מ' לעומת 12 מ' המותרים על פי תכנית	2
הגדלת תכסית בניה על הגג עד 58% משטח הגג, לעומת 50% המותרים	3
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.7 מ' במקום 2.5 מ' בחזית לרחוב עזה	4
ממוצע שטח דירות 77.7 מ"ר במקום 80 מ"ר	5
שימוש חורג מהיתר מ ממגורים בקומת קרקע לשימוש של בית כנסת בקומת קרקע לתקופה של שנים / לצמיתות	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#

עמ' 389

מידע: 23-00516 רישוי: 23-1549 ת.בניין: 3242-040

#	התייחסות
1	מבוקש 8 יח"ד לא כולל בית הכנסת.
2	תואם למדיניות הועדה יפו-דרום
3	תואם למדיניות הועדה יפו-דרום
4	תואם למדיניות הועדה יפו-דרום
5	ההקלה לא חוקית ולא נדרשת לפי תכנית מתוקנת
6	שימוש חורג קיים שנים רבות ומומלת ע"י חברת עמידר.

תאריך הודעה אחרונה: 10/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עמידר החדשה החברה הלאומית לשיכון בישראל - הרוקמים 26, חולון 5885849	ר"פ הינה בעלת תתי חלקות 1 + 2, הבקשה הוגשה ללא ידיעתנו וללא הסכמתנו. בנוסף הבקשה בשם עמידר ר"פ ללא ידיעתנו והסכמתנו. ממסמכי הבקשה עולה כי המבקש הורס יחידות בבעלות ר"פ ולפיכך אנו מתנגדים לבקשה. מצ"ב מכתב פורמאלי.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות של חברת עמידר הוגשה ב-07.11.2023 לבקשה מקוונת, אך בהמשך הוגש מפרט חתום ע"י חברת עמידר מיום 13.01.2025 ובכך ההתנגדות הוסרה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 30.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 30.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 27/04/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 30/04/2025

הבקשה כוללת:

תוספת 7 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה קיים ובו 1 יחידת דיור ובית כנסת

דרישת התקן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי
7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
7 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

עמ' 390

מידע: 23-00516 רישוי: 23-1549 ת.בניין: 3242-040

7 מקומות חניה לרכב פרטי

תנאים טכניים

1. יש לעדכן את טבלת מאזן החניה על גבי נספח התנועה שתהיה תואמת לטבלה המוצגת על גבי התכנית האדריכלית שנטענה למערכת בתאריך 30/04/2025
2. יש לבטל את חניית האופנוע המוצעת על גבי נספח התנועה (בהתאם לתכנית האדריכלית)

חוות דעת:

היות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה קיים, אשר קווי הבניין הצדיים שלו קטנים מ-2.4 מ', לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **7** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 30.04.2025

מוצג מסתור אשפה תקין עבור בית משותף ובו 9 דירות ובית כנסת

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 30.04.2025

הבניה המבוקשת אינה חוזרת לקרקע. במגרש ובסביבתו קיימים 3 עצים לשימור. יינטעו 3 עצים. סכמת חלחול - תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 12.09.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'יר 03.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, טרם נהרס וטרם החלו בעבודות בנייה.

יש לציין שלמחסן בקומת קרקע בפונה דרום מזרחי קיים צו הריסה מנהלי מספר 1505-2022 שהיה מעוכב בבית המשפט ואושר לביצוע עד 22.08.2023

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 20.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 22.06.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 154 בגוש 7024 בבעלות פרטית

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע
הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות

תנאי להיתר:

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.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה לשינויים, שיפוץ של בניין קיים בן קומה אחת ותוספת 2 קומות קומות וקומת גג חלקית עם סה"כ 8 יחידות דיור (כולל דירה אחת קיימת) ובית הכנסת בקומות הקרקע, כולל הקלות הבאות לשם תכנון אופטימלי ומימוש מלוא הזכויות בנכס:
 - הוספת יח"ד בשיעור של 20% מעל המותר לפי תקנות התכנון והבנייה.
 - הגבהת הבניין (ללא בניה חלקית על הגג) עד לגובה של 12.85 מ', לעומת 12 מ' שהועדה רשאית רשאית לאפשר לפי הנקבע בתקנות התכנית (ללא הקלה) בבניינים קיימים אשר גובהם לא מאפשר מימוש זכויות וזאת תוך הגבהת הבניין בכ-0.85 מ' נוספים בלבד מעבר לגובה האמור.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 58% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
 - הקטנת הנסיגה בבניה על הגג עד 1.7 מ' במקום 2.5 מ' בחזית לרחוב עזה.
2. לאשר שינוי שימוש מדירת מגורים לשימוש של בית הכנסת כפי שקיים בפועל בקומת הקרקע ובגינה הושלם תהליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם לנקבע בתקנות התכנית ולא התקבלו התנגדויות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 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.

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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	פירוק כל הבניה לרבות הסככות שנבנו ללא היתר סביב הבניין הקיים שכפי שמסומן בהיתר בשלב ביצוע עבודות הבניה.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בחצר ובבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	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 ממן לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 41

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים, שיפוץ של בניין קיים בן קומה אחת ותוספת 2 קומות קומות וקומת גג חלקית עם סה"כ 8 יחידות דיור (כולל דירה אחת קיימת) ובית הכנסת בקומות הקרקע, כולל הקלות הבאות **לשם תכנון אופטימלי ומימוש מלוא הזכויות בנכס:**
 - o הוספת יח"ד בשיעור של 20% מעל המותר לפי תקנות התכנון והבניה.
 - o הגבהת הבניין (ללא בניה חלקית על הגג) עד לגובה של 12.85 מ', לעומת 12 מ' שהועדה רשאית לאפשר לפי הנקבע בתקנות התכנית (ללא הקלה) בבניינים קיימים אשר גובהם לא מאפשר מימוש זכויות וזאת תוך הגבהת הבניין בכ-0.85 מ' נוספים בלבד מעבר לגובה האמור.
 - o הגדלת תכסית בניה על הגג עד 58% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
 - o הקטנת הנסיגה בבניה על הגג עד 1.7 מ' במקום 2.5 מ' בחזית לרחוב עזה.

עמ' 393

מידע: 23-00516 רישוי: 23-1549 ת.בניין: 3242-040

2. לאשר שינוי שימוש מדירת מגורים לשימוש של בית הכנסת כפי שקיים בפועל בקומת הקרקע ובגיננו הושלם תהליך פרסום לפי סעיף 149 בהתאם לנקבע בתקנות התכנית ולא התקבלו התנגדויות.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7 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.

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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	פירוק כל הבניה לרבות הסככות שנבנו ללא היתר סביב הבניין הקיים שכפי שמסומן בהיתר בשלב ביצוע עבודות הבניה.
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בחצר ובבניין, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	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.
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	23-1287	תאריך הגשה	21/08/2023
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אפלטון 30	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/195	תיק בניין	3409-030
מס' תב"ע	2544, 2631, 2691, 3/05/17, 432, 577, 882, 9086, 9080, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38	שטח המגרש	694.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תלפיות אפלטון 30-32 ת"א בע"מ	שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702
בעל זכות בנכס	מוניקה מנטל	חורשה אפלטון 30, תל אביב - יפו 6800304
עורך ראשי	יאיר זיק	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	סוילח חיר	אבו גראד 10, פקיעין (בוקייעה) 2491400
מורשה חתימה מטעם המבקש	מסעוד אגבריה	נר הלילה 2, קיסריה 3178

מהות הבקשה: (יוסי איסרלס)

שינויים להיתר שניתן לחיזוק ותוספת בניה וקומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים עם 16 יחידות דיור עבור בניין בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עם 28 יחידות דיור, הכוללים:

1. ביטול מרתף שאושר בהיתר עבור חניון תת-קרקעי משותף עם הבניין במגרש השכן (אפלטון 32) וסידור שטח טכני משותף תת-קרקעי מוקטן במקומו ופתוח שטח במקום הכניסה לחניון המשותף.
2. ארגון מחדש ותוספת שטח בקומת הקרקע תוך צמצום שטחים משותפים לרווחת הדיירים לטובת הוספת דירה חדשה, כך ששטח הקומה חולק ל-3 יחידות דיור עם ממ"דים (לעומת 2 בהיתר) ובהן דירת גן עם מרפסת לכיוון זיקת הנאה, שינויים בחדר המדרגות המשותף ומיקום המעלית לכל גובה הבניין.
3. שינויים בחזיתות ובפתחים בחלק מהדירות.
4. הגדלת שטח הדירות שנוספו בקומות החדשות ע"י הקטנת רוחב המעבר המשותף ביניהן בחלוקת שטחי הדירות בהתאם.
5. תוספת שטח ושינויים פנימיים בחלוקת הדירות לרבות הממד"ים בכלל הקומות כולל בקומת הגג.
6. שינוי מיקום ו/או גודל חדרי מערכות טכניות- מאגר מים, חדר משאבות ואשפה.
7. שינויים בפיתוח השטח והוספת דק עץ בתחום החצר הסמוכה לדירות בקומת הקרקע לשם

שימוש פרטי בחצר המשותפת.

לאחר השינויים בבניין סה"כ 29 יחידות דיור (כתוצאה מתוספת דירה אחת בקומת הקרקע), לעומת 28 בהיתר הקיים.

* במקביל הוגשה בקשה דומה לשינויים בבניין הסמוך (רח' אפלטון 32 - 23-1386).

