

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-25-0010 תאריך: 04/06/2025 שעה: 10:24
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:24
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-25-0009 מתאריך 28/05/2025

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0141	0913-008	רמות נפתלי 8	ארז לוינברג	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	1
2	25-0919	2147-007	הסבוראים 7	א.ש.ל.י. חברה לבניה	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	12
3	25-0146	2147-009	הסבוראים 9	שלום ונתן יזמות בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	21
4	25-0200	0801-289	בת מרים יוכבד 16	עוזד גרוס	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	34
5	23-1656	2177-023	בת מרים יוכבד 23	גילי אברמוב	תוספות בניה תוספת גזוטררה לבנין קיים	42
6	24-1133	0900-013	בניהו 13	עמוס כחלון	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	52
7	25-0135	0814-006	אופיר 6	רז איש לב	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	60
8	24-1457	2076-037	יהודה הנשיא 37	דב אופנהיים	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	67
9	24-1503	2076-039	יהודה הנשיא 39	ליאור בן עזרא גונן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	78
10	24-0938	0801-251	בני אפרים 251	תמי דרקסלר	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	91
11	24-0212	0378-008	קהילת עדן 11	חברת מלונית בכרם	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	102
12	24-0753	0026-080	בוגרשוב 80	בוגרשוב 80	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	110
13	22-1517	0195-027	בזל 27	בזל תל אביב התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	129
14	25-0777	0129-003	השומר 3	הרץ דניאל	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	145
15	24-1248	0350-022	שדרות בן ציון 22	אברהם נוי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	147
16	24-0066	0494-017	שטריקר 17	זליה רצין	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	162
17	25-0930	0010-007	מונטיפיורי 7	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	שינויים חידוש היתר	166

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
18	25-0827	0406-103	המלך ג'ורג' 103	האוזר מוניקה	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	169
19	25-0855	0569-004	עקיבא אריה 4	סוניה צרויה קורמן עינבל	תוספות בניה בריכת שחיה	173
20	24-0837	0026-042	בוגרשוב 42	חכשורי חיזוק מכנים בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	181
21	24-0930	0077-007	מיכ"ל 7	נועם מוזס בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	193
22	23-1644	0371-004	סמטת התבור 4	דוד יצחקי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	207
23	24-1831	0339-005	האלקושי 5	יעל אונגר	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	218
24	25-0520	-0513 א006	שדרות יהודית 6א	אוליביה מיכאל רואש	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	227
25	24-0833	0635-089	לה גוארדיה 89	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	233
26	25-0001	1063-008	8 1063	שרה גלברג	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	245
27	23-1903	0174-005	כפר גלעדי 5	שגיא יהודה מזרחי	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	250
28	24-0258	3409-004	אפלטון 4	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	266
29	24-1216	3504-101	מסילת ישרים 101	דוד אבא עמרם	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	283
30	23-1740	3506-037	חזקיהו המלך 66	גולנה דורות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	295
31	24-1553	3551-054	חכמי אתונה 54	אורבניטופ חכמי אתונה 54 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	306
32	23-1712	3004-211	יפת 211	פרויקט חיתר ביפת בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	317
33	24-0223	0001-034	הרצל 27	אס. בי. איי. גרופ אל. אל. סי	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	332
34	25-0121	0409-034	לבנדה 34	עמותה למען הכנסייה הפנטקוסטית - ישראל	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	344

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0010 תאריך: 04/06/2025 שעה: 10:24
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:24
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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	לא נכח בבקשה ברחוב המלך ג'ורג' 103
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
נציגים בעלי דעה מיעצת	מיטל להבי מלי פולישוק	סגנית ראש העירייה נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה כרביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	עו"ד לירון שחר	סגן ליועץ המשפטי	מ"מ עו"ד הראלה אברהם אוזן
	אדר' מאיר אלוטיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	איריס גלאי	מנהלת מכון הרישוי	
	אינג' פרידה פיירשטיין	מנהלת רישוי בנייה פרויקטים	
	אלנה דוידזון	מנהלת מרחב רישוי בנייה צפון	
	אדר' שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה מרכז	
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהלת מרחב רישוי בנייה יפו-דרום	אינג' יבגניה פלוטקין	
	ראש צוות רישוי על מרחבי	אדרי' אלון טל חנני	
הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0141	תאריך הגשה	21/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	רמות נפתלי 8	שכונה	רמת החייל	
גוש/חלקה	6336/405	תיק בניין	0913-008	
מס' תב"ע	1856, 2082, 2550 א, 2754, 2907, 3407, 3450	שטח המגרש	695.00	
	347, 1ג, 1ע, תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ארז לוינברג	ולנברג ראול 24ג, תל אביב - יפו 6971920
מתכנן שלד	אברהמים אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046
מבקש	ארז לוינברג	עיר שמש 49, תל אביב - יפו 6908676
בעל זכות בנכס	ארז לוינברג	רדינג 4ג, תל אביב - יפו 6902215

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

1.הריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימים במרווחים הצדדי והקדמי וגדר בגבול המגרש אחורי .
2.הקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל המרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.
במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח של כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית האחורית, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז וחשמל בחזית רחוב.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין דו- משפחתי עבור 2 יח"ד בקיר משותף .
יח"ד הדרומית נבנתה לפי היתר משנת 2018 (בת 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף), וכעת מדובר ביח"ד הצפונית בת קומה המיועדת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
16-1457	25/08/2016	17-1034	04/02/2018	בניה חדשה - קוטג' במחצית הדרומית של המגרש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף ובריכת שחיה בחצר האחורית.
20-1499	15/11/2020	21-0411	03/06/2021	שינויים כלפי היתר 17-1034 משנת 2018 , ללא תוספת שטח בקוטג' הדרומי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות לכ"א מבעלי זכות בנכס 1/2 משטח המגרש.
כעת מדובר בתת חלקה 2. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש באמצעות יפוי כח ע"י בעלת תת חלקה 2.

יש לציין שהמבקש רשום בנסח טאבו בהערת אזהרה לפי סעיף 126.
לבעל תת חלקה מס' 1 נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלה התנגדות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 405 בגוש 6336 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1856 (הופקדה בשנת 1977), 2082 (הופקדה בשנת 1981) 3450

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי	שטח המותר ממחצית שטח המגרש של 347.50 מ"ר: קומת קרקע 25% = 86.87 מ"ר קומה שניה 18.75% = 65.15 מ"ר המרת שטח מבנה עזר = 12.50 מ"ר סה"כ = 164.52 מ"ר = 47.34%	שטח קומת הקרקע 89.58 מ"ר = 25.77% שטח קומה א' 93.32 מ"ר = 26.85% סה"כ ב-2 קומות 182.90 מ"ר 52.63%	הערה: במקרה הנ"ל הקומה שניה גדולה מקומת הקרקע. 18.38 מ"ר = 5.28% מעבר לשטחים המותרים . הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% (20.85 מ"ר). בנוסף מבוקשת הקלה להעברת שטחים בין הקומות שלא רלוונטית.
שטחי שרות	ממ"ד 9- מ"ר+ עובי קירות בליטות החורגות מקיר חיצוני עד 0.50 מ'	ממ"ד מתכנן במרתף בשטח 13.11 מ"ר כולל קירות. 1. קומה א' מוצעת בבליטה של 0.30 מ' כלפי קומת הקרקע בחזית צדדית- צפונית - במסגרת קו הבניין המותר. 2. קומה א' מוצעת בבליטה של 2 מ' כלפי קומת הקרקע בחזית קדמית במסגרת קו הבניין המותר הבלטה הקדמית מקרה בחלקה חצר מונמכת ובחלקה גשר מעל חצר מונמכת בכניסה למבנה.	שטח מקורה בקומת הקרקע ע"י הבלטת קומה א' לא חושב כשטח שירות - תיקון נדרש כתנאי טכני.
קווי בניין	קו בניין בחזית לרח' 6 מ' קו בניין בצד הצפוני 2 מ' קו בנינים בצד הדרומי קיר משותף קו בניין אחורי 5 מ'	6 מ' 2 מ' קיר משותף 10 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה		מתוכנן מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי	לא נמצאה חוות דעת תנועה.

מרתף לפי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגרת מרתף	רוב קירות המרתף (מעל 50%) חפורים באדמה	הוצג חישוב הקירות החפורים במרתף בשיעור של 64.8%	
שטח	לפי תכנית קומת הקרקע בהתאם לתוכנית הראשית קומת קרקע 25% = 86.87 מ"ר. שטח קומת הקרקע כוללת 2.71 מ"ר משטח מבנה עזר סה"כ 89.58 מ"ר	שטח מרתף מוצע 101.76 מ"ר (כולל ממ"ד ושטח מקורה ע"י גשר מעל חצר מונמכת בכניסה למבנה)	12.18 מ"ר מעבר למותר. מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון הממ"ד (12.50 מ"ר), שניתן להמליץ.
שימוש	חניה, מחסנים דירתיים, משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים	ממ"ד, חדר כושר, חדר משחקים וחדר שירותים.	
כניסה נפרדת	תותר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי	מוצעת כניסה נפרדת מהחצר דרך חצר מונמכת בצד הצפוני עבור מרתף שאינו מכיל משרד	כניסה נפרדת מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ
גובה מרתף	4 מ'	3.50 מ'	
חצרות מונמכות	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות אנגליות וחצר מונמכת: - חצר מונמכת בחזית צדדית - צפונית ברוחב 1.50 מ' (1.0 מ' מחוץ לקו הבניין המותר של 2 מ' ו-1.0 מ' מגבול המגרש הצפוני) בשטח 14.50 מ"ר ובה הוסדרה כניסה נפרדת למרתף ע"י מדרגות חיצוניות. - חצר אנגלית בחזית קדמית ברוחב 1.50 מ' ובשטח 8.30 מ"ר (חלק מקורה ע"י גשר בכניסה למבנה). החצר מקורה ע"י קומה א' בכל שטחה וסגורה כלפי חזית קדמית-מערבי ע"י לוברים עץ מכן גובה קומת הקרקע. - חצר אנגלית בחזית האחורית ברוחב 1.0 מ' ובשטח 1.09 מ"ר.	בתוך החצר המונמכת במרווח הצדדי צפוני הוסדרה כניסה נפרדת למרתף, מבוקשת כהקלה במרחק של 1.0 מ' (מחצית המרווח) מגבול המגרש שניתן להמליץ. לא ניתן לאשר סגירת החצר האנגלית שמקורה ע"י קומה א' בחזית קדמית מערבית ע"י לוברים עץ בכל גובה קומת הקרקע. ביטול סגירת החצר ע"י לוברים והסדרת סככה בלבד מעליה. נדרש כתנאי טכני.

בריכת שחיה לפי תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות תב"ע והנחיות מרחביות	לפי תב"ע 2754 הועדה המוקומית רשאית להתיר הקמת בריכת שחיה בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בו בניין 0.0. לפי הנחיות מרחביות בבית פרטי הבריכה תבנה במרווח צדדי או אחורי ותורחק 1.0 מ' מגבולות המגרש.	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 21.50 מ"ר, במרווח האחורי במרחק 1.50 מ' מגבול המגרש האחורי כ- 2.0 מ' מגבול מגרש צדדי - צפוני, 1.80 מ' הגדר המשותפת עם יח"ד הדרומית. יש לציין שבמחצית המגרש הדרומי קיימת בריכת שחיה לפי היתר.	הבריכה מבוקשת כהקלה פי סעיף 149, לצורך מסירת הודעות לשכנים הגובלים לפי הוראות תב"ע 2754. הפרסום לא רלוונטי.
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרד לשכנים. לא יותר קירוי הבריכות אלא במסגת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית	חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר. הבריכה המוצעת לא מקורה. מוצעת גדר בטיחות בגובה 1.10 מ'.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
מרפסת	X	
פרגולה קלה מפלדה ולייסטים עץ, בקומת הקרקע בחזית האחורית, במסגרת קווי הבניין המותרים, בשטח 14.50 מ"ר. בקומה א' מוצעת מרפסת לא מקורה בשטח 8.95 מ"ר, בבליטה של 2 מ' מקיר הבניין במסגרת קו הבניין המותר, עם קורה עליונה היקפית סביבה וסגורה בצדדים ע"י לזברים מעץ עד גובה הגג. בקומה א' מוצעת מרפסת גג לא מקורה כגג טכני עם סולם עליה לגג העליון.		
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

קיים +39.39 מוצע קומת קרקע דו מפלסית - הכניסה

הערות	לא	כן	
במפלס 39.90 + וחלק של חדר מגורים/ מטבח 39.45 +.			
35.2%		X	חלחול
פטיו בשטח 10.36 מ"ר בגובה כל הבניין חלל עובר בין קומת הקרקע וקומה א' בשטח 5 מ"ר.		X	פטיו לא מקורה בכל גובה הבניין

הערות נוספות:

הערות: 1. בתאריך 11/03/2025 ניתנה לעורכת הבקשה האפשרות לתקן את התכנית. הבקשה הוחזרה לבדיקת מח' רישוי חודשיים לאחר התיקונים, ובתאריך 06/05/2025 ניתנה שוב האפשרות לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לוועדה בהתאם לתכנית המתקנת שהוגשה בתאריך 12/05/2025. 2.המרתף מכיל ממ"ד. בבניין תוכנן פטיו פנימי לא מקורה בכל גובה הבניין ובנוסף תוכנן חלל עובר בין קומה א' לקומת הקרקע.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 47.34 מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.5 מ'	2
תוספת בריכה לפי תכנית 2754	3
כניסה נפרדת למרתף	4
הקלה בגובה גדר מעל 1.5מ' המותר וביטול נסיגות מעל 3מ' ברצף +מילוי קרקע	5
הקלה לתכנית ע'1 ע"י תוספת שטח מרחב מוגן מעבר לשטחים המותרים.	6
העברת שטחים בין קומה לקומה	7
חצר מונמכת / פטיו , בתוך קווי הבניין.	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה להמליץ על הקלה יחסית של 6% (20.85 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים %47.43 כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי ;	1
אין מניעה להמליץ על הקלה להגדלת שטח חצר מונמכת 14.50 מ"ר (ברוחב 1.50 מ') עד מחצית מרווח הצדדי המותר של 2 מ' שכן דרכה הוסדרה כניסה נפרדת למרתף;	2
הבריכה מותרת לפי תב"ע 2754, ניתן לאשר ללא הקלה;	3
אין מניעה לאשר כהקלה לכניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי;	4
מדובר בהגבהת גדר בגבול המגרש אחורי עד כ1.61 מ' ממפלס הקרקע הקיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק. יש לציין שקרקע קיימת בתוך המגרש מוגבהת כלפי השכן בכ0.41 מ' . הגבהת גדר ב0.11 מ' כלפי המותר לא מהווה פגיעה למתנגדים.	5
אין מניעה לאשר כהקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון שטח הממ"ד מנימלית (12.50 מ"ר) המתוכנן בקומת המרתף;	6
הפרסום לא רלוונטי, הבקשה אינה כולל העברת שטח המותר מקומה לקומה.	7
הפרסום לא רלוונטי, ניתן לאשר ללא הקלה פטיו לא מקורה בשטח	8

עמ' 6

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

#	התייחסות
10.36 מ"ר וחלל עובר בשטח 5 מ"ר בין קומת הקרקע וקומה א'.	

תאריך הודעה אחרונה: 30/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דורון יעקבי - ק"ם 72א, תל אביב - יפו 6927824, עופר גרוס - ק"ם 72ב, תל אביב - יפו 6927824	המתנגדים הינם בעלי הבניין ברח' ק"ם 72א, ק"ם 72 ב' במגרש הגובל לצד האחורי המזרחי עם מגרש הנדון. הם מתנגדים להקלה מס' 5 להגבהת הגדר מעל 1.50 מ' וביטול נסיגה של 3 מ' ברצף+ מילוי קרקע. ולהקלה מס' 3 - תוספת בריכת שחיה
2	דרורית הילמן - ק"ם 39, תל אביב - יפו 6927539	המתנגדים, בעלי זכות במגרש הגובל צד הצפוני (חלקה 404 רח' רמות נפתלי 10 א') בטענה שהבקשה כוללת הריסת הגדר/חומה קיימת בין המגרשים שנבנתה בהסכמת עם בעלי הנכס הקודמים. כמו כן בחזית לרחוב ליד הגדר הקדמית הקיימים מוני מים, ומסתור אשפה והריסת הגדר תגרום להריסתם ובפגיעה בעץ קיים בצמוד לגדר. עבור חצר מונמכת ומדרגות במרווח הצפוני נדרשים כלונסאות שיפגעו בגדר הקיימת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לגבי הקלה מס' 5: מדובר בהגבהת גדר בגבול המגרש אחורי עד כ-1.61 מ' ממפלס הקרקע הקיימת לעומת 1.50 מ' המותרים לפי תקנות החוק. יש לציין שקרקע קיימת בתוך המגרש מוגבהת כלפי השכן בכ-0.41 מ'. הגבהת גדר ב-0.11 מ' כלפי המותר לא מהווה פגיעה למתנגדים וניתן לחות את ההתנגדות. לגבי הקלה מס' 3 - בריכת שחיה בבית פרטי מותרת לפי תב"ע 2754.	מומלץ לא לקבל
2	הגדר הצדדית הצפונית הקיימת המיועדת להריסה נמצאת כעת ברובה בתוך המגרש הנדון ולכן מוצעת הריסתה ובניית גדר חדשה בגבול המגרש. כמו כן מוצעת שינוי בחיבור מים/ביוב ומד מים חדש בצמוד לגדר החדשה. בין הבניין הנדון לבניין השכן בצד הצפוני מרחק של כ-4.50 מ' ועד כ-3.80 מ'. צמוד לגדר הצפוני במגרש המתנגדים קיים מחסן בהיתר והגדר החדשה לא מוצעת בצמוד לו. לגבי העצים הקיימים - התקבלה חוות מח' גנים ונוף כמפורט בהמשך, מוצעות כלונסאות בתוך החלקה הנדונה בצמוד לגדר קיימת במרווח הצדדי שמיועדת להריסה ובמקומה מוצעת גדר חדשה בגבול המגרש הצדדי בתחום המגרש בלבד, לכן ניתן לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 7

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 19.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 12/05/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

1 מקום חניה.

חסר:

1 מקום חניה למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון 1 מקום חניה בהתאם לאישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. קו בניין צידי של 2 מטר לא מאפשר הסדר חניה בטור לפי הנחיות מרחביות ובנוסף לכך, הסדר חניה המוצע לא מבטל חניה ציבורית ברחוב.
3. בהתאם לאמור לעיל, עבור מקום חניה 1 החסר למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 07.05.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 10.09.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4,069 ₪.
שני עצי זית מועתקים בתחום המגרש.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,969 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 07.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	11.00	2.50	שימור	669.00
2	תמר מצוי	8.00	30.00	5.00	שימור	5,040.00
6	מנגו הודי	5.00	30.00	7.00	כריתה	4,069.00
7	זית אירופי	5.00	16.00	5.00	העתקה	1,640.00
8	קורימביה (איקליפטוס) טורל	5.00	40.00		שימור	1,959.00
9	זית אירופי	3.00	10.00	2.50	העתקה	641.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 12.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
נערכה ביקורת במקום טרם נבנה וטרם נהרס

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 405 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 12.11.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.04.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות
קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר
משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.

במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של
21.50 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית

אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
 - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
 - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ-1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.

3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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 (א) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירכה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ט.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור

#	התנאי
4	עם המיגון. 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה הקיימת במחצית הצפונית שלי המגרש כולל סככה, מחסן וגדרות קיימות והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל מרתף (מכיל ממ"ד), עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם יח"ד הדרומית הקיימת.
- במגרש: הסדרת מקום חניה אחד לא מקורה במרווח הקדמי, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 21.50 מ"ר עם חדר מכוניות ותא איזון תת קרקעיים בשטח כ-7 מ"ר, פרגולה קלה בשטח 15 מ"ר בחזית אחורית, 2 חצרות מונמכות, אחת במרווח הקדמי ושניה במרווח צדדי צפוני כולל הסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש כולל פילרים אשפה, גז, וחשמל בחזית רחוב.
- כולל ההקלות הבאות:
- תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל-47.34% מותרים כולל התרת שטח מבנה עזר (20.85 מ"ר) לשטח עיקרי;
 - הסדרת כניסה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בשטח 14.50 מ"ר;
 - הגבהת גדר בגבול המגרש האחורי עד כ-1.61 מ' כלפי הקרקע קיימת בתוך המגרש לעומת 1.50 מ' המותרים.
 - הגדלת שטח המרתף מעבר לשטח המותר על חשבון שטח הממ"ד מינימלי של 12.50 מ"ר.
- 1.2. לאשר פתרון חניה עבור מקום חניה אחד החסר למילוי דרישת התקן ע"י פתרון חלופי של השתתפות בקרן חניה.
3. לדחות את התנגדויות, שכן הבניה המוצעת לא מהווה פגיעה במתנגדים כמפורט בהתייחסות להתנגדויות.

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

עמ' 11

מידע: 24-01389 רישוי: 25-0141 ת.בניין: 0913-008

#	תנאי
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הריסת סככה ומחסן קיימים בחצר בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בניית ריצפה כל שהיא לדירה בחלל העובר בין הקומות או בתוך הפטיו הלא מקורה, מהווה הפרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0919	תאריך הגשה	13/05/2025	
מסלול	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
עורך ראשי	יואב אומן	בן גוריון דוד 1, בני ברק
מתכנן שלד	צבי אברמוביץ	התעשיה 10, אור יהודה 6021210
מבקש	א.ש.ל.י חברה לבניה	התדהר 2, רעננה 4366504
מורשה חתימה מטעם המבקש	אשר אלון	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 מידב צור	הסבוראים 7, תל אביב - יפו 6920707
בעל זכות בנכס	ענת שלינגבום 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	דורון שלינגבום	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

מהות הדיון הנוסף:
דיון נוסף לאור החלטת הועדה מיום 28.05.2025

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

לאשר שינוי כלפי היתר מס' 21-1082 (בתוקף עד 9.03.2028) שינוי ייעוד עצים מס' 21, 19 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה .

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאים לתעודת גמר	
#	תנאי
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

דרפט קודם

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	
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

עמ' 14
מידע: 25-00101 רישוי: 25-0919 ת.בניין: 2147-007

בקשה	שנה	היתר	שנה	
				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.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
הערות נוספות:		

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 פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 07.04.2025)

המבוקש בהליך בניה

שלד בנוי. מבצעים עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאור רשלנות בטיפול בעצים שנועדו לשימור, לזמן את בעלי ההיתר לתת הסברים מול הועדה המקומית,

עמ' 15

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

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הלל הלמן: מדובר 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 ולבנייה 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 הנופי?

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 בסבירים 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 השקייה, 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 השקייה 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 6 ל-4 מ'

בכלל מרדיוס של העצים, אין קירבה.

עמ' 17

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

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 רשלני 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 עבריון, 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 חברי'ה של האגרונום, אמרו שהעצים יש מצב שניתן להציל אותם, תעשו ככה וככה, אנחנו עשינו. אבל העצים מתו. יש לנו בעצם פרויקטים להריסה שיש עצים לכריתתם 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 ההתנגדויות.

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 און: ההמלצה היא לשמוע אותם ואחר כך לתת את ההחלטה.

ליאור שפירא: צריך להגיש בקשה לשינויים ולהביא את זה בפנינו.

אלנה דוידזון: בסבוראים 7 הגישו בקשה לכריתת עצים בלבד, בסבוראים 9 הגישו בקשה לשינויים בינואר 2025 בקשה לשינויים, 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 ו-20 לאשר שינויים כלפי היתר.

ליאור שפירא: שיעשו שינויים ואז נקבל את ההחלטה.

אלנה דוידזון: אבל הם עשו כבר את השינויים.

הראלה אברהם און: בשתי הבקשות הם סימנו. אנחנו יכולים להכתיב החלטה.

ליאור שפירא: אני רוצה שבדיון הבא תכניסו עם חוות הדעת כמו שאתם חושבים.

מאיר אלואיל: בין אם היינו מקבלים החלטה שהם יכולים להתקדם והיינו מכניסים החלטה רק בדיון הבא, המהות של הדיון היום היתה שהוועדה תהיה ערה לכל ההתנהלות הזאת. היינו יכולים לעשות אותה רק עם הגורמים המקצועיים בלבד. אחד היזמים אמר משפט שהוא משמעותי מבחינתי ועדיין צריך להתייחס אליו, הוא אמר "אין לי אינטרס".

לפעמים אנחנו נוטים לחשוב שיש אינטרס בכריתה כי משיגים מקומות חנייה כי זה מפריע לבנייה, כי זה מסתיר את הנוף, ואז יש פה מזיד. הוא אומר "אין לי אינטרס", הייתי שותל הרבה יותר עצים אם הייתי יכול, מצד שני יש אלמנט של חוסר מודעות או רשלנות, הדיון הזה הוא אם יש אינטרס, צריך אפילו ממש להיפגע מזה, והוא כבר נפגע על הזמן שנמשך, גם אם אין לו אינטרס, הם יזכרו את האירוע הזה להבא, הוא צריך לחזק את המעמד של האגרונום שלו, שיהיה שוטר בשטח, וגלגול האשמה ביניהם, הציגו פה מסך עשן שזה לא ברור איך זה קרה.

ליאור שפירא: בואו תכניסו את המבקשים של שתי הבקשות.

ראובן לדיאנסקי: שמענו בקשב רב את מה שהיה לכם לומר. אנחנו בשנים האחרונות שמים דגש יותר משמעותי על כל סוגיית העצים בעיר. זה בבסיס איכות החיים של התושבים שלנו, ועץ ותיק שנכרת כיום, גם לא יעזרו 20 עצים חדשים של רבע צול או של קוטר קטן שאתה תשתול היום ושיתנו גודל ומשמעות בעוד עשרות שנים. אנחנו מצפים שכל יזם שמקבל היתר ומופיע בו בצורה מפורשת איך עליו להתנהג עם עצים- שיעמוד על כך בצורה הכי ברורה שיש. אני שם את הידיים בצורה חד משמעית על חוות הדעת של אנשי המקצוע שלנו, האגרונומים כותבים בצורה ברורה שיש פגיעה בשורשים של העצים, זאת לא פגיעה מגורם בלתי ידוע, זאת לא פגיעה שנחתה משמיים. מי שעבד במקום, פגע

בשורשים של העצים, ולכן אנחנו מאוד נחושים במקרים כאלה, בכל המשמעות של עצירת עבודות, זה רוח החלטת הוועדה. אנחנו מקימים תת וועדה של וועדת המשנה שתעסוק גם בכל מה שקשור להנחיות חדשות ולפיקוח העירוני ולראות מה קורה בשטח. נאמץ את ההצעה הזאת, וזה המסר מהוועדה בצורה חד משמעית וברורה לעניין החשיבות בהגנה על עצים. לגבי הדברים שנמצאים על פרק בכל מה שקשור לחידוש היתר ועל שינויים שאתם הגשתם, זה יהיה בדיון הבא ב-04/06/25 ואז נדון בעניין ההחלטה עצמה לגבי ההיתר.

יגאל בן עמי: מה לגבי צו הפסקת העבודה?

ליאור שפירא: 2 הבקשות הללו ידונו בוועדה הבאה.

עמ' 19

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

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

ההחלטה: החלטה מספר: 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 דישטניק, שתעסוק בסוגיית פיקוח על עצים שנקבעו לשימור באתרי הבנייה לאור התופעה המדאיגה של עצים שנקבעו לשימור ונפגעו, שהולכת וגוברת לאחרונה. הוועדה תמשיך ותדון בבקשה בתאריך 04/06/25.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

הלל הלמן: פקיד היערות יגיע רק ב11:00.

ליאור שפירא: בואו נקבל החלטה. מפנה לעמוד 2: לאשר שינוי כלפי היתר מס' 21-1082 (בתוקף עד 9.03.2028) שינוי ייעוד עצים מס' 21, 19 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה. אנחנו מאשרים.

הלל הלמן: אם אפשר להציע שהוועדה מביעה את מורת רוחה, יחד עם זאת שהבקשות היו בהפסקת עבודה כ-3 חודשים, בנסיבות האלה לאשר את השינוי.

מלי פולישוק: חוץ מהכריתה לא היה אישור המשך עבודה, או שזה חלק מזה?

הלל הלמן: המתינו לוועדה.

ליאור שפירא: האישור והפסקת העבודה זה הלל נותן. תיקנו את ההיתר, שיקול דעתו זה מה לעשות מכאן ואילך.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,

ומביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 21-1082 (בתוקף עד 9.03.2028) שינוי ייעוד עצים מס' 21, 19 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

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

כתובת	הסבוראים 9	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	7223/51	תיק בניין	2147-009
מס' תב"ע	9144, 9086, 1740, 1099, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	1,206.00
	תמ"א/3/38א		

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

מהות הדיון הנוסף:
דיון נוסף לאור החלטת הועדה מיום 28.05.2025

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

1. לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס' 12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה .
2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:
- 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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

דרכי קודם

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 לכרייתם.

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	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.
19-0542	29/04/2019	23-1082	13/09/2023	

בעלויות:

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

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

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

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

עמ' 24

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כולל ממ"ד	3185.40 מ"ר	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' תוספת הבניה בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1 הינה במסגרת קו הבניין המותר של 4 מ' בתוך בניה מאושרת ע"י ביטול חדר בלוני גז (הסדרת צובר גז במגרש בחצר האחורית).	הקטנת קו הבניין האחורי ב- 10 מ' אושר בהיתר כהקלה
מרפסות	עד 14 מ"ר ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. בבניין 33 יח"ד * 12 מ"ר = 396 מ"ר	לפי היתר אושרו מרפסות בשטח סה"כ 319 מ"ר = 11.39 מ"ר בממוצע.	
הבלטת מרפסות	עד 40% מחוץ לקו הבניין הקדמי או 2 מ', הקטן מביניהם.	לפי היתר אושרו בהקלה בחזית קדמית מרפסות בהבלטה של 1.60 מ' בהקלה. 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 הצפונית. 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 בו זמנית	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	אושר בהיתר:	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1.20 מ' בצדדים ולאחור	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 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.

תקנות:

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

הערות נוספות:

ניתן לעורך הבקש לתקן את התכנית. הדווח לוועדה 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
1	הגבהת גובה קומת גג עד ל 3.25 מ' נטו ולא יותר מ 5 מ'ברוטו כולל מעקה הגג, המותרים מתוקף תכנית ג'1

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

התייחסות להקלות מבוקשות:

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

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.05.2025

עצים 12, 17 בערך של 8,411 ש"ח התייבשו בהמלך עבודות הבנייה, בוצע צו הפסקת עבודה והבקשה מובאת כעת לאישור הוועדה.
לפי דוח של אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און מיום 16.1.25 (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 פיקוח

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)

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

2. אם הוועדה תחליט לקבל הסברים של בעלי ההיתר , ניתן לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:
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 פרגולה 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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

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

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

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

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

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

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

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

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

רוני 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: מישוהו 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 הבעיה זה רחוק מזה, ובא אגרונום ואומר לך לא יודע איך הם נחתכו, ואתה אומר שטעיתי, זה לא עוזר לי, עשיתם נזק עצום. זה ממש לא כך, אנחנו בדרך כלל לא מזמנים ברשות רישוי, לא יזמים ולא אגרונום, אנחנו מקבלים החלטות כאן, א' כדי להגיד לך את חוסר שביעות רצון העצומה, חלקנו כאן כמה שנים טובות בוועדה, אני לא זוכר דו"ח כזה קשה.

יגאל בן עמי: אנחנו לא מקלים ראש זה ממש לא אהלן אהלן, אנחנו טיפלנו בזה, קיבלנו הנחיות לשים מערכת השקייה, שמנו מערכת השקייה היא עובדת כבר חודשיים, היו שם 4 עצים שניזוקו, מתוכם 2 התאוששו כבר, אני רוצה להאמין שגם 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 הנייר הזה?

יגאל בן עמי: זה נייר שנרשם על ידי האגרונום שלנו, יחד עם פקיד היערות של העירייה. האדמה הזאת בתמונה, זה לא שלנו, זה של סבוראים 7.

ליאור שפירא: איך יכול להיות שמישהו כאן אין לו גדר בין העצים?

אלון טל חנני: העץ שהיה אמור להיות לשימור, היה אמור להיות מוקף בגדר של איזכורית, בעצם עשו גדר מדרך נמיר לאתר, ולא עשו הגנה לעץ.

שרה בובליל: בתוכנית אנחנו מסמנים את המרחק הנדרש של הדיפון, התוכנית היתר, אזור מוגן שורשים.

הראלה אברהם אוזן: שאלנו חברי הוועדה למה השורשים נחתכו?

שרה בובליל: המרחקים והגידור, השילוב של האלמנטים האלה יצר את 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 ההשקיה 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 הבעיה 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 און: ההמלצה היא לשמוע אותם ואחר כך לתת את ההחלטה.

ליאור שפירא: צריך להגיש בקשה לשינויים ולהביא את זה בפנינו.

אלנה דוידזון: בסבוראים 7 הגישו בקשה לכריתת עצים בלבד, בסבוראים 9 הגישו בקשה לשינויים בינואר 2025

בקשה לשינויים, ב25/01/25 נעשה צו הפסקת עבודה, התקיימה פגישה אצל הלל והם לא הכניסו בבקשה לשינויים כריתת 2 עצים. אני הבנתי אחרי שהתקיימה הפגישה אצל הלל, כדי לזרז את הנושא, אני ביקשתי תוכנית מתוקנת שגם תכלול את כריתת 2 עצים, 1 לסמן את המבקשים 21 לאשר שינויים כלפי היתר.

ליאור שפירא: שיעשו שינויים ואז נקבל את ההחלטה.

אלנה דוידזון: אבל הם עשו כבר את השינויים.

הראלה אברהם און: בשתי הבקשות הם סימנו. אנחנו יכולים להכתיב החלטה.

ליאור שפירא: אני רוצה שבדיון הבא תכניסו עם חוות הדעת כמו שאתם חושבים.

מאיר אלוואל: 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

עמ' 31

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

אינטרס". לפעמים אנחנו נוטים לחשוב שיש אינטרס בכריתה כי משיגים מקומות חנייה כי זה מפריע לבנייה, כי זה מסתיר את הנוף, ואז יש פה מזיד. הוא אומר "אין לי אינטרס", הייתי שותל הרבה יותר עצים אם הייתי יכול, מצד שני יש אלמנט של חוסר מודעות או רשלנות, הדיון הזה הוא אם יש אינטרס, צריך אפילו ממש להיפגע מזה, והוא כבר נפגע על הזמן שנמשך, גם אם אין לו אינטרס, הם יזכרו את האירוע הזה להבא, הוא צריך לחזק את המעמד של האגרונום שלו, שיהיה שוטר בשטח, וגלגול האשמה ביניהם, הציגו פה מסך עשן שזה לא ברור איך זה קרה. **ליאור שפירא:** בואו תכניסו את המבקשים של שתי הבקשות.

ראובן לדיאנסקי: שמענו בקשב רב את מה שהיה לכם לומר. אנחנו בשנים האחרונות שמים דגש יותר משמעותי על כל סוגיית העצים בעיר. זה בבסיס איכות החיים של התושבים שלנו, ועץ ותיק שנכרת כיום, גם לא יעזרו 20 עצים חדשים של רבע צול או של קוטר קטן שאתה תשתול היום ושיתנו גודל ומשמעות בעוד עשרות שנים. אנחנו מצפים שכל יזם שמקבל היתר ומופיע בו בצורה מפורשת איך עליו להתנהג עם עצים- שיעמוד על כך בצורה הכי ברורה שיש. אני שם את הידיים בצורה חד משמעית על חוות הדעת של אנשי המקצוע שלנו, האגרונומים כותבים בצורה ברורה שיש פגיעה בשורשים של העצים, זאת לא פגיעה מגורם בלתי ידוע, זאת לא פגיעה שנחתה משמיים. מי שעבד במקום, פגע בשורשים של העצים, ולכן אנחנו מאוד נחושים במקרים כאלה, בכל המשמעות של עצירת עבודות, זה רוח החלטת הוועדה. אנחנו מקימים תת וועדה של וועדת המשנה שתעסוק גם בכל מה שקשור להנחיות חדשות ולפיקוח העירוני ולראות מה קורה בשטח. נאמץ את ההצעה הזאת, וזה המסר מהוועדה בצורה חד משמעית וברורה לעניין החשיבות בהגנה על עצים. לגבי הדברים שנמצאים על פרק בכל מה שקשור לחידוש היתר ועל שינויים שאתם הגשתם, זה יהיה בדיון הבא ב-04/06/25 ואז נדון בעניין ההחלטה עצמה לגבי ההיתר.

יגאל בן עמי: מה לגבי צו הפסקת העבודה?

ליאור שפירא: 2 הבקשות הללו ידונו בוועדה הבאה.

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: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0009-2 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

הלל הלמן: מה שהוועדה התייחסה, צריך להופיע בהחלטת הוועדה. יחד עם זאת שהבקשות ממתינות והיו בהפסקת עבודה 3 חודשים, לאור ההמתנה לאשר את השינויים.

ליאור שפירא: לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס' 12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה. כמו כן, לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך

13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,

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

2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:

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 פרגולה 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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לכל תנאי היתר מס' 23-1082 מיום 13/9/23.