מצב קיים:

המגרש פונה לרחובות אפלטון וחרף אייזק וגובל עם שצ"פ. על המגרש- בניין שנמצא בתהליך בניה על פי היתר לתמ"א 38 (תוספת), בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 16 יחידות דיור.

בשנת 2019 ניתן היתר לחיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין הקיים תוך השלמת בניה בקומת עמודים מפולשת ע"י תוספת של 2 דירות חדשות עם ממ"דים בצד הדרומי ושטחים משותפים בצד הצפוני (לכיוון זיקת הנאה) לרווחת הדירים, חפירת מרתף חלקי עבור מתקן חניה אוטומטי משותף ל-2 חלקות עם 28 מקומות חניה (מתוכן 14 חניות בתחום החלקה הנדונה), הרחבת 4 דירות בקומות קיימות עם תוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה, והוספת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת בכל דירה וכן בניית קומה חלקית על הגג עבור 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג לכל יח"ד, סך הכול תוספת של 12 יח"ד חדשות לבניין ולאחר התוספת הבניין מוצע עם 28 יחידות דיור סה"כ.

* במסגרת הבקשה הנדונה מבוקשים שינויים להיתר שניתן עבור חיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות מכוח תמ"א 38 כמפורט לעיל.

* במקביל להיתר הנ"ל הוצא היתר דומה לבניין במגרש השכן בצד הצפוני עם זיקת מעבר הדדית בגבול בין 2 המגרשים לטובת מעבר להולכי רגל וכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי באמצעות מעלית רכב בתחום שטח זה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בקשה שאושרה לתוספת בניה מכוח תמ"א 38			13/09/2016	16-1551
בקשה שאושרה להארכת תוקף החלטת הועדה מבקשה מס' 16-1551 לשנה אחת			20/02/2018	18-0313
בקשה שאושרה להארכת תוקף החלטת הועדה מבקשה מס' 16-1551 באופן חריג ל-90 יום נוספים	04/11/2019	19-0629	20/02/2019	19-0314
בקשה שאושרה לשינוי שם מתכנן שלד עבור היתר מס' 19-0629	16/01/2022	21-0742	24/05/2021	21-0702
בקשה שאושרה לחידוש היתר מס' 19-0629 לשלוש שנים ועד לתאריך 13/01/2026	05/06/2023	23-0538	16/03/2023	23-0451

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם. לא התקבלו התנגדויות. למעשה הבקשה כוללת שינויים כלפי היתר בכל הדירות הקיימות ובשטחים המשותפים וכן ביטול פתרון לחניה.

התאמה לתב"ע תכנית 2544 טיפוס ה', תמ"א 38 אזור יפו ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת שטחים לדירה קיימת מכח תמ"א 38	עד 25 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן דירתי + 12 מ"ר עבור מרפסות זיזיות	במסגרת ההיתר הקודם אושרה הרחבת הדירות מתוקף תמ"א 38. הבקשה הנדונה מהווה תוספת שטח נוסף לחלק מהדירות שאינו מעבר ל-25 מ"ר. ההיתר ניתן עם שטח בין המגרשים לטובת מעבר משותף והבקשה כוללת סידור דירת גן עם שטח חצר הצמודה לכיוון המעבר המשותף.	הרחבת דירות מכוח תמ"א 38 פורסמה.
סגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38	סגירת קומת עמודים בקונטור הבנייה הקיימת תוך השארת רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית הבניין ותוספת דירה אחת ל-2 דירות בהתאם בתחום המאושר	סגירת קומת עמודים בקונטור הבנייה הקיימת תוך השארת רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית הבניין ותוספת דירה אחת ל-2 דירות בהיתר ללא שינוי מהותי בקונטור המאושר תוך הקטנת השטחים המשותפים. מילוי קומת העמודים מתוקף תמ"א 38 פורסמה.	הקטנת השטחים המשותפים עד כ-20% לעומת 35% הנקבעים במדיניות ומאושרים בהיתר, והנ"ל לטובת תוספת דירה חדשה. הנושא של חריגה ממדיניות נבחן ולא הומלץ ע"י צוות תכנון.
תוספת קומות	2 קומות טיפוסיות + בנייה חלקית על הגג כפי שאושרו בהיתר.	הבקשה אינה כוללת שינוי כלפי המאושר בהיתר לעניין מספר קומות שאושרו	-
צפיפות	בהתאם לקיים בקומה טיפוסית (עד 4 יח' בקומה)	תוספת דירה אחת מעבר למאושר בהיתר תוך חלוקה מחדש של השטח בקומת הקרקע ל-3 דירות לעומת 2 בהיתר.	-

בניה על הגג מתוקף תוכנית ג'1 ותמ"א 38 - 2 יח"ד בו-זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	50% משטח הגג לפי תמ"א 38 או 65% משטח הגג לפי תכנית ג'1 בבניה בו-זמנית	258 מ"ר עבור 2 הדירות שהם 65% משטח הגג עם 2 דירות נפרדות בשטח מעל 100 מ"ר לכל דירה.	-
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). גובה של חדרים על הגג על פי הנקבע בסעיף 91.4 יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מפני הגג עד התקרה.	4.15 מ' נטו, לעומת גובה של קומה טיפוסית של 3.15 מ' והמאושר בהיתר עבור בניה חלקית על הגג ללא כל הצדקה לכך ובניגוד להוראות תכנית ג'1. לא סומן פתרון מלא למערכת סולרית על הגג ומעקה	הגדלת גובה של בניה על הגג בניגוד להוראות תכנית ג'1 מעבר לגובה קומה טיפוסית והחריגה פורסמה כהקלה, אך ללא נימוק תכנוני לאישורה וללא הוכחה שגובה הבניה לא יעלה על 5 מ' ברוטו לרבות מעקה הגג להסתרת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		להסרת המערכות.	המתקנים הטכניים החסרים.
נסיגות	2 מ' לחזית	ישנה נסיגה מעל 2 מ' לחזית הרחוב אפלטון בלבד.	ללא נסיגה בצדדים ובחזית לרחוב חריף אייזיק -פורסמה כהקלה.
בניו	גישה לשטח משותף שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר.	ישנה גישה לגג הטכני העליון ע"י המשך גרם המדרגות. שטח כל דירה מעל ל-80 מ"ר	-

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
- ללא נסיגה בגג בצדדים ובחזית לרחוב חריף אייזיק והתבקשה הקלה בנדון. בבקשה המקורית רק הממ"דים בפינות היו ללא נסיגה וביניהם מרפסת גג נוספת וכעת במקום המרפסת מבוקשת בניה ללא נסיגה כלל. - ישנה חריגה מקו בניין בפינת הממ"ד הצפון-מזרחית שלא לפי ההיתר המקורי.	X		קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
- מרפסות בחריגה מקווי בניין בקומות 1 עד 6 צד מז' ומע' בדומה לקיים בהיתר. - הגדלת מרפסות צפ'-מז' וצפ'-מע' בקומה 6 ביחס להיתר.	X		מרפסת
- תכנית פיתוח השטח אינה מסודרת ומהווה שימוש פרטי בחצר המשתפת בניגוד למדיניות הועדה.	X		פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

<p>1. התכנון כולל הקטנת השטחים המשותפים עד כ-20% לעומת 35% הנקבעים במדיניות ומאושרים בהיתר, והנ"ל לטובת תוספת דירה חדשה. נושא זה נבחן ולא הומלץ ע"י צוות התכנון : ע"פ תא/מק9086-9 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 סעיף 4.4.7: "בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר" עמדת צוות התכנון היא לראות בשטחים אלה שטחים משותפים לרווחת הדיירים (למשל לובי, חדרי עגלות ואופניים, חדרים לפעילות, שטח מקורה של הבניין שמאפשר שהייה). השינוי המוצע מביא לצמצום חדר עגלות ושטחים לרווחת הדיירים כגון לובי איכותי\מבואה - לטובת שטחים לדירת גן ולכן אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות זו.</p> <p>2. התכנון כולל סידור דירת גן עם מרפסת בתחום השטח המיועד לזיקת הנאה בין המגרשים והדבר גורם ליצירת מעבר ארוך וצר בגבול המגרש בין הבניינים (ברוחב של 145 סמ') ואף עם חלונות לכיוון המעבר משתי צדדיו, וזאת במקום שטחים משותפים לרווחת הדיירים כפי שאושרו בהיתר. הנ"ל מהווה חריגה</p>

ממדיניות הועדה לעניין שמירת שטחים משותפים, והנושא נבחן מול צוות התכנון אשר קבע כי :

ע"פ סעיף 4.3 למדיניות הנ"ל:

"בכל האזורים, בבניה רוויה, לא תותר דירת גן הפונה לחזית הרחוב. הוראה זו תחול גם בבניה חדשה וגם בתוספת בנייה".

דירות הגן המוצעות פונות לכיוון חזית רחוב איזיק חריף ולכן אנחנו ממליצים לא לאפשר שינוי הכולל דירות גן. כמו גם לוודא כי יש הפרדה מפלסית נופית בין דירת הקרקע למרווח המשותף, ואין הבלטת מרפסות.

3. הפונקציה המקורית של המעבר בין המגרשים (זיקת הנאה) היתה לאפשר כניסת כלי רכב לחניון תת-קרקעי עבור 2 המגרשים ופיתוח שטח לטובת מעבר משותף להולכי רגל.

החניון המאושר מבוקש לביטול במסגרת הבקשה הנוכחית לשינויים, כאשר בבקשה מקבילה בבניין השכן התבקש פתרון חניה אחר בתחום החצר המשותפת באמצעות מתקני חניה מחוץ לקווי הבניין המותרים.

בתאריך 20.01.25 התקיימה פגישה עם מכון הרישוי לבחינת בקשת הביטול של החניון המרכזי בתחום זיקת ההנאה בין הבניינים והוספת החניון החלופי הצידי (לצד אפלטון 32) שהינו בחריגה מקו בניין וללא פרסום הקלה בנדון, וכן הווה הפרעה פוטנציאלית לדירות הסמוכות. במסגרת הפגישה סוכם כי לא ניתן להמליץ על הפתרון המוצע לסידור החניון לצד בניין מס' 32 בשטח החצר המשותפת והנ"ל גם לא הומלץ ע"י צוות התכנון.

4. הבקשה כוללת ביטול מרתף חלקי שאושר בהיתר עבור חניון תת קרקעי משותף עם אפלטון 32 תוך השתתפות בקרן חניה וסידור חלופי לשטח טכני משותף תת-קרקעי בגבול בין המגרשים בשטח של כ-26 מ"ר למגרש זה ובשטח דומה בצמידות תחת המגרש השכן. ביטול החניון המשותף סורב ע"י מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית לרח' איזיק חריף
2	מילוי קומת עמודים לדירות לפי תמ"א 38.
3	הגבהת תקרת דירות הגג.
4	הגדלת מרפסת בקומה 6 לכיוון מזרח בהתאם לסעיף 3.34 בהנחיות מרחביות, בהתאם למותר, תוך שמירה על 12 מ' ולא יותר מ-14 מ' לכל דירה.
5	הגדלת מרפסת בקומה 6 לכיוון מערב בהתאם לסעיף 3.34 בהנחיות מרחביות, בהתאם למותר, תוך שמירה על 12 מ' ולא יותר מ-14 מ' לכל דירה.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה מוצדקת לאור הגבהת הגובה של הבניה על הגג באופן שגורם להגדלת נפחי הבניה לכיוון הרחוב.
2	לא מדובר בהקלה, אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
3	אין הצדקה תכנונית לאישור ההקלה, כאשר גובה קומה טיפוסית הוא 3.15 מ' וגובה הבניה על הגג מגיע ל- 4.15 מ' בניגוד למאושר בהיתר שתואם את הגובה של קומה טיפוסית. המפרט הוגש ללא הצגת מעקה גג הדרוש להסתרת מתקנים טכניים, שלא סומנו באופן מלא.
4	ניתן לאשר הגדלת המרפסת בקומה 6 לכיוון מזרח עד 12 מ"ר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
5	ניתן לאשר הגדלת המרפסת בקומה 6 לכיוון מערב עד 12 מ"ר לצורך שיפור רווחת הדיירים.

תאריך הודעה אחרונה: 23/07/2023 ולא התקבלו התנגדויות

עמ' 399

מידע: 22-02736 רישוי: 23-1287 ת.בניין: 3409-030

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 21.05.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.9.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 31.12.23

בתאום עם בוחן רישוי יוסי יסרליס ואיריס גלאי

בקשה לשינויים להיתר מס' 19-0629 (שהוארך תוקפו בהיתר מס' 23-0538)

מהות השינוי: ביטול מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי המשותף עבור 2 חלקות הסמוכות בכתובת אפלטון 30

ואפלטון 32 והוספת 1 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר בקומת הקרקע בשטח של עד 120 מ"ר בנוסף ל - 12

יחידות דיור הנוספות שאושרו בהיתר (סה"כ 13 יחידות דיור)

דרישת התקן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

1 מקום חניה לאופנוע

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכה

0 מקומות חניה לאופנוע

13 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח של קומת הקרקע

חסר:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

1 מקומות חניה לאופנוע

חוות דעת:

לא ניתן להמליץ על שינוי המבוקש - ביטול מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי המשותף עבור 2 חלקות הסמוכות

בכתובת אפלטון 30 ואפלטון 32, כאשר לא הוצגו סיבות הנדסיות או תכנוניות המצדיקות את ביטול החניה.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 04.09.2024

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה מופחתים עבור בית משותף, ובו 29 דירות

אם, נוסף תנאי טכני לאחרי ועדה.

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

עמ' 400

מידע: 22-02736 רישוי: 23-1287 ת.בניין: 3409-030

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 01.05.2023

חוו"ד משותפת לאפלטון 30, 18663, ואפלטון 32, 18689:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ אחד בוגר הממוקם בשטח קו הבניין כמפורט בטבלה זו, שאר העצים לכריתה אינם בוגרים.
העצים לשימור במגרש ובסביבתו יהיו בליווי אגרונום.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1938.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 04.09.2024

יש להציג אישור פקע"ר ע"ג תכנית זהה לתכנית הראשית לאחר ועדה.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 04.09.2024

התכנון מאושר.
סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.12.2022

למגרש הנדון קיים היתר מספר 19-0629 מתאריך 17.11.2019 לתוספת בנייה במסגרת תמ"א 38. מדובר בבקשה לשינויים בזמן בנייה ותדרש בקרה הנדסית שלב ב' לאחר הועדה המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכנ

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	8.00	42.00	2.50	שימור	504.00
2	אלמוגן רחב עלים	6.00	65.00	5.00	שימור	2,949.00
3	רימון מצוי	3.00	7.00	1.50	כריתה	
4	פיקוס התאנה	6.00	50.00	7.00	שימור	4,846.00
5	רימון מצוי	3.00	6.00	2.00	שימור	111.00
6	רימון מצוי	4.50	5.00	2.00	שימור	77.00
7	הדר הלימון	2.50	6.00	2.00	כריתה	
8	לגסטרמיה הודית	0.50	1.00	0.20	שימור	90.00
9	לגסטרמיה הודית	0.70	7.00	0.50	שימור	461.00
10	פיקוס בנימינה	1.90	8.00	1.00	כריתה	
11	אלמוגן רחב עלים	3.00	38.00	2.50	שימור	2,116.00
12	לגסטרמיה הודית	1.90	4.00	0.50	שימור	150.00
13	סיסם הודי	15.00	56.00	10.00	שימור	29,541.00
14	סיסם הודי	8.00	34.00	5.00	שימור	10,889.00
15	סיסם הודי	7.50	21.00	6.00	שימור	4,154.00
16	סיסם הודי	6.00	21.00	7.00	כריתה	1,938.00
17	לגסטרמיה הודית	2.20	4.00	1.50	שימור	150.00

עמ' 401

מידע: 22-02736 רישוי: 23-1287 ת.בניין: 3409-030

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
18	לגסטרימיה הודית	2.00	3.00	0.50	שימור	84.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'יר 30.09.2021)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 11.01.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש משותף עם אפלטון 32, זאת עקב מערכות ושטחים משותפים. כמו כן, החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים ללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילוול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח לחילוול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: מתוכנן כ-18%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.12.2021)

המלצה לתת היתר
אין צורך בהסדר מגרש. עפ"י התב"ע 2631, חלקת ההשלמה תשלים את מגרש 201- איזיק חריף 8.

נכסים - (ע"י מירי גלברט 23.02.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 195 בגוש 7000 בבעלות פרטית.

- המבקש תכנן גדר מפרידה לשצ"פ לחלקה 194 בגוש 7000.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתעודת גמר :

אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר לשצ"פ לחלקה 194 בגוש 7000 אכן נבנתה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן לחיזוק הבניין הקיים ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38 ,
שכן:

1. כוללת תוספת דירת גן בקומת הקרקע על חשבון השטחים המשותפים שאושרו בהיתר לרווחת הדיירים והתכנון גורם להקטנת השטחים הנ"ל עד כ- 20% לעומת 35% הנדרשים על פי מדיניות הוועדה, כאשר החריגה מהמדיניות אף לא הומלצה ע"י צוות התכנון.
2. כוללת סידור דירת גן בניגוד לנקבע במדיניות לעניין איסור דירות גן לכיוון חזית הרחוב.
3. הגג העליון בחלקו מוגבה לטובת סידור חדרי יציאה לגג בגובה של 4.15 מ' לעומת 3.15 מ' בהיתר ובחריגה מוגבה תואם בקומה טיפוסית, כאשר החריגה פורסמה אך אין הצדקה תכנונית לאישורה, ולא ניתן פתרון מלא למערכת סולרית עבור כל הדירות באופן שעלול לגרום לבניה בגובה מרבי של מעל 5 מ' (כולל מעקה להסתרת הקולטים הנוספים) וזאת בניגוד להוראות תכנית ג1.
4. התכנון אינו מיטבי לרבות הארכת המעבר שנוצר בקומת הקרקע בגבול בין המגרשים בתחום זיקת הנאה, עם חלונות כלפי המעבר.
5. סורבה במכון הרישוי ע"י תחנת תנועה וחניה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/05/2025:

יבגניה פלוטקין: זה 2 בניינים מקבלים 2 מגרשים סמוכים. לא מזמן ניתנו היתרים לעיבוי מתוקף תצא 2, 38, הבקשות מגיעות לשינויים כלפי היתרים שניתנו לטובת תוספת דירות גן, לבניין 1, דירה 1, לא ממליצים, כי יש היתר כבר שנותן אפשרות של תב"ע לבנייה מוח תמא ולתוספת דירות הם על חשבון שטחים משותפים. למדיניות הוועדה זה לא הומלץ על ידי צוות תכנון, לא הומלץ על ידי מכון הרישוי.
חן אריאלי: אנחנו דוחים את 2 הבקשות של תמ"א. מה נותר להם?
יבגניה פלוטקין: לא להוסיף דירות, דירה אחת בכל הבניין. יש היתר 1 בלבד. זה בבנייה וזה שטחים משותפים אנחנו לא ממליצים על הבקשה.