עמ' 33
מידע: 24-00993 רישוי: 25-0146 ת.בניין: 2147-009

2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0200	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	בת מרים יוכבד 16	שכונה	תל ברוך צפון
גוש/חלקה	6625/1265, 6625/1056	תיק בניין	0801-289
מס' תב"ע	2026 א, 2754, 378, 53 אר, ג, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,687.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	עדי מור	הלל הזקן 1, תל אביב - יפו 63309
מתכנן שלד	אלון שוקר	סעדיה גאון 54, ראש העין 4850081
מבקש	עוזד גרוס	בת מרים יוכבד 16, תל אביב - יפו 6941116
מבקש	דנה פירון גרוס	בת מרים יוכבד 16, תל אביב - יפו 6941116
בעל זכות בנכס	עוזד גרוס	בת מרים יוכבד 16, תל אביב - יפו 6941116
בעל זכות בנכס	דנה פירון גרוס	בת מרים יוכבד 16, תל אביב - יפו 6941116

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספת בניה ביח"ד קיימת צפון-מערבית בת 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף (קוטג') מתוך 7 קוטג'ים קיימים במגרש עם מרתף משותף, כמפורט: - בקומת קרקע וקומה א': שינויים פנימיים ובחזיתות; - בקומת הגג: הגדלת שטח של חדר היציאה לגג הקיים עד 40 מ"ר, הקמת פרגולה קלה ממתכת בשטח 10 מ"ר במרפסת הגג; - במגרש: פיתוח שטח ונטיעות, הקמת בריכה שחיה לא מקורה בשטח 24 מ"ר במרווח הקדמי במרחק של כ-3.40 מ' מגבול המגרש עם גדר בטיחות בגובה 1.10 מ' סביבה, הסדרת מסתור גלשנים לא מקורה בחצר הצדדית - מזרחית ע"י מחיצה של פרופילים אלומיניום, הקמת פרגולה קלה מתחת בשטח של כ-23 מ"ר, הריסת חלק הגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי (מול יח"ד הנדונה) ובניית גדר חדשה בשילוב פילר אשפה וגז;

מצב קיים:

המגרש מורכב מ-2 חלקות - מס' 1056 ו-1265 בעלות אותה בעלות (ראה חוות דעת הסדרי קרקע) . על המגרש קיימים 7 קוטג'ים בני 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף משותף חלק בקירות משותפים וחלק מחוברים חלקית ע"י מרפסת מקורה בקומה א'. כעת מדובר בקוטג' הצפון - מערבי, בן 2 קומות, עם חדר יציאה לגג מעל מרתף משותף, מחובר עם הקוטג' המזרחי הסמוך בקומה א' בלבד ע"י מרפסת מקורה בקיר משותף . בחלק המרתף המוצמד ליח"ד הנדונה קיים מקלט ו-2 מקומות חניה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1/266	16/3/1980	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומה תחתונה (4 קוטג'ים) מכיל בכל קוטג' בקומה תחתונה:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מקלט, חדר מדרגות, ו-2 מקומות חניה, בקומות דירה בת 5 חדרים, חדרי שירות, חדר מדרגות, חדר יציאה לגג ומרפסת גג.
	23/3/1981	1/404		3 קוטג'ים בניין בן 2 קומות מעל קומה תחתונה מחובר ע"י גשרון לבניין הקיים . בקומה התחתונה מקלט, חניה, חדר מדרגות פנימיות ומרתף עם כניסה פנימית לכל קוטג'. בקומה א' ו-ב' דירה בת 5 חדרים, חדרי שירות, חדר מדרגות פנימית. על הגג חדרי יציאה לגג ומרפסת גג, בגבולות המגרש גדר.

בעלויות:

המגרש התכנוני ממוקם ב- 2 חלקות צמודות: חלקה 1065 בגוש 6625 בשטח של 1,467 מ"ר רשומה כבית משותף מכיל 7 תת חלקות בבעלות פרטית. המבקשים הינם בעלי תת חלקה 5 אליה מוצמדים 2 מ"ח בשטח 34.30 מ"ר, שטח בקומת הקרקע 29.40 מ"ר וגג בשטח 69.80 מ"ר. בחלקה 1265 בגוש 6625 בשטח 220 מ"ר בבעלות משותפת של כל 7 הבעלים של חלקה 1065. המבקשים מחזיקים בתוך חלקת הנ"ל $29/88 + 29/88 = 58/88$ * 220 מ"ר = 145 מ"ר. יש לציין שהברכה כולה מבוקשת בתוך חלקה 1265. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 5, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 15.05.2025) פטור מדובר במגרש תכנוני המורכב מחלקה 1056 ובחלקה 1265, וכן מדובר בהקמת בריכה בחלקה 1265. חלקה 1065 הינה בית משותף והבעלים הם אותם בעלים השתי החלקות, כאשר יש ריבוי בעלים. מאחר ואין הפרשות לצרכי ציבור, ומדובר בריבוי בעלים ובהקמת בריכת השחיה, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.11.2024) המלצה לתת היתר חלקה 1056 בגוש 6625 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות תכ"ע 2754 והנחיות מרחביות	הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. לפי הנחיות מרחביות לא יומלץ בריכת שחיה במרווח הקדמי במגרש שאינו פינתי. הועדה תשקול להמליץ על בריכת שחיה במרווח הקדמי במקרים חריגים העומדים	הבריכה כולה מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 5 מ' נמצאת במרחק של כ-3.40 מ' מגבול המגרש הקדמי וכ-10 מ' מגבול המגרש הצדדי. שטח הבריכה 24 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי. צמוד לגדר הקדמית מוצע	הבריכה מבוקשת כהקלה 2.50 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר של 5 מ', הפרסום לא רלוונטי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתנאים הבאים: -הבריכה תורחק לפחות 2.50 מ' מגבול המגרש, -שטח הבריכה לא יעלה על 24 מ"ר או על 5% משטח החלקה, הגדול מביניהם. - פיתוח רצועת גיבון כנדרש בהנחיות המרחביות לאורך הגדרות הגובלות ברחוב. -הגדרות יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות . לא תאושר בקשה להגבהה ו/או שינוי בחומרי גמר. - הבריכה אינה מסכנת עצים בעלי ערכיות גבוהה.	נטיעת עצים חדשים. הגדר בגבול מגרש קדמי מוצעת בחלקו בגובה 1.10 מ' בחלקו בגובה 1.90 מ'.	לא ניתן להמליץ על הקמת גדר בגבול המגרש הקדמי מעבר ל- 1.50 מ', התיקון גובה הגדר נדרש כתנאי טכני.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ תכנית ג1, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 65% משטח הגג (הקטן מביניהם)	חדר יציאה לגג קיים לפי היתר בשטח 23 מ"ר מוצעת תוספת בניה של 17 מ"ר = סה"כ 40 מ"ר	
מרחק ממעקה הגג	2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' בצדדים ואחור	חדר היציאה לגג קיים לפי היתר בנוי עד מעקה חיצוני בחזית קדמית וצדדית מזרחית, תוספת הבניה מוצעת בהמשך הקירות הקיימות - ללא נסיגה ממעקה הגג.	הבניה ללא נסיגה ממעקה הגג בהתאם לבניה קיימת והנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ
גובה	גובה נטו לפי גובה קומה טיפוסית 2.75 מ' ולא יוצר מ-3 מ'. גובה ברוטו כולל מתקנים 5 מ'	מוצע גובה נטו 2.90 מ' גובה ברוטו 4.44 מ'	0.15 מ' מעבר לגובה קומה טיפוסית הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
פרגולה מתכת בחצר קדמית עד 40% מחוץ לקו הבניין בשטח של 23 מ"ר . אין התאמה בין הפרגולה המסומנת בתנוחת קומת הקרקע ולבין הפרגולה בתכנית עמידת הבניין במגרש. התיקון נדרש		

עמ' 37

מידע: 23-01323 רישוי: 25-0200 ת.בניין: 0801-289

הערות	כן	לא
כתנאי טכני. פרגולה ממתכת במרפסת הגג בשטח 10 מ"ר במרחק 1.20 מ' ממעקה גג הקדמי ו-2 מ' ממעקה הגג החיצוני הפנימי (פונה לחצר הפתוח שבין הקוטג'ים)		
מוצעת הריסת חלק מהגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי - מול יח"ד הנדונה ובניית גדר חדשה בחלקה מעל 1.50 מ' בניגוד לתקנות. נדרש כתנאי טכני תיקון גובה הגדר עד 1.50 מ' בלבד. מוצעת סגירת שטח פתוח של החצר במרווח צדדי- מזרחי ע"י פרופילי אלומיניום, לטענת עורכת הבקשה הסגירה מוצעת לצורך הסתרת גלשנים השייכים למבקשים. לא הוצג חתך דרך החצר, לא רשומים מפלסים בתנוחת הקומות. נדרש כתנאי טכני חתך דרך החצר הנ"ל ורישום מפלסים בכל הקומות, כדי לאמת שמדובר בחצר לא מקורה.	X	
אין התאמה בין גובה גדר בטיחות לבריכה הרשום בקומת הקרקע (1.10 מ') לפרט הבריכה שהוצג. התיקון נדרש כתנאי טכני.	X	
ללא שינוי כלפי היתר +36.39	X	

הערות נוספות:

1. השינויים בקומות קרקע ו-א' הינם במסגרת השטחים המאושרים בהיתר ואין בבקשה הנדונה תוספת כלשהי בקומות הנ"ל. תוספת הבניה מוצעת עבור הגדלת שטח חדר היציאה לגג בלבד.
2. ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדיווח לוועדה הינה לפי תכנית המתוקנת מתאריך 29/4/25.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית
2	הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.75 מ' המותר
3	הקמת בריכת שחיה במרחק של עד 2.5 מטרים מגבול המגרש הקדמי.
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	חדר היציאה לגג קיים בנוי לפי היתר ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית קדמית לכן אין מניעה לאשר כהקלה את הבניה הנוספת המבוקשת להגדלת שטח חדר יציאה לגג בהמשך בניה קיימת ללא נסיגה.
2	אין מניעה לאשר כהקלה הגבהת חדר היציאה לגג עד 2.90 מ' במקום 2.75 מ' לפי גובה קומה טיפוסית
3	הפרסום לא רלוונטי, בריכת שחיה מותרת לפי תב"ע 2754.
4	חדר היציאה לגג קיים בנוי לפי היתר ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית צדדית מזרחית לכן אין מניעה לאשר כהקלה את הבניה הנוספת המבוקשת להגדלת שטח חדר יציאה לגג בהמשך בניה קיימת ללא נסיגה.

תאריך הודעה אחרונה: 23/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 15.10.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 25,752. עץ מס' 1 נוטה ואושר לכריתה על ידי אגרונום אגף שפ"ע חיים גבריאלי, עץ מס' 3 צמוד למבנה, עץ מס' 4 הומלץ לכריתה לאחר התייעצות עם אגרונום המכון. עץ מס' 5 עודכן לבקשתנו לשימור יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 24,352 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 05.05.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך המקלט הקיים במרתף

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 05.05.2025

יש להעמיק את מסתור האשפה כדי לאפשר הצבת מיכל בנפח 360 ליטר במידת הצורך (תנאי טכני) יש לתכנן קיר הפרדת אש בין האשפה והגז (תנאי טכני)

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אראוקריה רמה	14.00	35.00	4.00	כריתה	6,739.00
3	אראוקריה רמה	20.00	53.00	4.00	כריתה	11,590.00
4	סיגלון עלי מימוזה	9.00	37.00	8.00	כריתה	7,423.00
5	סיגלון עלי מימוזה	7.00	36.00	7.00	שימור	7,841.00
30	פנסית דו נוצתית	6.00	24.00	7.00	שימור	3,744.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 27.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה ביח"ד צפון-מערבית בת 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בין 7 הקוטגים קיימים במגרש עם מרתף משותף, כולל הגדלת שטח חדר יציאה לגג, הקמת פרגולות בחצר ובמרפסת הגג, הקמת בריכת שחיה בחצר, הריסת גדר קדמית ובנייתו מחדש כולל פילרים כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בקומת הגג ללא נסיגה מעקה הגג בחזית הקדמית במקום 2 מ' הנדרש לפי תב"ע ג1;
2. בניה בקומת הגג ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית צדדית במקום 1.2 מ' הנדרש לפי תב"ע ג1;
3. הגבהת חדר יציאה לגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.75 מ' המותרים ובתנאי שגובה ברוטו עד 5 מ' כולל מתקנים;

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 25,752 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או

התנאי
העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

אלנה דויידזון: מדובר על קוטג' קיים. מבוקשים שינויים: הגדלת חדר יציאה לגג ובריכת שחייה. ניתן להמליץ, אין התנגדויות.
חן אריאלי: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה ביח"ד צפון-מערבית בת 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בין 7 הקוטגים קיימים במגרש עם מרתף משותף, כולל הגדלת שטח חדר יציאה לגג, הקמת פרגולות בחצר ובמרפסת הגג, הקמת בריכת שחיה בחצר, הריסת גדר קדמית ובנייתו מחדש כולל פילרים כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה לבניה בקומת הגג ללא נסיגה מעקה הגג בחזית הקדמית במקום 2 מ' הנדרש לפי תב"ע ג1;
2. הגבהת חדר יציאה לגג לגובה של 2.9 מ' במקום 2.75 מ' המותרים ובתנאי שגובה ברוטו עד 5 מ' כולל מתקנים;
3. הקלה לבניה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית צדדית במקום 1.2 מ' הנדרש 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
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 25,752.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-1656	תאריך הגשה	23/11/2023	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת גזוזטרה לבניין קיים	

כתובת	בת מרים יוכבד 23	שכונה	תל ברוך צפון
גוש/חלקה	7193/33	תיק בניין	2177-023
מס' תב"ע	2026 א, 2831, תמ"א/1	שטח המגרש	1,104.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	הרצל שועאי	ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064
מתכנן שלד	הרצל שועאי	ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064
מבקש	עודד ליבנד	בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123
מבקש	גילי אברמוב	בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123
בעל זכות בנכס	עודד ליבנד	בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123
בעל זכות בנכס	גילי אברמוב	בת מרים יוכבד 23, תל אביב - יפו 6941123

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
2	בניית מרפסת במפלס הקטן מ- 6מ. מפני קרקע קיים.
3	ניוד זכויות בנייה בשטח 4 מ"ר שטח עיקרי לשטח המרפסת
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
5	ניוד זכויות בנייה בשטח 4 מ"ר שטח עיקרי לשטח המרפסת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום לא רלוונטי, הבלטת המרפסות בתכ' המתוקנה הינה 1.20 מ' בלבד+בהתאם לתקנות החוק.
2	לפי המלצת צוות תכנון צפון, ולפי היתרים שהוצאו לבניינים הסמוכים, אין מניעה לאשר הבלטת מרפסות במפלס קומה א', מתחת ל-6 מ' גובה.
3	הפרסום לא רלוונטי, שטח המרפסות במסגרת המותר.
4	הפרסום לא רלוונטי, הבלטת המרפסות תוקנה לפי המותר.
5	הפרסום לא רלוונטי, לא הוגדל שטח המרפסות על חשבון שטחי ממ"דים.

תאריך הודעה אחרונה: 26/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר הגשת תכנית מתוקנת שכוללת הסדרת 2 מרפסות בולטות בקומה א' בלבד וזאת לאחר הליך משפטי שהתקיים בעניין הכל כמפורט בנימוקי הדיון הנוסף להלן.

נימוקי הדיון הנוסף:**ביום 1.5.2024 החליטה הוועדה המקומית לדחות את הבקשה בהתאם להחלטתה שלהלן:**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבלטת 4 המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים נוגדת הוראות הבינוי של תב"ע 2026'א' ומהווה סטייה מהוראות הבינוי.
2. בניית המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' אינן תואמות למרפסות המבוקשות ב-2 הבניינים הסמוכים בת מרים יוכבד 25 ו-21 בהן המרפסות מבוקשות בקומה א' בלבד, בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי (שהינו קיר הבנין):
3. לא הוצג במפורט שטחי הממ"דים הבנויים ולא הוגשה הוכחה ע"י עורך הבקשה שבהיתר הבניין חושבו הממ"דים בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל ולכן לא נמצא שנותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים.

על החלטתה של הוועדה המקומית הוגש ערר על ידי המבקשים. ועדת הערר דחתה את הערר בהחלטתה מיום 10.10.2024 כאשר ביחס לסוגיה בעניין זכויות הבנייה, קיבלה את טענת העוררים לפיה עומדים לרשותם 14 מ"ר לבניית המרפסות בהתאם לתקנות חישוב שטחים, יחד עם זאת לצורך מימוש זכויות הבניה והגדלת המרפסות הקיימות נדרשת חריגה בקו הבניין של עד 2 מ' כפי שהתבקש. ביחס לסוגית החריגה מקו הבניין, קבעה ועדת הערר, כי אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית שלא לאשר את ההקלה לחריגה מקו הבניין לנוכח הוראת הבינוי הקבועה בתכנית לפיה בליטת המרפסת מעבר לקו הבניין לא תעלה על 1.2 מ'.

על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מנהלית על ידי המבקשים (עת"מ 34976-11-24) וניתן פסק דין שנתן תוקף להסכמות הצדדים לפיהן, העתירה תימחק ויתאפשר תיקון של הבקשה להיתר שתחזור לדיון בפני הוועדה המקומית וזו תכריע בה לפי שיקול דעתה. בהתאם, תוקנה הבקשה באופן שבו מתבקשת כעת הקלה להקמת 2 מרפסות בקומה ראשונה עד 1.2 מ' ובמפלס של 3.05 + מ' לעומת 6 מ' הקבועים בתכנית ובאופן שתואם את עמדת צוות התכנון המפורטת להלן ואת ההיתרים שיצאו לבניינים הסמוכים (היתר מס' 24-0651 בבת מרים יוכבד 25 והיתר מס' 24-0650 בבת מרים יוכבד 21).

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הוספת 2 מרפסות ב-2 דירות בקומה א' בחזית קדמית דרומית, בבליטה 1.20 מ' מקיר הבניין בשטח של 9.44 מ"ר כ"א, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית מעל מרתף משותף על 2 בניינים סמוכים (בת מרים יוכבד 21 ו-25).

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (עבור 13 יח"ד ומעל מרתף משותף עבור 3 חלקות הצמודות לפי הכתובות בת מרים יוכבד 21, 23 ו-25).

בעלויות:

לפי נסח טאבו 3 הבניינים הקיימים לפי חלקות 32,33,34 רשומים כבית משותף מכיל 42 תת חלקות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, רשות ופיתוח וקרן קיימת לישראל וחוכרים פרטיים.
ששלושת הבניינים רשומים כבית משותף אבל כל חלקה עומדת בפני עצמה.

הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים חוכרים תת חלקות 19,15,16,20-
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכויות ב-3 הבניינים, והודעה לרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.03.2023)
המלצה לתת היתר. חלקות 32,33,34 בגוש 7193 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הבלטת מרפסות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות בחזית קדמית לפי תב"ע 2026 א'	תותר בליטת מרפסות בלתי מקורות למרחק של עד 1.20 מ' מקווי הבניה הקדמיים, ובתנאי שהבליטה תהיה בגובה של 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע הסופיים	בקומה ב' (מפלס +6.10) המרפסות בדירות דרומיות בחזית לרח' בת מרים יוכבד קיימות לפי היתר בשטח 9 מ"ר. בקומה א' (במפלס +3.05) מוצעות 2 מרפסות חדשות פתוחות בחזית קדמית - דרומית (מקורות ע"י המרפסות בקומה ב') בבליטה של 1.20 מ' מקיר הבניין בשטח 9.44 מ"ר כ"א.	בניית מרפסות במפלס +3.05 בניגוד להוראות תב"ע 2026 א', שכן לפי התב"ע ניתן לאשר מרפסות בגובה של 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע, הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.
מרפסות בחזית אחורית לפי תב"ע 2381	בחזית הצפונית האחורית של הבניין תותר בליטת מרפסות בלתי מקורות למרחק של עד 1.20 מ' מקו הבניין האחורי ובתנאי שהבליטה תהיה בגובה של 3 מ' לפחות	מרפסות בחזית האחורית קיימות בנויות לסירוגין לפי היתר ולא מבוקשות מרפסות חדשות	

הערות נוספות:

להלן חוות דעת צוות תכנון צפון, אגף תכנון העיר ע"י עתליה רזניק מתאריך 20/3/2024:
מבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר מרפסות בקומה ראשונה בכתובות בת מרים יוכבד 21,23,25, כל עוד המרפסות אינן מעבר למרפסות הקיימות בקומה מעל עד 1.20 מ' מקיר הבניין והן אחידות בכל הבניין.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר

עמ' 45

מידע: 21-02451 רישוי: 23-1656 ת.בניין: 2177-023

#	הקלה
2	בניית מרפסת במפלס הקטן מ- 6 מ. מפני קרקע קיים.
3	ניוד זכויות בנייה בשטח 4 מ"ר שטח עיקרי לשטח המרפסת
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
5	ניוד זכויות בנייה בשטח 4 מ"ר שטח עיקרי לשטח המרפסת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום לא רלוונטי, הבלטת המרפסות בתכ' המתוקנה הינה 1.20 מ' בלבד+בהתאם לתקנות החוק.
2	לפי המלצת צוות תכנון צפון, ולפי היתרים שהוצאו לבניינים הסמוכים, אין מניעה לאשר הבלטת מרפסות במפלס קומה א', מתחת ל-6 מ' גובה.
3	הפרסום לא רלוונטי, שטח המרפסות במסגרת המותר.
4	הפרסום לא רלוונטי, הבלטת המרפסות תוקנה לפי המותר.
5	הפרסום לא רלוונטי, לא הוגדל שטח המרפסות על חשבון שטחי ממ"דים.

תאריך הודעה אחרונה: 26/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

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

לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 בניינים סמוכים (בת מרים 21 ו-25) כולל הקלה הבאה:
- הקמת 2 מרפסות בחזית לרחוב (בקומה א' במפלס +3.05) לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026 א'.
כפוף 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	ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	התנאי
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוף
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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

לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 בניינים סמוכים (בת מרים 21 ו-25) כולל הקלה הבאה:

- הקמת 2 מרפסות בחזית לרחוב (בקומה א' במפלס +3.05) לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תכ"ע 2026 א',

כפוף 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	ביצוע שיפוף לפי הנחיות חב' שמ"מ
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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 סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם**מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)**

תוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף משותף עם 2 הבניינים הסמוכים (בת מרים יוכבד 21 ו-25), 13 יח"ד הכוללים : בקומה א': הקמת 2 מרפסות חדשות מקורות ופתוחות בחזית הקדמית - הדרומית בשטח של 14.14 מ"ר כ"א, עבור 2 הדירות הקיימות; בקומה ב': הגדלת שטח של 2 המרפסות הקיימות לא מקורות בחזית קדמית דרומית עד 14.14 מ"ר ב-2 הדירות הקיימות . במקביל הוגשו 2 בקשות נוספות להקמת מרפסות בקומה א' ב-2 דירות בחזית קדמית-דרומית ב-2 הבניינים הסמוכים (בת מרים יוכבד 21 בקשה מס' 24-0137 ו בת מרים יוכבד 25 בקשה מספר 24-0202). המרפסות ב-2 הבניינים הסמוכים מבקשות בבליטה של 1.20 מ' בלבד בחזית הקדמית.

מצב קיים:

על החלקה קיים בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (עבור 13 יח"ד ומעל מרתף משותף עבור 3 חלקות הצמודות לפי כתובות בת מרים יוכבד 21, 23 ו-25).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
97-2163		98-298	24/03/1998	מרתף משותף במגרשים 51,52 ו-53 עבור הקמת בעתיד 3 בניינים למגורים (לפי כתובות בת מרים יוכבד 21,23 ו-25)
98-1994		99-0974	31/10/1999	הקמת 3 בניינים מעל מרתף משותף בני 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג בבניין אחד (בבת מרים יוכבד 21) לסה"כ 39 יח"ד
00-1894		01-0960	19/11/2001	שינויים כלפי היתר 99-0974 במרתף ובקומות על קרקע ב-3 הבניינים, ללא שינוי מס' יח"ד 42 יח"ד בבניין בת מרים 21 - 16 יח"ד בגנין הנדון בת מרים 23 - 13 יח"ד. בבניין בת מרים 25 - 13 יח"ד.
02-0185		03-0108	16/02/2003	שינויים כלפי היתר 98-0289, 99-0974, 01-0960 : בבניין 25 הוספת יח"ד בקומת הקרקע, יחוד 2 יח"ד בקומה 3, בבניין 23 שבנדון הגבהת בניה על הגג, בבניין 21 איחוד 2 דירות בקומה 3.
05-1404		06-0262	05/03/2006	תוספת בניה לדירת גן בבניין הנדון.
07-0073	14/01/2007	07-0132	13/12/2007	הרחבת דירות הגג ב-3 הבניינים (בת מרים 21, 23 ו-25)

בעלויות:

לפי נסח טאבו 3 הבניינים הקיימים לפי חלקות 32,33,34 רשומים כבית משותף מכיל 42 תת חלקות בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, רשות ופיתוח וקרן קיימת לישראל וחוכרים פרטיים.
ששלושת הבניינים רשומים כבית משותף אבל כל חלקה עומדת בפני עצמה.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים חוכרים תת חלקות 19,15,16 ו-20.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכויות ב-3 הבניינים, והודעה לרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.
נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.03.2023)
המלצה לתת היתר. חלקות 32,33,34 בגוש 7193 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות בחזית אחורית לפי תב"ע 2381	בחזית הצפונית האחורית של הבניין תותר בליטת מרפסות בלתי מקורות למרחק של עד 1.20 מ' מקו הבניין האחורי ובתנאי שהבליטה תהיה בגובה של 3 מ' לפחות	מרפסות בחזית האחורית קיימות בנויות לסירוגין לפי היתר ולא מבוקשות מרפסות חדשות	
מרפסות בחזית קדמית דרומית לפי תב"ע 2026א'	תותר בליטת מרפסות בלתי מקורות למרחק של עד 1.20 מ' מקו הבניה הקדמיים, ובתנאי שהבליטה תהיה בגובה של 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע הסופיים התב"ע לא אישרה הקמת מרפסות בקומה א' . לפי תקנות החוק ניתן לאשר שטח מרפסות בממוצע עד 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר לדירה . לפי היתר אושרו מרפסות בקומה ב' בשטח של 7.80 מ"י.	-בקומה ב' (מפלס +6.10) קיימות לפי היתר בחזית קדמית 2 מרפסות בבליטה של 1.20 מ' ובשטח של כ-7.80 מ"ר - מוצעת הגדלת הבלטתם עד 2.0 מ' והגדלת שטחים עד 14.14 מ"ר. -בקומה א' (במפלס +3.05) לא קיימות מרפסות, מוצעות 2 מרפסות חדשות, פתוחות ומקורות, ל-2 הדירות הדרומיות בבליטה של 2 מ' ובשטח 14.14 מ"ר כ"כ.	0.80 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה לפי תקנות החוק , אך לא ניתן לאשר הקלה המבוקשת , כי תב"ע החלה על המקום קובעת הבלטה עד 1.20 מ' בלבד. 6.34 מ"ר מעבר למותר בניגוד לתב"ע 2.0 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה הבלטת מרפסות בקומה א' במפלס +3.05 נוגדת הוראות התב"ע לענן מקון, לכן לא ניתן לאשרם ומותרת הבלטה בחזית הקדמית עד 1.20 מ' בלבד. 2.14 מ"ר מעבר לממוצע שבניגוד לתקנות החוק והנ"ל מבוקש על חשבון חישוב שטח ממ"דים מחדר שנבנו בפועל מעל 9 מ"ר.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

להלן חוות דעת צוות תכנון צפון, אגף תכנון העיר ע"י עתליה רזניק מתאריך 20/3/2024:
מבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר מרפסות בקומה ראשונה בכתובות בת מרים יוכבד 21,23,25, כל עוד המרפסות אינן מעבר למרפסות הקיימות בקומה מעל עד 1.20 מ' מקיר הבניין והן אחידות בכל הבניין.
הבלטת המרפסות בקומה א' ו-ב' מעבר 1.20 מ' מהווה בניגוד להוראות בינוי ומהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר כהקלה, כמו כן הבנייה המבוקשת אינה תואמת למרפסות המוצעות ב-2 הבניינים האחוריים במגרש (בת מרים יוכבד 21 ו-25).
הקמת מרפסות מעבר ל-12 מ"ר מבוקשת על חשבון שטח הממ"דים, שנבנו בפועל מעבר ל-9 מ"ר, אך לא הוגשה הוכחה ולא מסומנים מידות הממ"דים הבנויים, לכן לא ניתן לאשר הגדלת שטח המרפסות על חשבון שטח הממ"דים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
2	בניית מרפסת במפלס הקטן מ- 6מ. מפני קרקע קיים.
3	ניוד זכויות בנייה בשטח 4 מ"ר שטח עיקרי לשטח המרפסת
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
5	ניוד זכויות בנייה בשטח 4 מ"ר שטח עיקרי לשטח המרפסת

תאריך הודעה אחרונה: 26/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הבלטת המרפסות של 2.0 מ' נוגדת הוראות תב"ע 2026 א', 2381 החלות על המגרש לפיהן מותרות הבלטת מרפסות 1.20 מ' בלבד, הנ"ל מהווה סטייה מהוראות הבינוי ולא ניתן להמליץ
2	בניית מרפסת במפלס קומה א' (+3.05) נוגדת הוראות תב"ע 2026 א' וניתן להמליץ כהקלה בתנאי הקטנת המרפסות בבליטה עד 1.20 מ"ר ובשטח בהתאם לשטח המרפסות הקיימות בקומה ב' בלבד. יש לציין שבמקביל הוגשו 2 בקשות נוספות להקמת מרפסות בקומה א' בבליטה של 1.20 מ' בלבד ב-2 הבניינים הסמוכים.
3	לא הוצגה שום הוכחה שבהיתר הממ"דים חושבו בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל, ולכן לא נמצא שנותרו בבניין שטחים עיקריים בלתי מנוצלים להגדלת המרפסות. לאור זאת הבקשה כוללת הקמת מרפסות מעל 14 מ"ר ומהווה תוספת שטח עיקרי והבקשה לא מתייחסת לכך.
4	לא רלוונטי, פרסום פעם שנייה על אותה הקלה שבסעיף 1.
5	לא רלוונטי, פרסום פעם שנייה על אותה הקלה שבסעיף 3.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)
לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבלטת 4 המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים נוגדת הוראות הבינוי של תב"ע 2026 א' ומהווה סטייה מהוראות הבינוי.
- בניית המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' אינן תואמות למרפסות המבוקשות ב-2 הבניינים הסמוכים בת מרים יוכבד 25 ו-21 בהן המרפסות מבוקשות בקומה א' בלבד, בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי (שהינו קיר הבנין);

3. לא הוצג במפורט שטחי הממ"דים הבנויים ולא הוגשה הוכחה ע"י עורך הבקשה שבהיתר הבניין חושבו הממ"דים בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל ולכן לא נמצא שנותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0006 מתאריך 01/05/2024

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבלטת 4 המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים נוגדת הוראות הבניין של תב"ע 2026א' ומהווה סטייה מהוראות הבניין.
2. בנית המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ב-2 מ' אינן תואמות למרפסות המבוקשות ב-2 הבניינים הסמוכים בת מרים יוכבד 25 ו-21 בהן המרפסות מבוקשות בקומה א' בלבד, בבליטה של 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי (שהינו קיר הבנין);
3. לא הוצג במפורט שטחי הממ"דים הבנויים ולא הוגשה הוכחה ע"י עורך הבקשה שבהיתר הבניין חושבו הממ"דים בשטח קטן מהשטח שנבנו בפועל ולכן לא נמצא שנותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים על חשבון שטח הממ"דים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

אלנה דוידזון: לא אישרנו את הבקשה. הוגש ערר. ועדת הערר גם לא אישרה. הם הגישו עתירה מנהלית והגישו תוכנית מתוקנת בהתאם להערות שלנו.
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה בהתאם לשינויים והתיקונים של הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את הבקשה להקמת 2 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, ב-2 הדירות הדרומיות בקומה א' בחזית קדמית, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומעל מרתף משותף עם 2 בניינים סמוכים (בת מרים 21 ו-25) כולל הקלה הבאה:
- הקמת 2 מרפסות בחזית לרחוב (בקומה א' במפלס +3.05) לעומת 6 מ' לפחות ממפלס פני הקרקע לפי הוראות תב"ע 2026א',
כפוף 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	ביצוע שיפוץ לפי הנחיות חב' שמ"מ

עמ' 51

מידע: 21-02451 רישוי: 23-1656 ת.בניין: 2177-023

#	תנאי
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוף
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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	24-1133	תאריך הגשה	14/08/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	בניהו 13	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6335/96	תיק בניין	0900-013
מס' תב"ע	2550, 3450, 748, 958, ג1, ע1, תגפ333,	שטח המגרש	630.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	דקלה פינטו	שולמית אלוני 11, ראשון לציון 7591560
מתכנן שלד	שלמה גואטה	התדהר 2, הרצליה 4636531
מבקש	עמוס כחלון	בניהו 13, תל אביב - יפו 6908413
בעל זכות בנכס	מיכל כחלון	בניהו 13, תל אביב - יפו 6908413

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

הריסת מבנה קיים כולל מחסן במרווח אחורי וחניה מקורה במרווח הצידי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'.

על המגרש 2 מ"ח מקורים (זה אחר זה) במרווח צידי צפוני, גדר בנויה בגבול המגרש המערבי לרח' בניהו, כולל מסתור אשפה ופילרים, קירות דיפון בגבולות המגרש הצידיים, כריתה ושתילת עצים. במרווח אחורי קיימת בריכת שחיה שנבנתה לפי היתר משנת 2017, מחסן במרווח אחורי, כעת מוצג להריסה.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' בניהו בחזיתו המערבית, קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, כעת מיועד להריסה. על המגרש, חניה מקורה במרווח קדמי, מחסן במרווח אחורי, המיועד גם הוא להריסה, ובריכת שחיה לפי היתר משנת 2017.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
16-1240	29/06/2016	17-0172	06/03/2017	בריכה-מהיר בריכת שחיה

בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם הבעלים בנכס.

התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 96 בגוש 6335 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 הקרקע, 22.5% משטח המגרש 630 מ"ר = 141.75	113.3 מ"ר כולל ממ"ד	0
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.13 מ' נטו	0
תכליות מותרות	חדר משחקים, אחסון, מרחב מוגן, משרד עבור מקצוע חופשי, חדר כושר	חדר כושר, ממ"ד, חדר משחקים, ח"ש	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א, הנחיות מרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	1. מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. 2. במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. 3. שטח מקום/מקומות החניה המקורה/הבנוי ייחשב כשטח שרות. 4. גובה פנימי 2.20 מ' חיצוני 2.60 מ'	עקב הפרשי מפלסים על המגרש, בין מפלס הרחוב למפלס המגרש, מוצעות 2 חניות בטור, מקורות, בשטח של 33 מ"ר, עם כניסה מרח' בניהו, החניות מוצעות במפלס קומת המרתף, במרווח צידי צפוני. גובה פנימי 2.20 מ'.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 958

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	בקומת הקרקע : 20% + 2.5% המרת שטח מבנה עזר = 22.5% $141.5 = 630 \times 22.5\%$ בקומה א': 10% משטח המגרש = 63 מ"ר בשתי הקומות: $204 = 630 \times 32.5\%$	בקומת הקרקע: 161.09 מ"ר (25.57%) בקומה א': 55.91 מ"ר (8.87%) מוצע חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א' בשטח של 28.5 מ"ר סה"כ מבוקש: 217 מ"ר (34.44%)	19.59 מ"ר המהווה 3.1% והנ"ל מבוקש כהקלה של 6% ניתן תנאי לתעודת גמר: רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר 13 מ"ר (1.94%)
מספר קומות	2	2	
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תגפ333

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	שטחי שירות כדלקמן: במפלס הכניסה הקובעת	ככניסה לבניין, מבוקש שטח מקורה בין 2 קירות, הקיר	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לבנין ומעליו: למוסכים לחניה עפ"י הוראות תכנית 333, ולצרכי בטחון ובטיחות, לשטח שבקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ'.	הדרומי מנותק מהתיקרה,	
קו בניין	קדמי לרח' בניהו: 5 מטר	5 מ'	
קו בניין צדדי 1	צפוני: 3 מטר	3 מ'	0
קו בניין צדדי 2	דרומי: 3 מטר	3 מ'	0
קו בניין אחורי	8 מטר	11.12 מ'	0

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
רוחב מדרגות 0.90 מ'		X	רוחב חדר מדרגות
הוצג אזורור מואלץ מחדר רחצה במרתף		X	אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצעת פרגולה קלה מאלומיניום מחורר, מרווחים מהווים 40%, גוון קורטן, שטח הפרגולה 61.7 מ"ר המהווה 15.8% משטח החצר, הפרגולה בולטת חלקית 7% מקו הבניין האחורי.		X	שטח המצללה
על מרפסת גג בקומה א', מוצעת פרגולה מקורות בטון ואלומיניום, בשטח של 17.84 מ"ר, בנסיגה של 1.20 מ' מחזית הבניין הדרומית, 2.40 מ' מחזית הבניין האחורית.		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
בקומה א', מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 42.25 מ"ר ובחזית אחורית מרפסת גג בשטח של 42 מ"ר, בחלקה מקורה ע"י פרגולה.		X	מרפסת
מוצעת גדר קדמית, המהווה קיר תמך, ומעליה גדר קלה מאלומיניום.		X	פיתוח שטח /גדרות
בריכת שחיה קיימת לפי היתר משנת 2017, ללא שינוי		X	בריכות שחיה
מפלס הכניסה המוצע +45.82 ללא שינוי כלפי המפלס הקיים, הגבוה ממפלס הרחוב ב-1.30 מ', יש לציין כי המגרש משופע והפרש הגבהים בין הרחוב לגבול המגרש האחורי כ- 3 מ'.		X	מפלס כניסה קובעת
הוצגה סכמת חילחול על המגרש המהווה 34.75% משטח המגרש, בהתאם למדיניות		X	חלחול
מוצעת חצר אנגלית במרווח צידי דרומי, בשטח של 10 מ"ר וברוחב של 1.50 מ' בהתאם למדיניות.		X	חצר אנגלית

הערות נוספות:

בתאריך 21/04/25 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 2.15 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.70 מ' ועומקה 3.65 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על תוספת 19.59 מ"ר המהווה 3.1% משטח המגרש, לצורך הגדלת שטח קומת הקרקע.
2	הקלה לא רלוונטית, שטח חצר אנגלית 10 מ"ר ורוחבה 1.50 מ' בהתאם למדיניות.