החלטה: החלטה מספר: 42

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן לחיזוק הבניין הקיים ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38 ,
שכן:

1. כוללת תוספת דירת גן בקומת הקרקע על חשבון השטחים המשותפים שאושרו בהיתר לרווחת הדיירים והתכנון גורם להקטנת השטחים הנ"ל עד כ- 20% לעומת 35% הנדרשים על פי מדיניות הוועדה, כאשר החריגה מהמדיניות אף לא הומלצה ע"י צוות התכנון.
2. כוללת סידור דירת גן בניגוד לנקבע במדיניות לעניין איסור דירות גן לכיוון חזית הרחוב.

עמ' 403

מידע: 22-02736 רישוי: 23-1287 ת.בניין: 3409-030

3. הגג העליון בחלקו מוגבה לטובת סידור חדרי יציאה לגג בגובה של 4.15 מ' לעומת 3.15 מ' בהיתר ובחריגה מגובה תואם בקומה טיפוסית, כאשר החריגה פורסמה אך אין הצדקה טכנונית לאישורה, ולא ניתן פתרון מלא למערכת סולרית עבור כל הדירות באופן שעלול לגרום לבניה בגובה מרבי של מעל 5 מ' (כולל מעקה להסתרת הקולטים הנוספים) וזאת בניגוד להוראות תכנית ג.1.
4. התכנון אינו מיטבי לרבות הארכת המעבר שנוצר בקומת הקרקע בגבול בין המגרשים בתחום זיקת הנאה, עם חלונות כלפי המעבר.
5. סורבה במכון הרישוי ע"י תחנת תנועה וחניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1386	תאריך הגשה	12/09/2023
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אפלטון 32	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/196	תיק בניין	3409-032
מס' תב"ע	9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	859.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תלפיות אפלטון 32-30 ת"א בע"מ	שדרות שאול המלך 35, תל אביב - יפו 6492702
בעל זכות בנכס	ג'קלין אלמלך	אפלטון 32, תל אביב - יפו 6800305
בעל זכות בנכס	איגור וול	גן אפלטון 32, תל אביב - יפו 6800305
עורך ראשי	יאיר זיק	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	סוילח חיר	אבו גראד 10, פקיעין (בוקייעה) 2491400
מורשה חתימה מטעם המבקש	מסעוד אגבריה	נר הלילה 2, קיסריה 3178

מהות הבקשה: (יוסי איסרלס)

שינויים להיתר שניתן לחיזוק ותוספת בניה וקומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים, בן 4 קומות מעל קומת העמודים עם 16 יחידות דיור עבור בניין בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף חלקי עם 28 יחידות דיור, הכוללים:

- ביטול מרתף שאושר בהיתר עבור חניון תת-קרקעי משותף עם הבניין במגרש השכן (אפלטון 30) וסידור שטח טכני משותף תת-קרקעי מוקטן במקומו ופיתוח שטח במקום הכניסה לחניון המשותף.
- ארגון מחדש ותוספת שטח בקומת הקרקע תוך צמצום שטחים משותפים לרווחת הדיירים לטובת הוספת דירה חדשה, כך ששטח הקומה חולק ל-3 יחידות דיור עם ממ"דים (לעומת 2 בהיתר) ובהן דירת גן עם מרפסת לכיוון זיקת הנאה, שינויים בחדר המדרגות המשותף ומיקום המעלית לכל גובה הבניין.
- שינויים בחזיתות ובפתחים בחלק מהדירות.
- הגדלת שטח הדירות שנוספו בקומות החדשות ע"י הקטנת רוחב המעבר המשותף ביניהן ושינויים בחלוקת שטחי הדירות בהתאם.
- תוספת שטח ושינויים פנימיים בחלוקת הדירות לרבות הממד"ים בכלל הקומות כולל בקומת הגג.
- שינוי מיקום ו/או גודל חדרי מערכות טכניות- מאגר מים, חדר משאבות ואשפה.
- שינויים בפיתוח השטח והוספת דק עץ בתחום החצר הסמוכה לדירות בקומת הקרקע לשם שימוש פרטי בחצר המשותפת.

לאחר השינויים בבניין סה"כ 29 יחידות דיור (כתוצאה מתוספת דירה אחת בקומת הקרקע),
לעומת 28 בהיתר הקיים.

* במקביל הוגשה בקשה דומה לשינויים בבניין הסמוך (רח' אפלטון 30 - 23-1287).

מצב קיים:

המגרש פונה לרחובות אפלטון וחרף אייזק וגובל עם שצ"פ.
על המגרש- בניין שנמצא בתהליך בניה על פי היתר לתמ"א 38 (תוספת), בן 4 קומות מעל קומת עמודים
מפולשת, סה"כ 16 יחידות דיור.

בשנת 2019 ניתן היתר לחיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין הקיים תוך השלמת בניה בקומת
עמודים מפולשת ע"י תוספת של 2 דירות חדשות עם ממ"דים בצד הדרומי ושטחים משותפים בצד
הצפוני (לכיוון זיקת הנאה) לרווחת הדירים, חפירת מרתף חלקי עבור מתקן חניה אוטומטי משותף ל-2
חלקות עם 28 מקומות חניה (מתוכן 14 חניות בתחום החלקה הנדונה), הרחבת 4 דירות בקומות קיימות
עם תוספת ממ"ד ומרפסת לכל דירה, והוספת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת בכל
דירה וכן בניית קומה חלקית על הגג עבור 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג לכל יח"ד, סך הכול תוספת
של 12 יח"ד חדשות לבניין ולאחר התוספת הבניין מוצע עם 28 יחידות דיור סה"כ.

* במסגרת הבקשה הנדונה מבוקשים שינויים להיתר שניתן עבור חיזוק, שינויים, תוספת שטח וקומות
מכוח תמ"א 38 כמפורט לעיל.

* במקביל להיתר הנ"ל הוצא היתר דומה לבניין במגרש השכן בצד הדרומי עם זיקת מעבר הדידית בגבול
בין 2 המגרשים לטובת מעבר להולכי רגל וכניסת כלי רכב לחניון תת קרקעי באמצעות מעלית רכב
בתחום שטח זה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בקשה שאושרה ב-2017 לתוספת בניה לפי תמ"א 38			13/09/2016	16-1550
בקשה שאושרה להארכת תוקף החלטת הועדה מ-2017			28/01/2018	18-0165
בקשה שאושרה להארכת תוקף חריגה של 90 יום להחלטת הועדה מ-2017	04/11/2019	19-0628	20/02/2019	19-0315
בקשה שאושרה לשינוי שם מתכנן השלד	16/01/2022	21-0744	24/05/2021	21-0703
בקשה שאושרה לחידוש היתר מס' 19-0628 ל- 3 שנים נוספות	30/04/2023	23-0350	16/03/2023	23-0452

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם. לא התקבלו
התנגדויות.

למעשה הבקשה כוללת שינויים כלפי היתר בכל הדירות הקיימות ובשטחים המשותפים וכן ביטול פתרון
לחניה.

התאמה לתב"ע תכנית 2544 טיפוס ה', תמ"א 38 אזור יפו ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת שטחים	עד 25 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן דירתי+	במסגרת ההיתר הקודם אושרה הרחבה הדירות	הרחבת דירות מכוח תמ"א 38 פורסמה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לדירה קיימת מכח תמ"א 38	12 מ"ר עבור מרפסות זיזיות	מתוקף תמ"א 38. הבקשה הנדונה מהווה תוספת שטח נוסף לחלק מהדירות בשטח שאינו מעבר ל- 25 מ"ר. היתר ניתן עם שטח בין המגרשים לטובת מעבר משותף והבקשה כוללת סידור דירת גן עם שטח חצר הצמודה לכיוון המעבר המשותף.	
סגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38	סגירת קומת עמודים בקונטור הבנייה הקיימת תוך השארת רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית הבניין ותוספת דירה אחת ל-2 דירות בהיתר ללא שינוי מהותי בקונטור המאושר תוך הקטנת השטחים המשותפים. מילוי קומת העמודים מתוקף תמ"א 38 פורסמה.	הקטנת השטחים המשותפים עד כ-20% לעומת 35% הנקבעים במדיניות ומאושרים בהיתר, והנ"ל לטובת תוספת דירה חדשה. הנושא של חריגה ממדיניות נבחן ולא הומלץ ע"י צוות תכנון.	
תוספת קומות	2 קומות טיפוסיות + בנייה חלקית על הגג כפי שאושרו בהיתר.	הבקשה אינה כוללת שינוי כלפי המאושר בהיתר לעניין מספר קומות שאושרו	-
צפיפות	בהתאם לקיים בקומה טיפוסית (עד 4 יח' בקומה)	תוספת דירה אחת מעבר למאושר בהיתר תוך חלוקה מחדש של השטח בקומת הקרקע ל-3 דירות לעומת 2 בהיתר.	-

בניה על הגג מתוקף תוכנית ג'1 ותמ"א 38 - 2 יח"ד בו-זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	50% משטח הגג לפי תמ"א 38 או 65% משטח הגג לפי תכנית ג'1 בבניה בו-זמנית	257 מ"ר עבור 2 הדירות שהם 65% משטח הגג עם 2 דירות נפרדות בשטח מעל 100 מ"ר לכל דירה.	-
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח). גובה של חדרים על הגג על פי הנקבע בסעיף 91.4 הוא יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ' מפני הגג עד התקרה.	4.15 מ' נטו, לעומת גובה של קומה טיפוסית של 3.15 מ' והמאושר בהיתר עבור בניה חלקית על הגג ללא כל הצדקה לכך ובניגוד להוראות תכנית ג'1. לא סומן פתרון מלא למערכת סולרית על הגג ומעקה להסתרת המערכות.	הגדלת גובה של בניה על הגג בניגוד להוראות תכנית ג'1 מעבר לגובה קומה טיפוסית והחריגה פורסמה כהקלה, אך ללא נימוק תכנוני לאישורה וללא הוכחה שגובה הבניה לא יעלה על 5 מ' ברוטו לרבות מעקה הגג להסתרת המתקנים הטכניים החסרים.
נסיגות	2 מ' לחזית	ישנה נסיגה מעל 2 מ' לחזית הרחוב אפלטון בלבד.	ללא נסיגה בצדדים ובחזית לרחוב חריף אייזיק והתבקשה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		הקלה בנדון	
בינוי	גישה לשטח משותף	ישנה גישה לגג הטכני העליון ע"י המשך גרם המדרגות.	-
	שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר.	שטח כל דירה מעל ל-80 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
- ללא נסיגה בגג בצדדים ובחזית לרחוב חריף אייזיק והתבקשה הקלה בנדון. בבקשה המקורית רק הממ"דים בפינות היו ללא נסיגה וביניהם מרפסת גג נוספת וכעת במקום המרפסת מבוקשת בניה ללא נסיגה כלל.	X		קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
- מרפסות בחריגה מקווי בניין בקומות 1 עד 6 צד מז' ומע'. - הגדלת מרפסות צפ'-מז' וצפ'-מע' בקומה 6.	X		מרפסת
- תכנית פיתוח השטח אינה מסודרת ומהווה שימוש פרטי בחצר המשתפת בניגוד למדיניות הועדה.	X		פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

<p>1. התכנון כולל הקטנת השטחים המשותפים עד כ-20% לעומת 35% הנקבעים במדיניות ומאושרים בהיתר, והנ"ל לטובת תוספת דירה חדשה. נושא זה נבחן ולא הומלץ ע"י צוות התכנון : ע"פ תא/מק9086-9 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 סעיף 4.7.4: "בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ- 35% מתכסית קומת הקרקע. תכנון שטחים משותפים בהיקף הקטן מ- 35% יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לפתיחת בקשה להיתר" עמדת צוות התכנון היא לראות בשטחים אלה שטחים משותפים לרווחת הדיירים (למשל לובי, חדרי עגלות ואופניים, חדרים לפעילות, שטח מקורה של הבניין שמאפשר שהייה). השינוי המוצע מביא לצמצום חדר עגלות ושטחים לרווחת הדיירים כגון לובי איכותי\מבואה - לטובת שטחים לדירת גן ולכן אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות זו.</p> <p>2. התכנון כולל סידור דירת גן עם מרפסת בתחום השטח המיועד לזיקת הנאה בין המגרשים והדבר גורם ליצירת מעבר ארוך וצר בגבול המגרש בין הבניינים (ברוחב של 145 סמ") ואף עם חלונות לכיוון המעבר משתי צדדיו, וזאת במקום שטחים משותפים לרווחת הדיירים כפי שאושרו בהיתר. הנ"ל מהווה חריגה ממדיניות הועדה לעניין שמירת שטחים משותפים, והנושא נבחן מול צוות התכנון אשר קבע כי : ע"פ סעיף 4.3 למדיניות הנ"ל: "בכל האזורים, בבניה רוויה, לא תותר דירת גן הפונה לחזית הרחוב. הוראה זו תחול גם בבניה חדשה וגם בתוספת בנייה". דירות הגן המוצעות פונות לכיוון חזית רחוב אייזיק חריף ולכן אנחנו ממליצים לא לאפשר שינוי הכולל דירות גן.</p>

כמו גם לוודא כי יש הפרדה מפלסית\ נופית בין דירת הקרקע למרווח המשותף, ואין הבלטת מרפסות.

3. הפונקציה המקורית של המעבר בין המגרשים (זיקת הנאה) היתה לאפשר כניסת כלי רכב לחניון תת-קרקעי עבור 2 המגרשים ופיתוח שטח לטובת מעבר משותף להולכי רגל. החניון המאושר מבוקש לביטול במסגרת הבקשה הנוכחית לשינויים, כאשר התבקש פתרון חניה אחר בתחום החצר המשותפת באמצעות מתקני חניה מחוץ לקווי הבניין המותרים. בתאריך 20.01.25 התקיימה פגישה עם מכון הרישוי לבחינת בקשת הביטול של החניון המרכזי בתחום זיקת הנאה בין הבניינים והוספת החניון החלופי הצידי שהינו בחריגה מקו בניין וללא פרסום הקלה בנדון, וכן הוזה הפרעה פוטנציאלית לדירות הסמוכות. במסגרת הפגישה סוכם כי לא ניתן להמליץ על הפתרון המוצע לסידור החניון לצד הבניין בשטח החצר המשותפת והנ"ל גם לא הומלץ ע"י צוות התכנון.
4. הבקשה כוללת ביטול מרתף חלקי שאושר בהיתר עבור חניון תת קרקעי משותף עם אפלטון 30 תוך השתתפות בקרן חניה וסידור חלופי לשטח טכני משותף תת-קרקעי בגבול בין המגרשים בשטח של כ- 26 מ"ר למגרש זה ובשטח דומה בצמידות תחת המגרש השכן. ביטול החניון המשותף סורב ע"י מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית לרח' אייזיק חריף
2	מילוי קומת עמודים לדירות לפי תמ"א 38.
3	הגבהת תקרת דירות הגג.
4	הגדלת מרפסת בקומה 6 לכיוון מזרח בהתאם לסעיף 3.34 בהנחיות מרחביות, בהתאם למותר, תוך שמירה על 12 מ' ולא יותר מ-14 מ' לכל דירה.
5	הגדלת מרפסת בקומה 6 לכיוון מערב בהתאם לסעיף 3.34 בהנחיות מרחביות, בהתאם למותר, תוך שמירה על 12 מ' ולא יותר מ-14 מ' לכל דירה.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה מוצדקת לאור הגבהת הגובה של הבניה על הגג באופן שגורם להגדלת נפחי הבניה לכיוון הרחוב.
2	לא מדובר בהקלה, אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
3	אין הצדקה תכנונית לאישור ההקלה, כאשר גובה קומה טיפוסית הוא 3.15 מ' וגובה הבניה על הגג מגיע ל- 4.15 מ' בניגוד למאושר בהיתר שתואם את הגובה של קומה טיפוסית. המפרט הוגש ללא הצגת מעקה גג הדרוש להסתרת מתקנים טכניים, שלא סומנו באופן מלא.
4	ניתן לאשר הגדלת המרפסת בקומה 6 לכיוון מזרח עד 12 מ"ר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
5	ניתן לאשר הגדלת המרפסת בקומה 6 לכיוון מערב עד 12 מ"ר לצורך שיפור רווחת הדיירים.

תאריך הודעה אחרונה: 28/08/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 21.05.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

עמ' 409

מידע: 22-02715 רישוי: 23-1386 ת.בניין: 3409-032

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 26.3.25 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 25.3.25 למגירה 2500 בתאום עם בוחן רישוי יוסי יסרליס ואיריס גלאי

הבקשה כוללת:

שינויים להיתר מס' 19-0628:

1. תוספת 1 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר (כך שמתקבלות בבניין החדש 13 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר).

2. ביטול הסדר חניה המתוכנן במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי שאושר בהיתר הקיים ותכנון חדש עבור 9 מקומות חניה לרכב פרטי

דרישת התקן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

0 מקומות חניה לאופנוע

16 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חוות דעת:

לא ניתן להמליץ על שינוי המבוקש - ביטול מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי המשותף עבור 2 חלקות הסמוכות בכתובת אפלטון 30 ואפלטון 32, כאשר לא הוצגו סיבות הנדסיות או תכנוניות המצדיקות את ביטול החניה.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 04.09.2024

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה מופחתים עבור בית משותף, ובו 29 דירות נוסף תנאי טכני לאחר ועדה.

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 01.05.2023

חו"ד משותפת לאפלטון 30, 18663, ואפלטון 32, 18689:

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ אחד בוגר הממוקם בשטח קו הבניין כמפורט בטבלה זו, שאר העצים לכריתה אינם בוגרים.

העצים לשימור במגרש ובסביבתו יהיו בליווי אגרונום.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1938 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 04.09.2024

יש להציג אישור פקע"ר ע"ג תכנית זהה לתכנית הראשית לאחר ועדה.

אזריכל-מכון רישוי - שירלי בר 04.09.2024

התכנון מאושר .