תאריך הודעה אחרונה: 11/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 21.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 21.04.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/04/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.0 מטר.

חוות דעת:

תכנון 2 מקומות חניה בטור תואם הנחיות מרחביות.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 21.04.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 09.01.2024

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. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8,579.59. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 5,079.59 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 21.04.2025

לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלון מצוי	3.00	10.00	2.00	כריתה	
8	אלון מצוי	3.00	10.00	2.00	כריתה	
17	אלון מצוי	3.00	10.00	4.00	כריתה	
22	הדר מינים שונים	3.00	18.50	3.00	כריתה	
23	מנגו הודי	6.00	29.50	6.00	שימור	3,575.08
25	מללויקה	18.00	28.00	8.00	כריתה	4,331.17
27	צפצפה שחורה איטלקית	9.00	23.00	6.00	שימור	2,192.60
30	מורינגה מכונפת	10.00	37.50	10.00	כריתה	4,248.42
31	ליצי סיני	4.00	19.00	4.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.01.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 16.05.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 96 בגוש 6335 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 14.08.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
לא ניתן לפתוח את (מוצג 10100)

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.08.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

יש חנייה כפולה - חובה תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסן במרווח אחורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'.

כולל ההקלה: תוספת של 3.1% משטח המגרש, מעבר ל-22.5% המותרים בקומת הקרקע, לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8,579.59.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת מחסן במרווח אחורי עם תחילת עבודות הבניה
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	במידה ותוגש בקשה למיצוי זכויות מכח תכ' ג'1, שטח הבניה על הגג, הכולל חדר יציאה אל הגג או ניצול חלל גג רעפים, יחושב לפי השטח הבנוי בקומה מתחתיו ולא ניתן יהיה לנצל ריצפה מעל חלל עובר, שכן הנ"ל מהווה סטיה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, כולל מחסן במרווח אחורי והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'.
כולל ההקלה: תוספת של 3.1% משטח המגרש, מעבר ל-22.5% המותרים בקומת הקרקע, לצורך שיפור תכנון.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8,579.59.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת מחסן במרווח אחורי עם תחילת עבודות הבניה
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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

עמ' 59

מידע: 24-00290 רישוי: 24-1133 ת.בניין: 0900-013

#	תנאי
	המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	במידה ותוגש בקשה למיצוי זכויות מכח תכ' ג'1, שטח הבניה על הגג, הכולל חדר יציאה אל הגג או ניצול חלל גג רעפים, יחושב לפי השטח הבנוי בקומה מתחתיו ולא ניתן יהיה לנצל ריצפה מעל חלל עובר, שכן הנ"ל מהווה סטיה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0135	תאריך הגשה	20/01/2025	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' בריכת שחיה	

כתובת	אופיר 6	שכונה	תל ברוך	
גוש/חלקה	6627/203	תיק בניין	0814-006	
מס' תב"ע	1837, 2550 א, 256, 2754 ג, 1, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	980.00	

בעל עניין	שם	כתובת	
עורך ראשי	ניר רותם	אהבת ציון 20, תל אביב - יפו	6250601
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה	4366101
מבקש	רז איש לב	אופיר 6, תל אביב - יפו	6901406

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הריסת יחידת דיור אחת, במחצית המערבית של המגרש, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף ומרפסת בקומה העליונה, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית ממזרח.
על המגרש: 2 מ"ח טוריים אחד מקורה ואחד חצי מקורה במרווח הצדדי המערבי.
בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדרי מכונות תת קרקעיים, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר.

מצב קיים:

על המגרש מבנה מגורים עבור 2 יח"ד בקיר משותף, יח"ד המערבית, בת קומה אחת, מיועדת להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות קק"ל, ונמצא בחכירה מהוונת. הבקשה חתומה ע"י החוכרים בנכס, התקבלה חתימת השכנים בקיר המשותף והסכמת השנים ממערב על התכנון המבוקש.
נשלחו הודעות למנהל ולא התקבלו התנגדויות.
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.10.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 203 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור	2	1 בנוסף ליח"ד קיימת בחלקו הדרומי של במגרש, סה"כ 2.	-

עמ' 61

מידע: 24-00599 רישוי: 25-0135 ת.בניין: 0814-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
למגרש			
שטח מגרש	980 מ"ר	490 מ"ר השטח בבעלות המבקשים.	-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה:	שטח מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר. שטח של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. סה"כ 33 מ"ר. גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	מוסך חניה בשטח 33.04 מ"ר. גובה פנימי 2.2 מ' גובה חיצוני 2.6 מ'.	0.04 מ"ר חריגה בשטח חניה יימסר כתנאי טכני לאחר ועדה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 256

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח המגרש היחסי (490 מ"ר) עבור קומה טיפוסית המהווים: 98 מ"ר סה"כ 196 מ"ר ב-2 קומות	109.86 מ"ר ק"ק = 22.4% 113.96 מ"ר קומה א' = 23.2% סה"כ 223.82 מ"ר = 45.6%	פורסמה הקלה לתוספת 6% משטח המגרש מעל ל-40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 29.4 מ"ר
שטחי שירות	בליטות במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו - לשטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ-0.5 מ'	שטח מקורה בקומת הקרקע, כולל השטח מתחת לגזוזטרא: 34.06 מ"ר. גזוזטרא בשטח של 11.35 מ"ר בקומה א'.	-
קו בניין	קדמי לרחוב אופיר 4.5 מטר (צפוני)	4.5 מ'	-
קו בניין צדדי 1	לכיוון מזרח בנוי בקיר משותף	בנייה בקיר משותף.	-
קו בניין צדדי 2	לכיוון מערב 4 מטר	4 מ'	-
קו בניין אחורי	9 מ'.	16.64 מ'	-
מספר קומות	2 ובניה על הגג	2 קומות	-
מרפסות	שטח הגזוזטרא 12 מ"ר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי, עד 1.20 ללא הקלה 40% או 2 מ' בהקלה	שטח הגזוזטרא - 11.35 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים.	-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחייה:	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'. לפי מדיניות: לא ימוקמו בריכת שחייה או ג'קוזי במרווח הקדמי, אך במידה ומדובר על מגרש פנימי ניתן להמליץ על הקמת בריכת שחיה בנסיגה של 2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי ובתנאי שבריכת שחיה תהיה בשטח של עד 5 % משטח המגרש.	בריכת שחיה במרווח האחורי במרחק של 3.35 מגבול המגרש האחורי. 1.46 מ' לכיוון מערב ו1.45 מ' לכיוון מזרח.	-
שטח	ללא הגבלה.	שטח הבריכה 33.2 מ"ר.	-
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	תת קרקעיים	-
גדר בטיחות	-גדר קלה סביב הבריכה כולל שער נעילה. -סביב הבריכה משטח מונע החלקה	מוצעת גדר בגובה 1.05 מ' עם שער סביב הבריכה כולל משטח מונע החלקה בכל היקף הבריכה.	-
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	הבריכה מוצעת במרווח האחורי	-

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע: 20% מהשטח היחסי של המבקשים - 490 מ"ר המהווה 98 מ"ר + ממ"ד המבוקש כהקלה 9 מ"ר נטו ועובי קירות 4.27 מ"ר - 13.27 + שטח פיר המעלית - 2.72 מ"ר סה"כ = 113.99 מ"ר.	111.53 מ"ר	ממ"ד מתוכנן בקומת המרתף ומבוקש כהקלה להגדלת תכסית קומת המרתף.
מספר קומות	1	1	-
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.4 מ' נטו.	-
תכליות מותרות	אחסון, חדר משחקים, חדר כושר, מרחב מוגן.	ממ"ד, חדר מדרגות, חדר רחצה, חדר משחקים וחדר כושר.	-
חצר חפורה	- חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו	מוצעת חצר חפורה ברוחב של 1.43 מ' מעבר לקו הבניין	פורסמה הקלה לתכנון חצר חפורה ברוחב שעולה על 1.5

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	פונה לכל שטח ציבורי. המרחק בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ' לכל היותר.	וברוחב של 1.66 מ' סה"כ בשטח של 20.99 מ"ר.	מ' המותרים ובשטח שעולה על 10 מ"ר המותרים.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
לכיוון צפון בחזית לרחוב אופיר: גדר בנויה בגובה 1.84 מ' עם פילרים ומערכות. לכיוון מערב: גדר בין המגרשים בגובה 2 מ' ובחלקה עד גובה 2.6 מ' עם קירוי חניה. לכיוון דרום: גובה גדר קיימת 1.93 מ' לכיוון מזרח: בקיר משותף גדר הפרדה בגובה 2 מ'. פורסמה הקלה להגבהת גובה הגדר מעל 1.5 מ' המותרים הגדרות מתוכננות בגבול בין מגרשים ובין תתי חלקות בהסכמת שכנים גובלים ממזרח וממערב (חתומים על הגרמושקה). מפלס כניסה קובעת 22.73 גובה הרצפה לעומת 22.25 מפלס הקרקע ברחוב. חלחול 21.42% שהם 105 מ"ר.		
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הוספת בריכה בחצר אחורית לפי תוכנית 2754
3	הקלה בגובה גדרות צדדיות ואחריות מעל 1.50 מ' המותר
4	הקלה לתוספת מרחב מוגן מעבר לתכנית המותרת בתוכנית ע1
5	העברת אחוזים מקומה לקומה
6	הקלה לחצר מונמכת וכניסה נפרדת למרתף

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	להמליץ על הקלה יחסית של 6% משטח המגרש שהם 29.4 מ"ר מעל ל40% המותרים לצורך תכנון משופר.
2	הקלה לא רלוונטית, לפי תכנית 2754 נדרש יידוע השכנים במתכונת הקלה.
3	להמליץ על הקלה להגבהת הגדר המזרחית- גדר הפרדה, עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים, והגבהת הגדר המערבית עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים, הנ"ל בהסכמת שכנים ע"ג הגרמושקה.
4	להמליץ על הקלה לתוספת שטח הממ"ד ברוטו בסך של 11.27 מ"ר לתכנית קומת המרתף מעבר ל100.72 מ"ר המותרים לטובת תכנון משופר.
5	ההקלה לא רלוונטית, הבקשה לא כוללת העברת שטחים מקומה לקומה.
6	להמליץ על הקלה ברוחב חצר אנגלית 1.66 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובמרחק 2.38 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי, והקלה בשטח נטו של חצר אנגלית 20.99 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 19.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 15/05/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.80 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 11.05.2025

מתוכנן מסתור עם שני מיכלונים, מאושר

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 11.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 13.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם הרסו וטרם בנו.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 19.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.10.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 203 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.11.2024)

המלצה לתת היתר

צורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החוזרים לגבולות השטח הציבורי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור אחת, במחצית המערבית של המגרש, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף ומרפסת בקומה העליונה, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית ממזרח.
על המגרש: 2 מ"ח טוריים מקורים,

ברכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדרי מכוונות תת קרקעיים, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר.

כולל הקלות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש שהם 29.4 מ"ר מעל ל-40% המותרים
2. הקלה להגבהת הגדר המזרחית והמערבית עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
3. הקלה לתוספת שטח הממ"ד ברוטו בסך של 11.27 מ"ר לתכסית קומת המרתף מעבר ל-100.72 מ"ר המותרים
4. הקלה ברוחב חצר אנגלית 1.66 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובמרחק 2.38 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי, והקלה בשטח נטו של חצר אנגלית 20.99 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	קירוי מרפסת בולטת מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור אחת, במחצית המערבית של המגרש, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח מעל קומת מרתף ומרפסת בקומה העליונה, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף במגרש עם בית ממזרח.
על המגרש: 2 מ"ח טוריים מקורים, בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי כולל חדרי מכוונות תת קרקעיים, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני לכיוון רחוב אופיר.

כולל הקלות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש שהם 29.4 מ"ר מעל ל40% המותרים
- הקלה להגבהת הגדר המזרחית והמערבית עד 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
- הקלה לתוספת שטח הממ"ד ברוטו בסך של 11.27 מ"ר לתכסית קומת המרתף מעבר ל100.72 מ"ר המותרים
- הקלה ברוחב חצר אנגלית 1.66 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובמרחק 2.38 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי, והקלה בשטח נטו של חצר אנגלית 20.99 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	קירוי מרפסת בולטת מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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	24-1457	תאריך הגשה	10/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יהודה הנשיא 37, אושה 10	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6630/518	תיק בניין	2076-037
מס' תב"ע	1454, 1740, 9003, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, 3/38א	שטח המגרש	1,473.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מבקש	ישראל ליברובסקי	יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104
מבקש	דב אופנהיים	יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104
מבקש	מיכאל פרנסואה אלוש	יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104
מיופה כח מטעם המבקש	יגיל יצחק טבצניק	כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ישראל ליברובסקי	יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104
בעל זכות בנכס	דב אופנהיים	יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104
בעל זכות בנכס	מיכאל פרנסואה אלוש	יהודה הנשיא 37, תל אביב - יפו 6939104

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים: • בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד. • בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח נטו של כ-10.5 מ"ר, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת ויטרינות קיימות ללא היתר מעבר לקו בניין קדמי מזרחי והסדרת ויטרינות חדשות בקו הבניין המותר (צרוף השטח הנ"ל לשטח המרפסות החדשות), הסדרת מסתורי מזגנים חדשים לכלל יח"ד בבניין. • בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג, הכוללת תוספת ממ"ד, הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת. • על המגרש בותחום הדרך (רחובות זושא ויהודה הנשיא): הריסת הגדרות הפולשות לתחום הדרך ובמקומן הקמת גדרות חדשות גבולות המגרש. יש לציין שמבקביל הוגשה בקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 עבור הבניין השכן מצפון יהודה הנשיא 39, שטרם נידונה בוועדה.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין לגורים בן 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 26 יח"ד (4 יח"ד לקומה בקומות טיפוסיות 1-6 + 2 דירות גג בקומה 7).

הבניין נמצא בין 3 רחובות ופונה בחזית הקדמית מזרחית (חזית ראשית) לרחוב יהודה הנשיא, בחזית הקדמית דרומית והקדמית מערבית לרחוב אושה, בחזית הצדדית צפונית הבניין פונה בניין מגורים קיים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		581	1972	הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 26 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי זכות בנכס. נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 336ב', ולא התקבלו התנגדויות. ההודעות נשלחו מאחר ובזמן הפרסומים היו 3 בעלי זכות שלא חתמו, בזמןבדיק הבקשה צורפה חתימתם וכעת כל בעלי הזכות משתתפים בבקשה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 06.05.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 518 בגוש 6630 בבעלות פרטית.
מגירה 100
סומן בצהוב להריסה הקיר גדר החורג לחלקות 534,533 בגוש 6630 ביעוד דרך.
תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.07.2024)
המלצה לתת היתר

תמ"א 38 תוספת בניה | אזור מדיניות 28 | תכניות 1454 הופקדה 1970 | 1740 הופקדה 1974 | אזור מגורים
א/2 משנה 5

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות קיים בהיתר:	קיים בהיתר: 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים.	לא מוצעת תוספת קומות לבניין.	
מס' יח"ד קיים בהיתר	26 יח"ד	לא מוצעת הגדלת הצפיפות בבניין.	
זכויות בניה לפי תמ"א 38 קומות 1-6	הקומה הטיפוסית קיימת לפי היתר 581 משנת 1972	א. הריסה הבניה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מזרחי (ויטרינה) וצרוף שטח רצפתה לשטח המרפסות החדשות	הערה: הממ"ד מוצע מעל לשטח נטו של 9 מ"ר אך בחלקו על חשבון שטח עיקרי קיים בהיתר, ולכן בפועל לא מוצעת תוספת שטח עיקרי לבניין.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	25 מ"ר (כולל ממ"ד) במכפלת 4 יח"ד = 100 מ"ר	ב. ממ"ד ללא תוספת שטח מגורים עיקרי: 4 ממ"ד לקומה בשטח נטו של 34.17 מ"ר + עובי קירות של 15.48 מ"ר = 49.65 מ"ר. סה"כ שטח מוצע = 49.65 מ"ר	
קומה 7	השלמת הקומה כתכסית הקומות מתחת	א. הריסת הבניה הקיימת מעבר לקו הבניין הקדמי מזרחי ב. השלמת הקומה החלקית פחות מתכסית הקומות התחתונות בשטח כולל של 96.89 מ"ר.	
שימוש מותר בקומת העמודים לפי תמ"א 38	-חדרי אחסנה משותפים עד 26 מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן	- חדר אופניים, חדר שרות וחדר עגלות בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד. קיים ללא היתר: 25- מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר. מחסן אחד בשטח של 6.25 מ"ר	-0.25 מ"ר מעבר לשטח מחסן מותר (תמ"א 38). הקטנת המחסן ל-6 מ"ר ניתנה כתנאי טכני.
קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב יהודה הנשיא	5 מטרים	בקומות 1-7: קיים (ללא היתר): מרפסות שנסגרו במרחק 4.4 מ' מגבול המגרש מוצע: 5.0 מ' ע"י הריסת הסגירה הקיימת ובנייתה מחדש בקו הבניין המותר, צרוף הרצפה למרפסות החדשות (למעט קומה 7 בה הרצפה מסומנת להריסה)	הערה: קווי הבניין הם לפי מדיניות תמ"א לאזור 28. במידה ולא ניתן לאשר את התוספת בתוך קווי הבניין, הם יקבעו לפי שיקול דעת הוועדה.
קדמי דרומי	5 מטרים	2.04 מטרים	-2.96 מ' המבוקשים לצורך הקמת ממ"ד שניתן להמליץ

עמ' 70

מידע: 23-01505 רישוי: 24-1457 ת.בניין: 2076-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב אושה קדמי מערבי לרחוב אושה צדדי צפוני כלפי בנין מגורים	5 מטרים 4 מטרים	(מוצע ממ"ד בלבד) ללא שינוי מהקיים בהיתר (למעט מרפסות) 1.35 מטרים (מוצע ממ"ד בלבד) מרחק לבניין השכן מצפון יהודה הנשיא 39: 3.06 מ', לאחר תוספת ממ"ד גם בבניין השכן. ללא תוספת ממ"ד בבניין השכן המרחק הוא 6.13 מ'	לאשר, עיין בהערות נוספות להלן. 1.65-מ' המבוקשים לצורך הקמת ממ"ד שניתן להמליץ לאשר, עיין בהערות נוספות להלן.
מרפסות: שטח	12 מ"ר במכפלת 26 מרפסות = 312 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	24 מרפסות בקומות 1-6 בשטח כולל של 302.16 מ"ר, ובשטח מרפסת של עד 14 מ"ר	
קווי בניין למרפסות חזית קדמית מזרחית (רחוב יהודה הנשיא) חזית קדמית מערבית (רחוב אושה) הוראות נוספות	1.2 מ' ללא הקלה. בהקלה 40% מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מ' (2 מטרים) 1.2 מ' ללא הקלה. בהקלה 40% מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מ' (2 מטרים) המרפסות תהיינה חזרתיות	2.0 מטרים (40% מהמרווח) בתוך קווי הבניין המותרים המרפסות חזרתיות	2.0 מטרים (40%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	X	
קיימיות גדרות הפולשות לרחוב. מוצעת הריסה של הגדרות והקמת גדרות חדשות בשלושת גבולות המגרש הקדימיים: מזרחי, דרומי ומערבי, מסד בנוי בגובה 0.45 מ' בהתאם למדיניות החלה על האזור.	X	

הערות נוספות:

לעניין בניית מגדלי ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי-צפוני עד למרחק של 1.35 מ' מגבול המגרש, וכן מעבר לקו בניין קדמי-דרומי עד למרחק של 2.04 מ' מגבול המגרש: 1. לבקשה נערך תאום מוקדם בו צוות הרישוי בחן יחד עם עורכי הבקשה את האופטימליות התכנונית לתוספת מגדלי הממ"ד, הן כלפי חזיתות הבניין, והן בהתחשב בחלוקה הפנימית של קומה טיפוסית קיימת. התאום נעשה יחד עבור 2 בניינים (זהים): הבנין הנידון, והבניין השכן מצפון יהודה הנשיא 39, המוגש במקביל. 2. בכל אחד מהבניינים קיימים 2 אגפים הבנויים על קו הבניין הקדמי המותר, ותוספת ממ"ד לחזית זו תהווה בניה מעבר לקו בניין קדמי מותרעד למרחק של כ-1.9 מטרים מגבול המגרש, ובבניין השכן יהודה הנשיא 39 אף עד למרחק של כ-1.1 מ' מגבול המגרש הקדמי. למותר לציין שסטיה מעבר לקו בניין קדמי כמוזכר לעיל תהווה פגיעה משמעותית בחזיתות הבניין וברחוב. 3. לאור האמור בסעיף 2, הוחלט שלא להמליץ על תוספת ממ"ד לחזית הקדמית-מזרחית, ועל אף הסטיה מקווי הבניין בחזיתות האחרות (ביניהן חזית קדמית-מזרחית רלחוב אושה עד למרחק של 2.04 מ' מגבול המגרש), ולהמליץ על הקמת מגדלי ממ"ד בחזיתות הצדדית-צפונית והדרומית קדמית (לפי מרחקי הבניה המוציינים לעיל). יש לציין שלבניין הנידון יש 3 חזיתות קדמיות. 4. בנוסף אציין שבמכלול השיקולים נלקחה בחשבון גם חלוקת החדרים הפנימית הקיימת בקומה טיפוסית, ותכנון מגדלי הממ"ד המוצעים מיטיב עם חלוקת הדירות הפנימית הקיימת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
2	תוספת בניה וביטול הנסיגות במפלס דירות קומת הגג במסגרת תמ"א 38
3	סגירה חלקית של קומת עמודים מפולשת לטובת הקמת מחסנים דירתיים
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 4 מ' המותר
6	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.35 מ' במקום 4.5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מזרחי מותר של 5 מ' (40%)

#	התייחסות
	מהמרווח).
5	נוסח הקלה לא מדויק, מדובר על קו בניין קדמי-דרומי: הקלה לא נדרשת- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38, וניתן לאשר את מגדל הממ"ד המוצע ללא הקלה, כמפורט ב"הערות נוספות" לעיל.
6	הקלה לא נדרשת- הבניה מוצעת כוח תמ"א 38, וניתן לאשר את מגדל הממ"ד המוצע ללא הקלה, כמפורט ב"הערות נוספות" לעיל.

תאריך הודעה אחרונה: 10/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 05.02.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת שצורפה למוצג 2500 במערכת מקוונת ביום 05/02/2025:

הבקשה כוללת:

הרחבת 26 יחידות דיור הקיימות לפי תמ"א 38.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה.

חוות דעת:

תוספת עמודים בקומת קרקע אינה פוגעת בחניות הקיימות במגרש לפי היתר.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 14.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 24,127.4.
עצים 182 184 קרובים למגדלי הממ"דים.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 15,727.4 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
יש לשמר את העצים בליווי אגרונום.
יש להקליד את פרטי עץ מס' 187 בטבלת העצים (תנאי טכני)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 27.01.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	ברכיכטון אוסטרלי	9.00	50.00	4.00	שימור	10,210.20
21	ברכיכטון דו-גוני	9.00	50.00	6.00	שימור	20,420.40
25	ברכיכטון צפצפתי	6.00	15.00	2.00	שימור	2,120.60
28	ברכיכטון אוסטרלי	7.00	30.00	4.00	שימור	7,351.30
49	ברכיכטון צפצפתי	8.00	30.00	2.00	שימור	8,482.30
152	דקל טבעות	8.00	40.00	3.00	כריתה	
160	פיקוס השדרות	6.00	40.00	6.00	שימור	9,047.80
161	פיקוס השדרות	11.00	70.00	7.00	שימור	27,708.80
167	מכנף נאה	17.00	60.00	5.00	שימור	14,250.30
180	מכנף נאה	17.00	50.00	6.00	שימור	13,194.70
181	מכנף נאה	17.00	70.00	8.00	שימור	19,396.20
182	פיקוס השדרות	6.00	40.00	4.00	כריתה	12,063.70
183	פיקוס השדרות	6.00	40.00	5.00	שימור	12,063.70
184	פיקוס השדרות	6.00	40.00	5.00	כריתה	12,063.70
220	פיקוס השדרות	6.00	40.00	8.00	שימור	9,047.80
221	פיקוס השדרות	6.00	40.00	9.00	שימור	12,063.70
222	פיקוס השדרות	6.00	30.00	5.00	שימור	6,785.80
1001	זית אירופי	6.00	15.00	3.00	שימור	2,035.80

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 01.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם הללו לבנות

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.01.2025)

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 שירה כהן 06.05.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 518 בגוש 6630 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן בצהוב להריסה הקיר גדר החורג לחלקות 534,533 בגוש 6630 ביעוד דרך.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.07.2024)
המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללת:
-בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.
-בקומה טיפוסיות 6-1: בניית ממ"ד חדש ובניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.
-בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות, הכוללת תוספת ממ"ד, בכתסית הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת.
-בחזיתות הבניין: הסדרת מסתורי מזגנים חדשים כלל הדירות בבניין, והעתקת מעבי האוויר הקיימים ללא היתר לשטח המסתורים.
-על המגרש ובתחום הדרך: הריסת גדרות הפולשות לרחובות יהודה הנשיא וזושא, ובמקומן הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש.

כולל ההקלה: בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי מותר של 5 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, 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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ של חב' שמ"מ כפי שמופיעות בתיק המידע בזמן ביצוע עבודות הבניה. -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,

#	התנאי
1	לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,127.4 ט.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. 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. 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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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 פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	בקומות 1-6: הריסת הויטרינה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, כמסומן בכתנית ההיתר, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3	בקומה 7: הריסת הויטרינה והצפה הקיימות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר.
4	הריסת כל הגדרות הפולשות לחלקות העיריה כמסומן בצבע צהוב בתכנית ההיתר והקמת גדרות חדשות במקומן.
5	אישור סופי של חב' שמ"מ לסיום עבודות שיפוץ לבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ;
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללת:

-בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.

-בקומה טיפוסיות 1-6: בניית ממ"ד חדש ובניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות.

-בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות, הכוללת תוספת ממ"ד, בתכסית הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת.

-בחזיתות הבניין: הסדרת מסתורי מזגנים חדשים כלל הדירות בבניין, והעתקת מעבי האוויר הקיימים ללא היתר לשטח המסתורים.

-על המגרש ובתחום הדרך: הריסת גדרות הפולשות לרחובות יהודה הנשיא ואושה, ובמקומן הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש.

כולל ההקלה: בניית מרפסות הבולטות 2 מטרים מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי מותר של 5 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ של חב' שמ"מ כפי שמופיעות בתיק המידע בזמן ביצוע עבודות הבניה. -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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,127.4 ₪.
5	שלב 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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל -

עמ' 77

מידע: 23-01505 רישוי: 24-1457 ת.בניין: 2076-037

#	תנאי
	15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	בקומות 1-6: הריסת הויטרינה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, כמסומן בכתנית ההיתר, בזמן ביצוע עבודות הבניה. בקומה 7: הריסת הויטרינה והצפה הקיימות מעבר לקו בניין קדמי מזרחי, כמסומן בצבע צהוב בכתנית ההיתר.
3	הריסת כל הגדרות הפולשות לחלקות העיריה כמסומן בצבע צהוב בכתנית ההיתר והקמת גדרות חדשות במקומן.
4	אישור סופי של חב' שמ"מ לסיום עבודות שיפוץ לבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ;
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1503	תאריך הגשה	27/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יהודה הנשיא 39, אושה 12	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6630/517	תיק בניין	2076-039
מס' תב"ע	1454, 1740, 9003, 9086, 9144, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	1,467.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מבקש	ליאור בן עזרא גונן	יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105
מבקש	אברהם לנדה	יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105
מבקש	יצחק רוזנברגר	יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105
מיופה כח מטעם המבקש	יגיל יצחק טבצניק	כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ליאור בן עזרא גונן	יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105
בעל זכות בנכס	אברהם לנדה	יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105
בעל זכות בנכס	יצחק רוזנברגר	יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים:
• בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.
• בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת ויטרינות קיימות ללא היתר מעבר לקו בניין קדמי מערבי והסדרת ויטרינות חדשות בקו הבניין המותר (צרוף השטח הנ"ל לשטח המרפסות החדשות), הסדרת מסתורי מזגנים חדשים.
• בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות (הכוללת תוספת ממ"ד) בתכסית הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת.
• על המגרש ובתחום הדרך (רחוב אושה): הריסת גדרות הפולשות לרחוב אושה (מערבית לבניין) ולשביל הולכי הרגל (צפונית לבניין) והקמת גדרות חדשות במקומן.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין לגורים בן 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 26 יח"ד (4 יח"ד לקומה בקומות טיפוסיות 1-6 + 2 דירות גג בקומה 7). הבניין נמצא בין 2 רחובות, ופונה בחזית הקדמית מזרחית (חזית ראשית) לרחוב יהודה הנשיא, בחזית הקדמית מערבית לרחוב אושה, בחזית הצדדית-צפונית הבניין פונה לביל הולכי רגל ושצ"פ, ובחזית הצדדית-דרומית לבניין מגורים קיים, יהודה הנשיא 37, אשר נמצא אף הוא בהליך רישוי לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		417	1972	הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 26 תתי חלקות. בשלב הבדיקה המרחבית הצטרפו לבקשה בעלי זכות של תת-חלקה 14, וכעת הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי זכות בנכס (100% מהבעלים). נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שירה כהן 06.05.2025)
המלצה לתת היתר

חלקה 517 בגוש 6630 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

מגירה 100

סומן בצהוב להריסה הקיר גדר החורג לחלקות 534,527 בגוש 6630 ביעוד דרך.

תנאי לתעודת גמר

הריסה בפועל של הקיר גדר.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 15.07.2024)
פסור

תמ"א 38 תוספת בניה | אזור מדיניות 28 | תכניות 1454 הופקדה 1970 | 1740 הופקדה 1974 | אזור מגורים
א/2 משנה 5

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות קיים בהיתר:	קיים בהיתר: 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים.	לא מוצעת תוספת קומות לבניין.	
מס' יח"ד			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קיים בהיתר	26 יח"ד	לא מוצעת הגדלת הצפיפות בבניין.	
זכויות בנייה לפי תמ"א 38 קומות 1-6	הקומה הטיפוסית קיימת לפי היתר 417 משנת 1972	א. הריסה הבניה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מזרחי (ויטרינה) וצרוף שטח רצפתה לשטח המרפסות החדשות ב. בניית ממ"ד חדש ללא תוספת שטח מגורים עיקרי: 4 ממ"ד לקומה בשטח נטו של 33.28 מ"ר + עובי קירות של 15.25 מ"ר = 48.53 מ"ר. סה"כ שטח מוצע = 48.53 מ"ר	הערה: הממ"ד מוצע מעט מעל לשטח נטו של 9 מ"ר אך בחלקו על חשבון שטח עיקרי קיים בהיתר, ולכן בפועל לא מוצעת תוספת שטח עיקרי לבניין.
קומה 7	השלמת הקומה כתכסית הקומות מתחת	א. הריסת הבניה הקיימת מעבר לקו הבניין הקדמי מערבי ב. השלמת הקומה החלקית פחות מתכסית הקומות התחתונות בשטח כולל של 91.94 מ"ר.	
שימוש מותר בקומת העמודים לפי תמ"א 38	-חדרי אחסנה משותפים עד 26 מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן	-שינוי ייעוד של חדר הסקה קיים בהיתר למחסן אופניים, ובנוסף: - חדר אופניים וחדר עגלות בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד. 26- מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר.	
קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב יהודה הנשיא קדמי מערבי	לפי תב"ע ולפי המדיניות: 5 מטרים 4 מטרים	ללא שינוי מהקיים בהיתר (למעט מרפסות) קיים בקומות 1-7 (ללא היתר): 3.4 מ'	הערה: קווי הבניין הם לפי מדיניות תמ"א לאזור 28. במידה ולא ניתן לאשר את התוספת בתוך קווי הבניין המותרים לפי תב"ע, הם יקבעו לפי שיקול דעת הוועדה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב אושה צדדי דרומי כלפי בניין מגורים צדדי צפוני כלפי שצ"פ	לפי מדיניות: מרחק בין בניינים של 6 מטרים לפי מדיניות: מרחק בין בניינים של 6 מטרים	מרפסות שנסגרו מוצע: 4 מטרים ע"י הריסת הויטרינה הקיימת ובנייתה מחדש בקו הבניין המותר, וצרוף שטח הרצפה למרפסות החדשות (למעט קומה 7 בה הרצפה מסומנת להריסה) מוצע ממ"ד בלבד מגדל ממ"ד מערבי: מעל 6 מטרים מגדל ממ"ד מזרחי: ברובו במרחק של כ-6 מ' בחלקו כ-3 מטרים מהבניה המוצעת בבקשה המקבילה בבניין השכן מזרח כ-2.8 מ' מעבר לקו בניין הבניין פונה לשצ"פ וקיים מרחק של כ-70 מ' מהבניין הקרוב.	3.0-מ' המבוקשים לצורך הקמת ממ"ד שניתן להמליץ לאשר, עיין בהערות נוספות להלן.
מרפסות: שטח	12 מ"ר במכפלת 26 מרפסות = 312 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	24 מרפסות בקומות 1-6 בשטח כולל של 221.36 מ"ר, ובשטח מרפסת של עד 14 מ"ר	
קווי בניין למרפסות חזית קדמית מזרחית (רחוב יהודה הנשיא) חזית קדמית מערבית (רחוב)	1.2 מ' ללא הקלה. בהקלה 40% מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מ' (2 מטרים) 1.2 מ' ללא הקלה. בהקלה 1.6 מ' המהווים 40%	בתוך קווי הבניין המותרים	הערה: קווי הבניין לתוספת המרפסות הם בהתאם לקווי הבניין המותרים בתכנית 1454 החלה על המגרש ולא בהתאם לקווי הבניין במדיניות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אוושה)	ממרווח קדמי של 4 מ'	1.6 מטרים (40% מהמרווח)	1.6 מ' (40%) המבוקשים בהקלה שניתן לאשר.
הוראות נוספות	המרפסות תהיינה חזרתיות	המרפסות חזרתיות	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
גדרות		X
הריסת הגדרות הקיימות הפולשות לשצ"פ (צפון) ולרחוב אוושה (מערב), ובמקומן: א. הקמת מסד בנוי בגובה 0.45 מ' כלפי רחוב אוושה בהתאם למותר במדיניות. ב. בגבול המגרש עם השצ"פ מצפון מוצע מסד בנוי גובה 0.45 מ', אך לפי מדיניות האזור יש לתכנן גדר קלה בגובה 0.73 מ'. ניתן כתנאי טכני.		
מסתורים	X	

הערות נוספות:

לעניין בניית מגדל ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי-דרומי עד למרחק של 1.35 מ' מגבול המגרש ובאופן חלקי במרחק הקטן מ-6 מטרים מתוספת הממ"ד המבוקשת במקביל לבניין השכן מדרום בכתובת יהודה הנשיא 37:

1. לבקשה נערך תאום מוקדם בו צוות הרישוי בחן יחד עם עורכי הבקשה את האופטימליות התכנונית לתוספת מגדלי הממ"ד, הן כלפי חזיתות הבניין, והן בהתחשב בחלוקה הפנימית של קומה טיפוסית קיימת. התאום נעשה יחד עבור 2 בניינים (זהים): הבנין הנידון, והבניין השכן מדרום יהודה הנשיא 37, המוגש במקביל.

2. בכל אחד מהבניינים קיימים 2 אגפים הבנויים על קו הבניין הקדמי המותר. בבניין הנידון תוספת ממ"ד לחזית זו תהווה בניה מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים עד למרחק משוער של כ-0.9 מטרים מרחוב אוושה, ובבניין השכן יהודה הנשיא 37 אף עד למרחק של כ-1.9 מ' מרחוב יהודה הנשיא. למותר לציון שסטיה מעבר לקו בניין קדמי כמוזכר לעיל תהווה פגיעה משמעותית בחזיתות הבניין וברחוב.