סכמת החלחול: תקינה

מותכם מתקנים טכניים, חלקם משותפים עם אפלטון 30

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 11.08.2021

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשת רישוי מס' 19-0315 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 16/11/16 (אישור מתוּיֵק במוצגים של אותה הבקשה)

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	8.00	42.00	2.50	שימור	504.00
2	אלמוגן רחב עלים	6.00	65.00	5.00	שימור	2,949.00
3	רימון מצוי	3.00	7.00	1.50	כריתה	
4	פיקוס התאנה	6.00	50.00	7.00	שימור	4,846.00
5	רימון מצוי	3.00	6.00	2.00	שימור	111.00
6	רימון מצוי	4.50	5.00	2.00	שימור	77.00
7	הדר הלימון	2.50	6.00	2.00	כריתה	
8	לגסטרמיה הודית	0.50	1.00	0.20	שימור	90.00
9	לגסטרמיה הודית	0.70	7.00	0.50	שימור	461.00
10	פיקוס בנימינה	1.90	8.00	1.00	כריתה	
11	אלמוגן רחב עלים	3.00	38.00	2.50	שימור	2,116.00
12	לגסטרמיה הודית	1.90	4.00	0.50	שימור	150.00
13	סיסם הודי	15.00	56.00	10.00	שימור	29,541.00
14	סיסם הודי	8.00	34.00	5.00	שימור	10,889.00
15	סיסם הודי	7.50	21.00	6.00	שימור	4,154.00
16	סיסם הודי	6.00	21.00	7.00	כריתה	1,938.00
17	לגסטרמיה הודית	2.20	4.00	1.50	שימור	150.00
18	לגסטרמיה הודית	2.00	3.00	0.50	שימור	84.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 30.09.2021)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 11.01.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים למגרש וביצוע חיבור חדש משותף עם אפלטון 30 כפי שאושר בהיתר הקודם זאת עקב מערכות ושטחים משותפים. כמו כן, החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים ללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: מתוכנן כ-17%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י מירי גלברט 23.02.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 196 בגוש 7000 בבעלות פרטית.

- המבקש תכנן גדר מפרידה לשצ"פ לחלקות 194,197 בגוש 7000.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתעודת גמר :

אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר לשצ"פ לחלקות 194,197 בגוש 7000 אכן נבנתה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 24.02.2022)

המלצה לתת היתר
נבדק

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יוסי איסרלס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן לחיזוק הבניין הקיים ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38 , שכן:

1. כוללת תוספת דירת גן בקומת הקרקע על חשבון השטחים המשותפים שאושרו בהיתר לרווחת הדיירים והתכנון גורם להקטנת השטחים הנ"ל עד כ- 20% לעומת 35% הנדרשים על פי מדיניות הועדה, כאשר החריגה מהמדיניות אף לא הומלצה ע"י צוות התכנון.
2. כוללת סידור דירת גן בניגוד לנקבע במדיניות לעניין איסור דירות גן לכיוון חזית הרחוב.

3. הגג העליון בחלקו מוגבה לטובת סידור חדרי יציאה לגג בגובה של 4.15 מ' לעומת 3.15 מ' בהיתר ובחריגה מגובה תואם בקומה טיפוסית, כאשר החריגה פורסמה אך אין הצדקה טכנונית לאישורה, ולא ניתן פתרון מלא למערכת סולרית עבור כל הדירות באופן שעלול לגרום לבניה בגובה מרבי של מעל 5 מ' (כולל מעקה להסתרת הקולטים הנוספים) וזאת בניגוד להוראות תכנית ג1.
4. התכנון אינו מיטבי לרבות הארכת המעבר שנוצר בקומת הקרקע בגבול בין המגרשים בתחום זיקת הנאה, עם חלונות כלפי המעבר.
5. סורבה במכון הרישוי ע"י תחנת תנועה וחניה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/05/2025:

יבגניה פלוטקין: 2 בניינים מקבלים 2 מגרשים סמוכים. לא מזמן ניתנו היתרים לעיבוי מתוקף תמ"א 38.2. הבקשות מגיעות לשינויים כלפי היתרים שניתנו לטובת תוספת דירות גן, לבניין 1, דירה 1. לא ממליצים, כי יש היתר כבר שנותן אפשרות של תב"ע לבנייה מול תמ"א ולתוספת דירות הם על חשבון שטחים משותפים. לא הומלץ על ידי צוות תכנון, לא הומלץ על ידי מכון הרישוי.

חן אריאלי: אנחנו דוחים את 2 הבקשות של תמ"א. מה נותר להם?

יבגניה פלוטקין: לא להוסיף דירות, דירה אחת בכל הבניין. יש היתר 1 בלבד. זה בבנייה וזה שטחים משותפים. אנחנו לא ממליצים על הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 43

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר שניתן לחיזוק הבניין הקיים ותוספת זכויות מתוקף תמ"א 38, שכן:

1. כוללת תוספת דירת גן בקומת הקרקע על חשבון השטחים המשותפים שאושרו בהיתר לרווחת הדיירים והתכנון גורם להקטנת השטחים הנ"ל עד כ- 20% לעומת 35% הנדרשים על פי מדיניות הועדה, כאשר החריגה מהמדיניות אף לא הומלצה ע"י צוות התכנון.
2. כוללת סידור דירת גן בניגוד לנקבע במדיניות לעניין איסור דירות גן לכיוון חזית הרחוב.
3. הגג העליון בחלקו מוגבה לטובת סידור חדרי יציאה לגג בגובה של 4.15 מ' לעומת 3.15 מ' בהיתר ובחריגה מגובה תואם בקומה טיפוסית, כאשר החריגה פורסמה אך אין הצדקה טכנונית לאישורה, ולא ניתן פתרון מלא למערכת סולרית עבור כל הדירות באופן שעלול לגרום לבניה בגובה מרבי של מעל 5 מ' (כולל מעקה להסתרת הקולטים הנוספים) וזאת בניגוד להוראות תכנית ג1.
4. התכנון אינו מיטבי לרבות הארכת המעבר שנוצר בקומת הקרקע בגבול בין המגרשים בתחום זיקת הנאה, עם חלונות כלפי המעבר.
5. סורבה במכון הרישוי ע"י תחנת תנועה וחניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0888	תאריך הגשה	11/05/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	שדרות ירושלים 8, שמעון בן שטח 1, שמעון בן שטח 3, אבן חלדון 2, אבן חלדון 4, שמי יחיאל 6	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7017/37	תיק בניין	3323-004
מס' תב"ע	2710, 2026, ע, תמ"א/13	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	שיא הים התיכון בע"מ	קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	שיא הים התיכון בע"מ	קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	אילן פיבקו	המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף בק	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה מגיד	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה ישעיה	התמר 13, תל אביב - יפו 6423113

מהות הבקשה: (רית דויד)

חידוש היתר מס' 18-0443 שניתן בתאריך 05/11/2018 ל:

שימור מעטפת בניין ה"שקם" בן 3 קומות, שינויים פנימיים בכל קומות הבניין, תוספת 2 מרתפים מתחתיו ושימוש חורג כלפי היתר ממשרדים למלונאות עם מסחר בקומת הקרקע.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 05/11/2018 ותוקפו ל-3 שנים עד לתאריך 05/11/2021 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך ל-3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א) בהיתר שמספרו 22-0701 מתאריך 15/1/2022 עד לתאריך 14/01/2025 מועד זה כולל את "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

לפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה)(הוראת שעה), התשפ"ה-20225 היתרים שפג תוקפם בין התאריכים 31/07/2025-8/4/2024 יוארכו באופן אוטומטי עד לתאריך 31/12/2025.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה להארכה נוספת לחידוש ההיתר:
להלן הפירוט:

1. נבקש להאריך בדיעבד את תוקף היתר הבניה כאמור וזאת עד לתקופה המקסימלית (ולא לפני 31.1.2027) בשל התארכות משך עבודות הבניה ומהטעמים הבאים:

- 2.1 מורכבותו ההנדסית של הפרויקט, אשר נבנה כתוספת מעל מבנה קיים לשימור.
- 2.2 עיכובים בביצוע בניסיונות מגפת הקורונה, כאשר בתקופה זו האתר היה סגור למשך זמן רב, וגם כאשר חודשה העבודה היא הושפעה מהמגיפה.
- 2.3 עיכובים בביצוע כתוצאה מהשלכות מלחמת חרבות ברזל, כאשר בתקופה זו היה חוסר משמעותי בפועלים ויועצים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף היתר הבניה והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים, תוקף ההיתר המקורי מספר 18-0443 הינו עד ליום 05/11/2023 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 14/01/2024. למועד זה מתווספת ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל), היינו עד ליום 14/07/2024.

ולכן לפי תקנה 60(א) ניתן להאריך את תוקף היתר מספר 18-0443 לתקופה של 3 שנים נוספות, כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/7/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

מבנה לפי היתר 18-0443 והיתרים נלווים שבנייתו טרם הושלמה

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רות דויד)

עמ' 415

מיזע: רישוי: 25-0888 ת.בניין: 3323-004

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 05/11/2023.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/03/2020 ועד 24/05/2020) כלומר עד ליום 14/01/2024 ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל) עד ליום 14/07/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/7/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 44

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 05/11/2023.

למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/03/2020 ועד 24/05/2020) כלומר עד ליום 14/01/2024 ארכה אוטומטית של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-חרבות ברזל) עד ליום 14/07/2024 וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 14/7/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0543	תאריך הגשה	11/04/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	גלעינית 3	שכונה	יפוד' (גבעת התמרים)
גוש/חלקה	7050/207	תיק בניין	3765-003
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,196.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628
בעל זכות בנכס	ישראל ויסבוך	קהילת ז'יטומיר 9, תל אביב - יפו 6940509
עורך ראשי	ינון שמואל לרר	בן צבי שמעון 23, גבעתיים 5363012
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	רן ינאי	רחל אמנו 47, מודיעין-מכבים-רעות 7177105
מורשה חתימה מטעם המבקש	צביקה פוקס	גרונימן 10, תל אביב - יפו 6997212

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 67 יח"ד (מתוכן 4 דירות על הגג).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ קיימות 32 יח"ד.