3. לאור האמור בסעיף 2, הוחלט שלא להמליץ על תוספת ממ"ד לחזית הקדמיות, ולהמליץ על הקמת מגדלי ממ"ד בחזיתות הצדדית-צפונית והצדדית-דרומית (לפי מרחקי הבניה המוציינים לעיל). על אף שנקודתית לא נשמר מרחק של 6 מטרים מהבניין השכן מדרום יהודה הנשיא 37. מדיניות תמ"א 38 לאזור קובעת שיהיה ניתן לחרוג מהוראה זו במקרים חריגים, כמקרה המדובר.

4. בנוסף אציין שבמכלול השיקולים נלקחה בחשבון גם חלוקת החדרים הפנימית הקיימת בקומה טיפוסית, ותכנון מגדלי הממ"ד המוצעים מיטיב עם חלוקת הדירות הפנימית הקיימת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
2	תוספת בניה ביטול נסיגות במפלס דירות קומת הגג במסגרת תמ"א 38

#	הקלה
3	סגירה חלקית של קומת עמודים מפולשת לטובת הקמת מחסנים דירתיים
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.18 מ' במקום 4 מ' המותר
6	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 1.63 מ' במקום 4.5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
4	ניתן להמליץ על קלה להבלטת מרפסות לחזית הקדמית-מערבית (כלפי רחוב אושה) הבולטות 1.6 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
5	הקלה לא נדרשת- מדובר על בניה מכוח תמ"א 38 וניתן להמליץ על מרחק הבניה המוצע במרווח הצדדי-צפוני (1.18 מ' במקום 2 מ' המותרים) אף ללא הקלה, כמפורט ב"הערות נוספות" לעיל. נציין שמדובר בסטיה ממדיניות, עיין בחו"ד מהנדס העיר.
6	הקלה לא נדרשת- מדובר על בניה מכוח תמ"א 38 וניתן להמליץ על מרחק הבניה המוצע במרווח הצדדי-דרומי (1.63 מ' במקום 2 מ' המותרים) אף ללא הקלה, כמפורט ב"הערות נוספות" לעיל. נציין שמדובר בסטיה ממדיניות, עיין בחו"ד מהנדס העיר.

תאריך הודעה אחרונה: 22/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

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 - קרין אבזיקוב 25.03.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 12/03/2025

הבקשה כוללת:

הרחבת 26 יחידות הדיור הקיימות בבניין.

חוות דעת:

- בהתאם לתקנות 2016 של חוק התכנון והבניה, אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור
- העבודה המבוקשת אינה משפיעה על הסדרי התנועה הקיימים אשר אושרו בהיתר המקורי מס' 134-א' משנת 1972

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 04.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8,784. העצים המבוקשים לכריתה צמודים למגדל הממדים. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,884 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים בהתאם למפרט השימור שנטען.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 16.02.2025

לא ברור מהתכנית מהו גובה הגדר המבוקשת לרחוב אושה. שוחחתי עם עורך הבקשה, לפי ההנחיות המרחביות ניתן לתכנן גדר בגובה של 0.7-1 מ'. יש לעדכן בתכנית ובחתכים. (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.06.2024
אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	סיסם הודי Dalbergia sissoo	14.00	70.00	5.00	שימור	29,556.00
12	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	14.00	80.00	7.00	שימור	27,344.00
72	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.00	30.00	2.00	שימור	3,619.00
76	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.00	30.00	2.00	שימור	3,619.00
80	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	2.00	20.00	1.00	שימור	1,608.00
84	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	3.00	30.00	2.00	שימור	3,619.00
94	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	9.00	50.00	6.00	שימור	20,106.00
99	ברכיכיטון צפצפתי - Brachychiton populneus צריפי	6.00	15.00	1.00	שימור	1,696.00
102	ברכיכיטון צפצפתי - Brachychiton populneus צריפי	6.00	20.00	1.00	שימור	3,016.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
149	מכנף נאה Tipuana tipu	15.00	50.00	5.00	שימור	11,310.00
160	מכנף נאה Tipuana tipu	14.00	45.00	6.00	שימור	12,215.00
161	מכנף נאה Tipuana tipu	13.00	50.00	6.00	כריתה	8,482.00
197	מכנף נאה Tipuana tipu	14.00	45.00	6.00	שימור	12,215.00
198	מכנף נאה Tipuana tipu	14.00	50.00	6.00	שימור	11,310.00
200	דקל טבעות Archontophoenix Cunninghamiana - דקל	7.00	30.00	3.00	שימור	6,786.00
201	גואיבה Psidium guajava	6.00	10.00	3.00	כריתה	302.00
202	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	5.00	10.00	2.00	שימור	565.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אהרון מיכאלי 21.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 29.01.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 06.05.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 517 בגוש 6630 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

מגירה 100
סומן בצהוב להריסה הקיר גדר החורג לחלקות 534,527 בגוש 6630 ביעוד דרך.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של הקיר גדר.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללת:

בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.
בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד + כ-1.5 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יחידות הדיור בקומות 1-6, והסדרת מסתורי מזנים חדשים.
בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות, הכוללת תוספת ממ"ד.
על המגרש: הריסת גדרות הפולשות לרחוב אושה (מערבית לבניין) ולשביל הולכי הרגל (צפונית לבניין) והקמת גדרות חדשות במקומן.

כולל ההקלה: בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מערבי מותר של 4 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבנייה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	הגשת התחייבות החתומה ע"י כל בעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ;
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	השלמת 24 סעיפי ההנחיות של תב' שמ"מ כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידעלגבי ביצוע שיפוץ המבנה; *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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 4.7.24 של אדיר ייעוץ ופיקוח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#	התנאי
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,784 ₪.
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	יש לבצע את שלד הבניין אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל (בזמן ביצוע עבודות הבניה) של הגדרות החורגות לחלקות העירייה כמסומן בצבע צהוב בתוכנית ההיתר, והקמתן גדרות חדשות תחתיהן.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	בקומות 1-6: הריסת הויטרינה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מערבי, והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, כמסומן בכתנית ההיתר, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
	בקומה 7: הריסת הויטרינה והצפה הקיימות מעבר לקו בניין קדמי מערבי, כמסומן בצבע צהוב בתוכנית ההיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הריסה בפועל של הקיר גדר.
7	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את הבקשה לעיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללת:
בקומת העמודים: סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת מחסנים דירתיים, הסדרת חדרים טכניים לתפקוד הבניין בקירות היורדים של מגדלי הממ"ד.
בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד + כ-1.5 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יחידות הדיור בקומות 1-6, והסדרת מסתורי מזנים חדשים.
בקומה 7: תוספת בניה עבור 2 דירות הגג הקיימות, הכוללת תוספת ממ"ד.
על המגרש: הריסת גדרות הפולשות לרחוב אושה (מערבית לבניין) ולשביל הולכי הרגל (צפונית לבניין) והקמת גדרות חדשות במקומן.

כולל ההקלה: בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מערבי מותר של 4 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבנייה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
8	הגשת התחייבות החתומה ע"י כל בעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ;
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השלמת 24 סעיפי ההנחיות של תב' שמ"מ כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידעלגבי ביצוע שיפוץ המבנה; *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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מ 4.7.24 של אדיר ייעוץ ופיקוח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 8,784.
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

#	תנאי
	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 ההנדסית. במידה ובעל ההיתר מבקש לבצע שינוי באחד או יותר מרכיבי השלד: אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אין להתחיל בניה באתר אלא לאחר שיוגש למחלקת פיקוח על הבניה טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. את הטופס ניתן להוריד מאתר האינטרנט העירוני.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	הריסה בפועל (בזמן ביצוע עבודות הבניה) של הגדרות החורגות לחלקות העירייה כמסומן בצבע צהוב בתוכנית ההיתר, והקמתן גדרות חדשות תחתיהן.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	בקומות 1-6: הריסת הויטרינה הקיימת מעבר לקו בניין קדמי מערבי, והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, כמסומן בכתנית ההיתר, בזמן ביצוע עבודות הבניה. בקומה 7: הריסת הויטרינה והצפה הקיימות מעבר לקו בניין קדמי מערבי, כמסומן בצבע צהוב בתוכנית ההיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הריסה בפועל של הקיר גדר.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 90

מידע: 23-01558 רישוי: 24-1503 ת.בניין: 2076-039

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0938	תאריך הגשה	03/07/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) ברכת שחיה	

כתובת	בני אפרים 251	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/293, 6625/679	תיק בניין	0801-251
מס' תב"ע	1405, 1837, 2550, 2555, 2556, 2754, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	802.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	חגית קן-דרור	רפידים 20א, תל אביב - יפו 6998236
מתכנן שלד	ירון קרני	תל חי 40, כפר סבא 4422909
מבקש	מיכאל דרקסלר	בני אפרים 251א, תל אביב - יפו 6901714
מבקש	תמי דרקסלר	בני אפרים 251א, תל אביב - יפו 6901714
בעל זכות בנכס	מיכאל דרקסלר	בני אפרים 251א, תל אביב - יפו 6901714
בעל זכות בנכס	תמי דרקסלר	בני אפרים 251א, תל אביב - יפו 6901714

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים (קוטג') בן קומה אחת, עבור 2 יחידות דיור, הכוללים: - הקמת קומת מרתף חדשהעם כניסה נפרדת דרך מעבר מקורה בסככה המחובר בין החניה לשטח החצר האנגלית הקיימת מרווח הצדדי (הדרומי), הסדרת חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים (הדרומי והצפוני) ו-2 מקומות חניה לא מקורים זה אחר זה בתחום המרווח הקדמי והצדדי (הדרומי); - בקומת קרקע: תוספות בניה הכוללות תוספת שטח, איחוד 2 יחידות דיור קיימות ליחידת דיור אחת, הסדרת ממ"ד חדש בתחום הדירה המאוחדת, הקמת מהלך מדרגות פנימי המוביל לקומה א, שינויים פנימיים, הסדרת 2 כניסות לבניין, שינויים במידות ומיקום הפתחים; - הוספת קומה א' חלקית חדשה, מרפסת גג מקורה במצללה ואדנית בנויה. - על המגרש: פינוי קרקע בתחום רצועת המגרש המיועדת להפקעה ברוחב של 2 מ' בתחום חזית המגרש לרחוב; שינויים בפיתוח שטח, לרבות הריסה חלקית של הגדר הקיימת בחזית המגרש לרחוב (הקיימת על פי היתר 22-0176) לצורך שינוי מיקום פילר חשמל ופילר אשפה הקיימים בהיתר, הריסת מהלך מדרגות פיתוח קיים במרווח הקדמי והקמת מהלך מדרגות פיתוח חדש במקומו; הסדרת פתח גישה ושער כניסה לחניה; הקמת בריכת שחיה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-13.5 מ"ר במרווח האחורי של המגרש; ריצוף החצר.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן קומה אחת צמוד קרקע עבור 2 יח"ד שנבנה לפי היתר מס' 1272 משנת 1964.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1272	26/03/1964	בניה חדשה - הקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת צמודת קרקע עבור 2 י"ד
		1-137	12/07/1979	תוספת בניה - הקמת מחסן טרומי בשטח של 7 מ"ר במרווח האחורי של המגרש
21-1778	30/12/2021	22-0176	16/02/2022	מסלול מקוצר הקמת גדר- הריסת גדרות והקמת קירות תמך חדשים בגבולות המגרש, הסדרת שטח הפקעה בחזית הרחוב והצבת פילר חשמל.

בעלויות:

המגרש הנדון ממוקם על שתי חלקות שממוקמות בשני גושים שונים (חלקה 293 בגוש 6627 וחלקה 679 בגוש 6625). שתיהן בבעלות משותפת של שני בעלים, אשר חתמו על גבי מפרט הבקשה. **לא התקבלו התנגדויות.**

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.06.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר 2316/2019-2317/2019 אושרה כשרה לרישום ב2/2021. תוקפה יפוג ב2/2024.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 679 בגוש 6625 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.
חלקה 293 בגוש 6627 בבעלות פרטית.
שטח ההפקעה סומן בתכנית ההגשה.
כל הבנוי בשטח ההפקעה סומן בצהוב להריסה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הבניה בקומת הקרקע המותרת	118.92 מ"ר הקומה הקומה מוצעת במסגרת תכסית הבניה בקומת הקרקע	0
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1	0
גובה קומה	4 מ'	3.0 מ'	0
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים + מבואת מעבר מקורה בסבכה בין חניה לקומת מרתף	המעבר המוצע נדרש לתפקוד הבניין -אינו כלול בשטחים כי מקורה בסבכה.
הנחיות מרחביות/מדיניות	15 % משטח המגרש שטחי חצר הפנויים מבינוי תת-קרקע	39%	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	כן	2 מ"ח לא מקורים	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות 1837, 1405, 256

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	קומה: טיפוסית: 20 אחוז משטח מגרש - 160.4 מ"ר X 2 קומות = סה"כ בשתי קומות: 320.80 מ"ר	ק. קרקע: 158.44 מ"ר - 19.27% ק. א': 151.65 מ' - 18.9% סה"כ: 310.01 מ"ר - 38.65%	- כולל שטח של 0.23 מ"ר העודף של הממ"ד - שטח קומה א' חושב כולל המרפסת והאדנית המקורות והמצללה המוצעת בין 3 קירות
שטחי שירות	9 מ"ר + קירות עבור ממ"ד	9.23 + קירות = 9 מ"ר שטח שרות + 0.23 שטח עיקרי	0.23 מ"ר (לפי מדידה גרפית) כולל בחישוב השטח העיקרי המופיע מעלה
קו בניין קדמי (לרח' בני אפרים)	8 מ'	8.15 מ'	0
קו בניין צדדי 1	צפוני - 4 מטר	3.88 מ'	0.12 - פורסמה הקלה לחריגה עד 10%
קו בניין צדדי 2	דרומי 4 מטר	4.0 מ'	0
קו בניין אחורי	9 מטר	8.25 מ'	0.75 מ' - פורסמה הקלה לחריגה עד 10%
מספר קומות	2	2	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	במרווח הקדמי, בשטח של כ- 32 מ"ר בנסיגה של 1.26 מ' מגבולות המגרש הצדדי (הדרומי) והאחורי	
מתקנים טכניים	מיקום המתקנים הטכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. הרקת המים מהבריכה תעשה רק בשאיבה	חדר המכונות התת קרקעי בשטח של כ-13.50 מ' (לפי מדידה גרפית) מוצע בנסיגה של 1.0 מ' מגבול מגרש הצדדי (הדרומי)	
גדר בטיחות	גדר בטיחות עם שער סביב הבריכה	מוצע כיסוי בריכה עם ריצפה מתרוממת	
משלוח הודעות ידוע החלקות הגובלות	משלוח הודעות לבעלי הנכסים הגובלים	בוצע ידוע כל בעלי החלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות	
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	הבריכה מוצעת במרווח האחורי	

בניה מכח תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מקומות החניה	2 מקומות חניה מקורים בשטח של עד 33 מ"ר	2 מ"ח לא מקורים בשטח של כ-27 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
בריכות שחיה	X	
מתקנים טכניים	X	
גדר/קיר תמך	X	
מצללה	X	

הערות נוספות:

יש לציין, שהבקשה הוגשה במסלול רשות הרישוי (ללא הקלות) , ניתן לעורכת הבקשה אפשרות להגיש תכ' מתוקנת ולבצע פרסומים כאשר בוצעו בתאריך 4.05.2025 ותכנית מתוקנת הוגשה בתאריך 3.04.2025 , התייחסות בדפרט ניתנה לגבי תכ' מתוקנת שהוגשה שוב ב13.05.2025.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
2	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי במרחק 1.68 מ' מגבול המגרש במקום 4.00 מ' הקבוע בתכנית
3	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1.82 מ' מגבול המגרש במקום 4.00 מ' הקבוע בתכנית
4	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 8.10 מ' במקום 9.00 מ' המותר
5	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל מגורים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בבקשה מוצעת חריגה של 3% מקו בניין הצדדי המותר (מוצע קו בניין 3.88 מ' לעומת 4.0 מ' המותרים). הבניין הקיים נבנה בחריגה מקו הבנין המותר וכעת מבוקשת הסדרת המצב הקיים ובניית קומה א בהתאם לקונטור קומת הקרקע . אין מניעה להמליץ על המבוקש.
2	פרסום הקלה עבור הקמת בריכת שחיה בקו בניין הקטן מהמותר אינו נדרש שכן תכנית 2754 מאפשרת בנית בריכת שחיה בכפוף מסירת הודעות לשכנים הגובלים במתוכנת פרסומים לצורך יידוע .
3	ראה התייחסות בסעיף 2.
4	בבקשה מוצעת חריגה של 8% מקו בניין האחורי המותר (מוצע קו בניין 8.25 מ' לעומת 9 מ' המותרים). הבניין הקיים נבנה בחריגה מקו הבניין המותר וכעת מבוקשת הסדרת המצב הקיים. אין מניעה לאשר את המבוקש
5	בבקשה מוצעת כניסה נפרדת לקומת המרתף (המיועדת לחדר משחקים). כניסה זו נדרשת לצורך תפקוד תקין של הבניין ואין מניעה לאשרה כמבוקש.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 12.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 17.03.2025
חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 08/12/2024 ולנספח תנועה שנטען בתאריך 12/03/2025

הבקשה כוללת:

הרחבת יחידת דיור קיימת בשטח של מעל 120 מ"ר ואישור בדיעבד של 2 מקומות חניה עוקבים שקיימים במגרש

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

2 מקומות חניה עוקבים לרכב פרטי

חוות דעת:

נספח תנועה כולל מיקום הכניסה למגרש אושר ונחתם ע"י אגף התנועה (מוצג 1500 מתאריך 12/03/2025)

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.10.2024

מתוכנן מסתור עם שני פחים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 25.12.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 17,214.4 ₪.
אין צורך בנטיעות חדשות
עץ מס' 38 מבוקש להעתקה בתחום המגרש
עצים 32,36 מבוקשים לכריתה לצורך הפקעה והנמכת האדמה בה הם שתולים למפלס הרחוב.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	2.50	4.00	1.50	כריתה	
2	לגרסטרמיה הודית	3.50	8.00	2.00	שימור	
3	אגס קלרי	3.50	5.00	1.00	שימור	
4	לגרסטרמיה הודית	2.50	4.00	1.70	שימור	
5	ספיון השעוה	3.50	7.00	2.00	שימור	
6	ספיון השעוה	4.00	8.00	1.50	שימור	
7	כליל החורש	4.20	8.00	1.50	שימור	
8	אדר סורי	3.20	7.00	1.00	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	אלון השעם	2.50	5.00	1.30	שימור	
10	ספיון השעוה	4.30	8.00	2.00	שימור	
11	אדר סורי	3.20	7.00	1.00	שימור	
12	ליקווידמבר לבני	3.50	8.00	1.30	שימור	
13	אלה ארץ-ישראלית	3.30	10.00	2.50	שימור	
14	כליל החורש	3.50	4.00	1.50	שימור	
15	אלון מצוי	3.20	14.00	2.70	כריתה	
16	אגס קלרי	4.00	8.00	1.00	כריתה	
17	רימון מצוי	2.50	7.00	2.00	כריתה	
18	הדר הלימון	2.20	4.00	1.30	כריתה	
19	שזיף מינים שונים	2.30	3.00	1.30	כריתה	
20	אדר סורי	3.50	7.00	1.00	כריתה	
21	שזיף מינים שונים	2.30	3.00	1.30	כריתה	
22	אדר סורי	4.00	6.00	1.00	כריתה	
23	קופניון אנקרדי	3.00	9.00	1.40	שימור	
24	ליקווידמבר לבני	2.50	4.00	1.20	שימור	
25	אלון מצוי	3.70	12.00	1.80	שימור	
26	אלה אטלנטית	3.00	7.00	1.50	שימור	
27	אלון ארץ-עוקצים	4.30	16.00	2.00	שימור	
28	ספיון השעוה	4.00	7.00	1.50	שימור	
29	ספיון השעוה	4.00	7.00	1.50	שימור	
30	ספיון השעוה	4.00	7.00	1.50	שימור	
31	ספיון השעוה	4.00	7.00	1.50	שימור	
32	ברוש קירח	7.00	33.00	3.00	כריתה	5,990.90
33	אלה ארץ-ישראלית	4.50	13.00	4.00	שימור	
34	ברוש מצוי	5.00	16.00	1.30	כריתה	
35	אלון מצוי	4.00	25.00	1.50	כריתה	1,095.10
36	ברוש מצוי	12.00	40.00	3.00	כריתה	10,128.40
37	עוזרר אדום	3.00	9.00	1.30	שימור	
38	חיש דרומי	4.00	21.00	2.30	העתקה	3,899.40
39	אלה סינית	3.70	7.00	1.50	שימור	
40	אלה סינית	3.70	7.00	1.50	שימור	
41	אלון שסוע	4.00	13.00	1.50	שימור	
42	דיפסיס משולש	2.50	28.00	2.00	שימור	
43	זית אירופי	3.20	34.00	3.00	שימור	7,404.90

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 18.03.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 18.04.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.06.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר 2316/2019-2317/2019 אושרה כשרה לרישום ב2/2021. תוקפה יפוג ב2/2024.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 20.11.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר לאיחוד חלקות נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית, קיבלה אישור כשרה לרישום, ותוקפה פג. יש לפנות למפ"י
להארכת תוקף ולהשלים את הרישום כתנאי לתעודת גמר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 679 בגוש 6625 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.
חלקה 293 בגוש 6627 בבעלות פרטית.
שטח ההפקעה סומן בתכנית ההגשה.