בתאריך 25/12/22 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38. התקבלה הצהרת מהנדס השלד אילן בן דוד מתאריך 01/12/22 כי בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם להוראות סעיפים 8-9 לתמ"א 38 וכי הבניין אינו מבנה שת"י 413/3 פטר אותו מתחולתו ולפיכך יש לחזקו. 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.

לפי הנמסר בתיק המידע:

בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין.

המבנה הנדון נכלל בתרש"צ 3/39/2 שאושרה בשנת 1966 ותרש"צ 3/05/22 שאושרה בשנת 1986. עפ"י חו"ד היועמ"ש בשאלת מעמדם של מבנים אשר לא נמצא להם היתר בניה בתיק הבניין ואשר נכללים בתכנית רישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ) כדוגמת מבנה זה- 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.

חמצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בקשה לשינויים פנימיים והרחבת 8 יח"ד ב-2 אגפים שלמים מעל עמודים, עבור 6 יח"ד בקומה העליונה. הבקשה סורבה ע"י הוועדה שכן הינה בניגוד לתב"ע, ללא השתתפות אחד הדיירים באמצע קומות ההרחבה.			22/11/1992	92-1644
היתר מילולי לתוספת בניה עבור 7 יח"ד הקיימות על עמודים, בקומות א', ב', ג' בחזית המערבית ובקומות א', ב', בחזית המזרחית של הבניין ופריצת חלון בחדר השינה בחזית המזרחית. ותוספת חדרי יציאה לגג עבור 4 יח"ד.			14/01/1993	93-0071

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 32 תת חלקות. על הבקשה חתום מיופה כח בשם 27 מבעלי הזכות בנכס, המהווים 84%. לכל הבעלים שלא חתמו, כולל רשות מקרקעי ישראל (תתי חלקות 8 ו-13), נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2295 (גבעת התמרים יפו ד') + מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין			
קדמי לרח גלעינית	לפי מדיניות 5 מ' לפי תב"ע 3 מ'	3.4 מ' בהתאם לתיאום תכנון + מרפסות הבולטות 1.62 מ' בהתאם לתיאום תכנון	1.6 מ' בחריגה ממדיניות הוועדה לתמ"א.
צדדי מערבי	לפי מדיניות 3 מ' לפי תב"ע 6 מ'	4 מ' בהתאם לתיאום תכנון	במסגרת תיאום התכנון שנעשה עם צוות התכנון נקבעו קווי בניין החורגים ממדיניות הוועדה לצורך הרחבת המזרכות ויצירת זיקת הנאה לרחוב הכוללת מרפסות לחזית וכן מרווחים בין הבניינים.
צדדי מזרחי	לפי מדיניות 3 מ' לפי תב"ע 6 מ'	4 מ' בהתאם לתיאום תכנון	
אחורי	לפי מדיניות 5 מ' לפי תב"ע 3 מ'	5.6 מ' + הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מחזית הבניין בהתאם לתקנות ולתיאום תכנון	
שטחים עיקריים (ללא ג/1)			תוספת השטחים פורסמה מכח תמ"א 38
מכח תב"ע	מכח תכנית 2295 טיפוס יא: 78 * 32 יח"ד = 2,496 מ"ר		
מכח תמ"א	קומה טיפוסית מורחבת:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>38</p> <p>סה"כ תב"ע+ תמ"א</p> <p>שטחי שרות</p>	<p>שטח קומה קיימת+13 עבור כל דירה בקומה =</p> <p>$464 + (13 \times 8) = 568$ מ"ר</p> <p>3.5×568 (מס' קומות לחישוב סל זכויות) = 1988 מ"ר</p> <p>$13 \times 32 = 416$ מ"ר</p> <p>השלמת קומת עמודים: $568 - 80 = 488$ מ"ר</p> <p>סה"כ 2892 מ"ר עיקרי</p> <p>5388 מ"ר</p> <p>4661 מ"ר</p> <p>35% משטח קומת הקרקע (מתוך סל הזכויות המותר) + תוספת שטחי מיגון עבור 64 יח"ד = $12.5 \times 64 = 800$ מ"ר מיגון</p>	<p>שטחי שירות עד 35% משטח קומת הקרקע+ ממ"דים עבור 64 יח"ד</p>	
<p>צפיפות לפי תב"ע (ללא יח"ד על הגג)</p> <p>צפיפות לפי מדיניות הוועדה</p> <p>סה"כ</p>	<p>8 יח"ד לקומה, סה"כ 32 יח"ד</p> <p>מס' יח"ד קיימות בקומה טיפוסית * 3 קומות + 3 יח"ד בקומת עמודים, סה"כ 27 יח"ד</p> <p>59 יח"ד</p>	<p>63 יח"ד (לא כולל יח"ד על הגג)</p>	<p>תוספת יח"ד פורסמה מכח תמ"א 38</p> <p>4 יח"ד, בחריגה ממדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 ראה התייחסות בהערות נוספות.</p>
<p>מס' קומות</p> <p>לפי תב"ע</p> <p>לפי תמ"א ומדיניות הוועדה</p> <p>סה"כ</p>	<p>+4 קומת עמודים מפולשת</p> <p>תוספת 3 קומות+מילוי קומת עמודים + קומת גג חלקית</p> <p>8 קומות מלאות+קומת גג חלקית</p>	<p>+9 קומת גג חלקית</p>	<p>תוספת 3 קומות פורסמה מכח תמ"א 38</p> <p>- פורסמה תוספת קומה כהקלה, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת</p> <p>-ההקלה לקומה מהווה גם חריגה ממדיניות הוועדה לתמ"א</p>

עמ' 420

מידע: 22-01430 רישוי: 24-0543 ת.בניין: 3765-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			ההקלה והחריגה מהמדיניות בתוספת הקומה מעבר ל-3.5 קומות, הומלצה ע"י צוות התכנון במסגרת תיאום שנעשה לאור הקטנת קווי הבניין לצורך הרחבת המדרכה ויצירת זיקת הנאה לרחובות ומרווחים בין הבניינים

בניה על הגגן תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% בכנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	65%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בכנייה עם גג שטוח)	4.5 מ'	
נסיגות	בבניין מעל 9 קומות קיימת גמישות במיקום השטחים הבנויים על הגג, בתנאי עמידה בתכסית המותרת והיצמדות לגרעין הבניין.	הבניה מוצעת בנסיגה של מעל 2 מ' מהחזית לרחוב. הבניה בחזיתות הצדדיות, המזרחית והמערבית, אומנם מוצמדות לגרעין הבניין אך מוצעות בנסיגה הקטנה מ-1.2 מ' בחזיתות, הנ"ל בהתאם להוראות תכנית ג/1 לפיהן ניתן להקטין את הנסיגות, עד כדי הצמדות לקווי חזיתות הבניין, שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות ובתנאי אישור מה"ע.	
בינוי	דירת גג בשטח של 80 מ"ר מינימום גישה לשטח משותף	3 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר מוצעת גישה לשטח המשותף באמצעות חדר המדרגות הכללי	

בניה תת קרקעית/תכנית ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	2	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מחסנים דירתיים, חדר משאבות	

התאמה לתקנות:

כן	לא	הערות
----	----	-------

הערות	לא	כן	
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
		X	35% שטחי ציבור בקומת הקרקע

הערות נוספות:

1. בהתייחס לנושא צפיפות יח"ד בבניין: מדובר בתוספת 4 יח"ד מעבר ל 59 יח"ד המותרות עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א (עפ"י חישוב סך יח"ד המותרות תב"ע+ תמ"א).

ניתן לאשר את תוספת 4 יח"ד הנ"ל, בהתאם לסעיף 6.1 לתמ"א 38 הקובע כי וועדה מקומית רשאית להתיר מס' יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש, דהיינו מעבר ל 59 יח"ד המותרות בבניין מכח תמ"א+תב"ע.

בהתאם לתיאום התכנון ניתן לאשר תוספת זו שכן מדובר במגרש גדול בו נתנו זיקות הנאה לטובת הציבור, הן כוון רח' גלעינית לצורך הרחבת המדרכה והן כוון החזית הדרומית, לכוון המגרש השכן לצורך הרחבת המעבר והמרחקים בין המגרשים.

כמו כן, תוספת הצפיפות מאושרת לצורך הגדלת תמהיל יח"ד והסדרת יח"ד בינוניות התואמות בשטחן לאופי השכונה. יצוין כי בחישוב היחס בין מס' יח"ד הקיימות לזה המוצע, מתקבל יחס סביר של כ 2 דירות בבניין החדש על כל דירה בבניין הקיים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
העברת זכויות בניה בין הקומות	1
המרת שטח עיקרי לשטח שירות	2
תוספת קומה בהקלה מעל לקומות המותרות. סה"כ מבוקשות 9.65 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.	3
הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 85% במקום 80% המותרים על פי תכנית פטור ממרפסות שירות	4
בנית מצללות בטון בהתאם למותר בתוספת מכח תמ"א 38	5
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9.65 קומות במקום 5.65 המותרות על פי תכנית.	6
תוספת שטח לפי 3.5 קומות מורחבות מכח תמ"א 38 ובנוסף מילוי קומת עמודים קיימת.	7
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה קיימת במבנה המיועד להריסה. סה"כ תוספת של 13 מ"ר עבור 32 יחידות דיור קיימות ובניית מבנה בן 67 יח"ד בסה"כ.	8
תוספת 31 יח"ד מכח תמ"א 38, ל-36 יח"ד המותרות על פי תכניות קיימות	9
הקלה לקו בניין קדמי כלפי רחוב גלעינית ובנייה המרחק של עד 3.4 מ' מגבול מגרש בהתאם לסיכום תיאום תכנון ולפי תכנית תקפה	10
הקלה לקו בניין אחורי דרומי ובנייה במרחק של עד 5 מ' מגבול מגרש בהתאם לסיכום תיאום תכנון ולפי תכנית תקפה	11
הקלה לקווי בניין צדדיים 4 מ' מגבול מגרש.	12
הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צידית מזרחית	13
הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0.7 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צידית מערבית	14
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.2 מ' המהווה עד 40% מן המרווח המותר	15
הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים השכנים	16
	17

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ההקלה איננה רלוונטית שכן התב"ע לא קובעת שטח לכל קומה בנפרד	1
ההקלה איננה רלוונטית שכן השטחים מתוקף תמ"א 38 נתנו "כסל זכויות" ואין בהם חלוקה לשטחים	2

#	התייחסות
	עיקריים ושטחי שירות, לפיכך אין מדובר "בהמרת" השימוש בשטחים מעיקרי לשירות.
3	ניתן לאשר כהקלה תוספת קומה מעבר ל8 קומות וקומת גג חלקית, כך שהבניין יהיה בן 9 קומות וקומת גג חלקית. הנ"ל בהתאם לתיאום שנעשה עם צוות התכנון, בו נקבעו קווי בניין החורגים ממדיניות הוועדה, לצורך זיקת הנאה לרחוב הכוללת מרפסות לחזית וכן מרווחים בין הבניינים.
4	אין מדובר בהקלה שכן עפ"י תכנית ע/1 ניתן לבנות עד 85% משטח המגרש
5	ההקלה איננה רלוונטית שכן אין חובה לבנות מרפסות שירות מכח התב"ע
6	אין מדובר בהקלה שכן עפ"י תכנית ג/1 ניתן לבנות מצללות מבטון
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תמ"א 38. סה"כ מותר לבנות עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א + תב"ע בניין בן 8 קומות+קומת גג חלקית. הקומה הנוספת פורסמה כהקלה בסעיף 3, ראה לעיל.
8	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות התמ"א
9	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות התמ"א
10	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש בהתאם להוראות התמ"א
11	אין מדובר בהקלה. במסגרת תיאום התכנון שנעשה עם צוות התכנון נקבעו קווי בניין החורגים ממדיניות הוועדה לצורך זיקת הנאה לרחוב הכוללת מרפסות לחזית וכן מרווחים בין הבניינים.
12	אין מדובר בהקלה. במסגרת תיאום התכנון שנעשה עם צוות התכנון נקבעו קווי בניין החורגים ממדיניות הוועדה לצורך זיקת הנאה לרחוב הכוללת מרפסות לחזית וכן מרווחים בין הבניינים.
13	אין מדובר בהקלה. קווי הבניין הוקטנו בתיאום עם צוות התכנון לצורך הגדלת המדרכה ויצירת זיקות הנאה, הנ"ל תואם להוראות תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
14	אין מדובר בהקלה שכן עפ"י תוכנית ג/1 ניתן להקטין את הנסיגות, עד כדי הצמדות לקווי חזיתות הבניין, שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות ובתנאי אישור מה"ע. צורת המבנה תוכננה באופן הדרגתי בשל שמירה של 8 מ' מרחק מהבניינים הקיימים במגרשים סמוכים (כולל המרפסות). לאור זאת נדרשה נסיגה מוקטנת מהחזיתות הצדדיות של המבנה, לצורך תכנון מיטבי של הקומה וניצול זכויות. הנ"ל כפי שצויין לעיל, תואם את הוראות תכנית ג/1.
15	אין מדובר בהקלה שכן עפ"י תוכנית ג/1 ניתן להקטין את הנסיגות, עד כדי הצמדות לקווי חזיתות הבניין, שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות ובתנאי אישור מה"ע. צורת המבנה תוכננה באופן הדרגתי בשל שמירה של 8 מ' מרחק מהבניינים הקיימים במגרשים סמוכים (כולל המרפסות). לאור זאת נדרשה נסיגה מוקטנת מהחזיתות הצדדיות של המבנה, לצורך תכנון מיטבי של הקומה וניצול זכויות. הנ"ל כפי שצויין לעיל, תואם את הוראות תכנית ג/1.
16	אין מדובר בהקלה, שכן המרפסות בחזית הקדמית תואמות את התקנות וכולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי עפ"י התב"ע, ובחזית האחורית המרפסות אינן חורגות כלל מקו הבניין האחורי.
17	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום לצורך יידוע בעלי הנכסים במגרשים הסמוכים.

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 09.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-21/10/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-07/04/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 67 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

עמ' 423

מידע: 22-01430 רישוי: 24-0543 ת.בניין: 3765-003

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 67 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 14 מקומות חניה לאופנועים
- 67 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 65 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-4 קומות החניון התת קרקעי
- 14 מקומות חניה לאופנוע ב-4 קומות החניון התת קרקעי
- 67 מקומות חניה לאופניים (33 בשטח הפיתוח ו-34 בחדר אופניים בקומת הקרקע)
- מתכנן תנועה: ללצ'ק הנדסה

חסר:

- 4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. בהתאם לתיאום תכנון שבוצע מול מחלקת תכנון דרום ויפו- רמפת הכניסה מרח' גלעינית למרתפי החניה מתוכננת כולה בתחום הנפח הבנוי, עם כניסה סגורה בשער או בדלת רפפה
2. תכסית קומות המרתף המתוכננות אינן מאפשרות תכנון של 4 מקומות החניה החסרים לרכב פרטי. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 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 09.04.2025

מבנה מגורים חדש ובו 67 יחידות דיור
סומן חדר אשפה עם 10X1100 ליטר כ"א
נוסף תנאי בהיתר

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 30.10.2023

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו - עץ 1 בצמידות לבניה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪9,284.
יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

עמ' 424

מידע: 22-01430 רישוי: 24-0543 ת.בניין: 3765-003

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,284 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 09.04.202

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.12.2022

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "לבניין הקיים לא נמצאו היתרי בניה בתיק הבניין. בהתאם לחו"ד היעצ"מ בנושא מעמדם של מבנים אשר לא נמצא להם היתר בניה בתיק הבניין ואשר נכללים בתקנות רשום שיכונים ציבוריים כדוגמת מבנה זה (תרש"צ 3/05/22) וככל שמדובר במבנה בו אושרה תכנית הרחבות שתיקנה תרש"צ או אושרה לאחר תרש"צ-חל סעיף 6 לחוות הדעת. במקרים אלה ניתן להסתמך על תכנית ההרחבות לצורך חישוב הצפיפות והשטחים ואין צורך בהבאת אינדיקציות נוספות."

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס מעוקם	4.00	40.00	5.00	כריתה	9,284.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 26.10.2023)

המלצה לתת היתר חלקה 207 בגוש 7050 בבעלות פרטית

מגירה 100:

סומנו עוגנים כנדרש

מגירה 2000:

הועלה כתב התחייבות לשחרור עוגנים החודרים לחלקות הציבוריות

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה

לאור כך לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

תאום הנדסי - (ע"י ריטל ללוש 28.01.2024)

המלצה לתת היתר

תקין.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 67 יח"ד (מתוכן 4 דירות על הגג), בחריגה ממדיניות הוועדה המקומית לעניין קו הבניין הקדמי ומספר הקומות מכ הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:

- תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
- תוספת שטחים מכח תמריצי תמ"א 38
- תוספת 36 יח"ד מכח תמ"א 38

כולל ההקלה הבאה:

- תוספת קומה מעל 8 קומות מותרות מכח התמ"א + התב"ע לצורך ניצול זכויות מותרות

ב. לאשר תוספת 4 יח"ד מעבר ל 59 יח"ד המותרות בבניין (מכח תב"ע+תמ"א) לאור שיקול הדעת הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 בתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש ולצורך הגדלת תמהיל יח"ד והסדרת יח"ד בינוניות התואמות בשטחן לאופי השכונה.

ג. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות חנייה החסרים על פי דרישת 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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,284 ט.
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

#	התנאי
4	(פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך רחוב גלעינית והמעבר הציבורי כזיקת הנאה לרשות הרבים
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 45

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

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 32 יח"ד והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 67 יח"ד (מתוך 4 דירות על הגג), בחריגה ממדיניות הוועדה המקומית לעניין קו הבניין הקדמי ומספר הקומות מכ הפרסומים הבאים מכח תמ"א 38:
- תוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38
 - תוספת שטחים מכח תמריצי תמ"א 38
 - תוספת 36 יח"ד מכח תמ"א 38
- כולל ההקלה הבאה:
- תוספת קומה מעל 8 קומות מותרות מכח התמ"א + התב"ע לצורך ניצול זכויות מותרות

עמ' 427

מידע: 22-01430 רישוי: 24-0543 ת.בניין: 3765-003

ב. לאשר תוספת 4 יח"ד מעבר ל 59 יח"ד המותרות בבניין (מכח תב"ע+תמ"א) לאור שיקול הדעת הניתן לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.1 בתמ"א 38, הקובע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר מספר יחידות דיור גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש ולצורך הגדלת תמהיל יח"ד והסדרת יח"ד בינוניות התואמות בשטחן לאופי השכונה.

ג. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 4 מקומות חנייה החסרים על פי דרישת 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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,284 ט.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך רחוב גלעינית והמעבר הציבורי כזיקת הנאה לרשות הרבים
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

עמ' 428

מידע: 22-01430 רישוי: 24-0543 ת.בניין: 3765-003

תנאי	#
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	4
בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011	5

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.