כל הבנוי בשטח ההפקעה סומן בצהוב להריסה.

תנאי לגמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים (קוטג') בן קומה אחת, עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:

- הקמת קומת מרתף חדשה (המיועדת לחדר משחקים) עם מהלך מדרגות פנימי וכניסה נפרדת דרך מעבר מקורה בסבכה המחבר בין החניה לשטח החצר האנגלית הקיימת מרווח הצדדי (הדרומי), הסדרת חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים (הדרומי והצפוני) ו-2 מקומות חניה לא מקורים זה אחר זה בתחום המרווח הקדמי והצדדי (הדרומי);

- בקומת קרקע: תוספות בניה הכוללות תוספת שטח, איחוד 2 יחידות דיור קיימות ליחידת דיור אחת, הסדרת ממ"ד חדש בתחום הדירה המאוחדת, הקמת מהלך מדרגות פנימי המוביל לקומה א, שינויים פנימיים, הסדרת 2 כניסות לבניין, שינויים במידות ומיקום הפתחים;
- הוספת קומה א' חלקית חדשה, מרפסת גג מקורה במצללה ואדנית בנויה.

- על המגרש: פינוי קרקע בתחום רצועת המגרש המיועדת להפקעה ברוחב של 2 מ' בתחום חזית המגרש לרחוב;

שינויים בפיתוח שטח, לרבות הריסה חלקית של הגדר הקיימת בחזית המגרש לרחוב (הקיימת על פי היתר 22-0176) לצורך שינוי מיקום פילר חשמל ופילר אשפה הקיימים בהיתר, הריסת מהלך מדרגות פיתוח קיים במרווח הקדמי והקמת מהלך מדרגות פיתוח חדש במקומו; הסדרת פתח גישה ושער כניסה לחניה; הקמת בריכת שחיה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-13.5 מ"ר במרווח האחורי של המגרש; ריצוף החצר,

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחרגה של 3% מקו בניין הצדדי המותר של 4.0 מ' (0.22 מ');;
2. בניה בחרידה של 8% מקו בניין האחורי המותר של 9 מ' (0.75 מ');;
3. כניסה נפרדת לקומת המרתף מהחצר ;

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים, תאום תכנון 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	1. קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי לשלב בקרת תכן.
6	קבלת אישור תחנת מי אביבים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הריסת כל בניה קיימת מעבר לקו הקלה בחזית האחורית כפי שמסומן בצהוב בזמן ביצוע עבודות בניה ;
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,214.4 ₪.
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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	(1) להסדיר את את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

#	התנאי
2	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הריסת כל בניה קיימת מעבר לקו הקלה בחזית האחורית כפי שמסומן בצהוב בזמן ביצוע עבודות ;
3	אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ הזית במגרש הסמוך

הערות

#	התנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינו כלול בהיתר זה.
2	לא ניתן לשחרר את ההיתר הנ"ל ללא קבלת היתר להארכת תוקף היתר מס' 22-0176 (פג תוקף ב- 16.02.2025) או בזמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים (קוטג') בן קומה אחת, עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:

- הקמת קומת מרתף חדשה (המיועדת לחדר משחקים) עם מהלך מדרגות פנימי וכניסה נפרדת דרך מעבר מקורה בסבכה המחובר בין החניה לשטח החצר האנגלית הקיימת מרווח הצדדי (הדרומי), הסדרת חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים (הדרומי והצפוני) ו-2 מקומות חניה לא מקורים זה אחר זה בתחום המרווח הקדמי והצדדי (הדרומי);

- בקומת קרקע: תוספות בניה הכוללות תוספת שטח, איחוד 2 יחידות דיור קיימות ליחידת דיור אחת, הסדרת ממ"ד חדש בתחום הדירה המאוחדת, הקמת מהלך מדרגות פנימי המוביל לקומה א, שינויים פנימיים, הסדרת 2 כניסות לבניין, שינויים במידות ומיקום הפתחים;

- הוספת קומה א' חלקית חדשה, מרפסת גג מקורה במצללה ואדנית בנויה.

- על המגרש: פינוי קרקע בתחום רצועת המגרש המיועדת להפקעה ברוחב של 2 מ' בתחום חזית המגרש לרוחב;

שינויים בפיתוח שטח, לרבות הריסה חלקית של הגדר הקיימת בחזית המגרש לרוחב (הקיימת על פי היתר 22-0176) לצורך שינוי מיקום פילר חשמל ופילר אשפה הקיימים בהיתר, הריסת מהלך מדרגות פיתוח קיים במרווח הקדמי והקמת מהלך מדרגות פיתוח חדש במקומו; הסדרת פתח גישה ושער כניסה לחניה; הקמת בריכת שחיה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-13.5 מ"ר במרווח האחורי של המגרש; ריצוף החצר,

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה בחריגה של 3% מקו בניין הצדדי המותר של 4.0 מ' (0.22 מ');;

2. בניה בחרידה של 8% מקו בניין האחורי המותר של 9 מ' (0.75 מ') ;

3. כניסה נפרדת לקומת המרתף מהחצר ;

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי

עמ' 100

מידע: 22-02604 רישוי: 24-0938 ת.בניין: 0801-251

#	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	1. קבלת אישור תחנת כיבוי אש במכון הרישוי לשלב בקרת תכן.
6	קבלת אישור תחנת מי אביבים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הריסת כל בניה קיימת מעבר לקו הקלה בחזית האחורית כפי שמסומן בצהוב בזמן ביצוע עבודות בניה ;
2	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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,214.4 ₪.
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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) להסדיר את את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הריסת כל בניה קיימת מעבר לקו הקלה בחזית האחורית כפי שמסומן בצהוב בזמן ביצוע עבודות ;
3	אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ הזית במגרש הסמוך

הערות

#	תנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינו כלול בהיתר זה.
2	לא ניתן לשחרר את ההיתר הנ"ל ללא קבלת היתר להארכת תוקף היתר מס' 22-0176 (פג תוקף ב- 16.02.2025) או בו זמנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 101

מידע: 22-02604 רישוי: 24-0938 ת.בניין: 0801-251

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0212	תאריך הגשה	12/02/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	קהילת עדן 11	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7499/77	תיק בניין	0378-008
מס' תב"ע	1, 9033, 2510 ע, תמ"א/1	שטח המגרש	130.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	פאולה ליאני	לפין 8, תל אביב - יפו 65258
מתכנן שלד	איאד חרזאללה	הפרחים 19, רשפון 4691500
מבקש	חברת מלונית בכרם	ת.ד. 79287, ניצן 7928700
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן סגל	קהילת עדן 11, תל אביב - יפו 6560810
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר דהן	ת.ד. 79287, ניצן 7928700
בעל זכות בנכס	חברת מלונית בכרם	ת.ד. 79287, ניצן 7928700

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

הריסת בניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור, כמפורט: <u>בקומת המרתף:</u> חדר משחקים, שירותים וחדר כביסה, חצר אנגלית לכיוון החזית הצפונית. <u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה ראשי מרחוב קהילת עדן, מפלס תחתון של דירה 1, מדרגות ירידה ועלייה למפלס בקומה העליונה והקומה התחתונה של דירה 1. <u>קומה 1:</u> ממ"ד של דירה 1, חלל משותף לשתי הדירות, מרפסת לכיוון החזית הצפונית. <u>קומה 2:</u> ממ"ד של דירה מס' 2, חלל משותף לשתי הדירות עם מיקום לדוודים, מרפסת לחזית הקדמית לרחוב קהילת עדן, מעלית של דירה מס' 2. <u>קומת גג חלקית:</u> מפלס של דירה מס' 2 המכיל חדר רחצה וחדר שינה, מרפסת גג ומעליה פרגולה, סולם עלייה לגג. <u>על הגג העליון:</u> מתקנים ומערכות טכניות, ג'קוזי. <u>בפיתוח השטח:</u> חניה, מכלי אשפה, חצר אחורית עם גינות, נטיעות וריצוף דק מחלחל.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת המבוקש להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של "מלונית בכרם ד.ס.ש בע"מ", והבקשה חתומה על ידי בעלי הזכויות. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

עמ' 103

מידע: 22-03135 רישוי: 24-0212 ת.בניין: 0378-008

התאמה לתב"ע (תכנית 2510 כרם התימנים - אזור מגורים א' שיקום במגבלות פרסומים לפי סעיפים 77,78 מחוץ לאזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין	קדמי לכיוון רחוב קהילת עדן 0 מ' צדדי צפוני 0 מ' - קיים צדדי דרומי 0 מ' - קיים אחורי 5 מ'	0 מ' 0 מ' 0 מ' 4.50 מ'	0.50 מ' בחריגה - פורסמה הקלה
שטחים	שטח עיקרי לפי תכנית 2510 : 150% משטח המגרש המהווים : 195 מ"ר שטחי שרות לפי פרוטוקול 128 ב' ופרוטוקול 140 ב' : ממ"דים מינימליים + שטח מדרגות ומבואות + חדרים עבור מערכות טכניות	195 מ"ר בהתאם	
שימושים	מגורים	מגורים	
צפיפות	על שטח מגרש של עד 140 מ"ר תותר הקמת 2 יח"ד.	2 יח"ד	
גודל יחידות דיור	שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר	בהתאם	
בנייה על הגג	תכסית: 50% מתכסית הקומה העליונה. נסיגות: 1.50 מ' מחזית קדמית גובה קומה : 4.50 מ' בינוי : גישה לשטח משותף	50% 2.39 מ' 3.20 מ' בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ופרוטוקול 140 ב' גובה מרפסות מפני הרחוב : מרפסות מקורות מעבר לקו הבניין בגובה שלא יקטן מ- 4.00 מ' מעל פני הרחוב (לפי פרוטוקול 140 ב') הבלטת מרפסות לחזית : עד 1.20 מ'	גובה המרפסת המתוכננת מכל רחוב קהילת עדן הינו 7.16 מ' . מרפסת קדמית מוצעת בהלטה של 1 מ' מגבול המגרש הקדמי לרחוב קהילת עדן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
גובה	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	3.85 מ'	
תכסית	80% משטח המגרש המהווים 104 מ"ר	90 מ"ר	
שמושים	שטחי שירות כלליים שטחים נלווים למגורים	חדר משחקים , חדר כביסה , שירותים , מדרגות לעלייה לקומת הקרקע של של דירה 1	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
חלחול	X	
שטח מחלחל נדרש: שטח המגרש 130 מ"ר * 15% = 19.5 מ"ר - שטח מחלחל מוצע 20 מ"ר		

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותר
2	הקמת בריכת שחייה פרטית על הגג הבניין 6.3 מ"ק

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור התכנון .
2	לא מדובר בהקלה שכן : מדובר בג'קוזי ששטחו עד 6.25 מ"ר מצורף תצהיר מהנדס לעומסים הנדרשים.

תאריך הודעה אחרונה: 19/01/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 25.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.09.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 17.9.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 1 מקום חניה מקורה לרכב פרטי

חסר:
1.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

- גודל המגרש, קווי בניין 0 לא מאפשרים הסדר כל החניות הדרושות
- אין התנגדות מבחינה תנועתית להסדר 1 מקום חניה מסיבות הבאות:
 - לא מבטלים חניה ציבורית
 - אופי השכונה קרן תימנים ופיתוח הרחוב כרחוב משולב
 - תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.66** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615א'(ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615ב'(ברח' גרונברג 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 - שרה בובליל לסקה 29.09.2024
מוצגת נישת אשפה ובה מיכל 360 ליטר.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.07.2023

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 ₪ 22,519.00. יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 28.05.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שפלרה	10.00	22.50	7.00	כריתה	2,656.00
2	ברכיכטון אדרי	12.00	50.00	4.00	כריתה	17,584.00
3	ברכיכטון אדרי	12.00	18.00	2.00	כריתה	2,279.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 04.09.2023)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 16.11.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 683 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.

מגירה 2000:
כתב התחייבות הוטען כנדרש

תנאי להוצאת היתר:
תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י ריטל ללוש 01.08.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר הריסת בניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור.
כולל ההקלה הבאה לצורך שיפור התכנון:
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.66 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 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 22,519.00.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

התנאי
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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').
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

- 1.לאשר הריסת בניין קיים בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת והקמת מבנה מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יחידות דיור.
כולל ההקלה הבאה לצורך שיפור התכנון:
• חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.66 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
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 22,519.00.
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אושרה 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').
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
2	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
3	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0753	תאריך הגשה	27/05/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בוגרשוב 80	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6911/25	תיק בניין	0026-080	
מס' תב"ע	9009, 2720, 2363, ג, ע, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	390.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מבקש	בוגרשוב 80	בוגרשוב 80, תל אביב - יפו 6342918
מיופה כח מטעם המבקש	צבי מוסקוביץ	ת.ד. 45645, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אבי זילבר	בוגרשוב 80, תל אביב - יפו 6342918

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים ותוספות בבניין קיים לשימור (שימור ג לפי תכנית לב העיר) הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, מעל קומת מרתף, עבור תוספת 2 קומות בהיקף הקומות הקיימות עבור 4 יח"ד ו 2 חדרי יציאה לגג, הכוללים:

במרתף: מאגר מים וחדר משאבות בעורף המגרש.

קומת קרקע: מבואת כניסה הכוללת מדרגות מקוריות, תוספת מעלית ו2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד.

ליח"ד קדמית מרפסת מקורית ויח"ד אחורית הוסף שטח.

קומה א-ב (קיימות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לדירה הקדמית מרפסת מקורית ולאחורית מרפסת גזוזטרה חדשה.

קומה ג-ד (חדשות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לקדמית מרפסת ולאחורית מרפסת גזוזטרה.

בגג: 2 חדר יציאה לגג, מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה בעורף.

בחדר: מתקן אשפה בצמוד לגבול המגרש הדרומי, נישות טכניות, גדרות בגבולות המגרש, ריצופים וגיבון.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות ו 2 חדרי יציאה המכיל 10 יח"ד (6 קיימות + 4 חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות*2 דירות. סה"כ 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2045	1934	שינויים בקומה א' ותוספת קומה ב'.
		1492	1935	תוספת קומה ג'.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 6 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה הכח של כל בעלי הזכות, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ובוצע פרסום לפי סעיף 149 **והתקבלו התנגדויות.**
ב 11/02/2025 הבקשה יצא להשלמת פרסומים **ולא התקבלו התנגדויות.**

תכנית 2363, 2720 - לב העיר, שימור ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 2720 - 5 קומות לפי תכנית ג' חדרי יציאה לגג סה"כ: 5 קומות וחדרי יציאה	5 קומות וחדרי יציאה לגג	
קו בניין	קדמי לבוגרשוב: 0 מטר	1.65 מ' - בהתאם לבניין קיים.	
קו בניין אחורי	5 מטר	5 מ'	
קו בניין צדדי 1	0 מטר - בקיר משותף עם חלקה 26. 3.60 מ' - בקטע שלא בקיר משותף	כ- 1.20 מ' בניה מעבר לקיר משותף עבור ממ"ד. 2.00 מ' - בהתאם לבניין הקיים. 2.7 מ' - בתוספת החדשה בעורף.	פורסמה הקלה שניתן לאשר עבור ממ"ד 0.90 מ' - חריגה מקווי בניין. מבוקשת הקלה שניתן לאשר ראה התייחסות להקלות
קו בניין צדדי 2	3.6 מטר	1.90 מ' - בהתאם לבניין הקיים. 1.80 מ' - בתוספת החדשה בעורף.	מבוקשת הקלה שניתן לאשר, ראה התייחסות להקלות
זכויות	חישוב שטחי בניה לפי תכנית 2363+2720: שטח לחישוב שטחי הבניה יהיה השטח הנוצר במסגרת קווי הבנייה x קומות =5 שטחים לא מנוצלים במסגרת קווי בניין: ב 3 קומות קיימות = 3*21=64 מ"ר + 2 קומות חדשות: 178 מ"ר=2*356 מ"ר + שטחי ממדים בקווי בניין= 82.5 מ"ר	ב3 קומות קיימות חריגה מקווי בניין 7 מ"ר=3*21 מ"ר + 2 קומות חדשות בקונטור= 419 מ"ר + 81 מ"ר בקומת הגג = 521 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	$23 \times 2 = 46$ מ"ר מתכנית ג' $=$ 548.5 מ"ר		
צפיפות	שטח דירות/ 75 מ"ר 854 מ"ר שטחים עיקריים/75 מ"ר = 11 יח"ד	10 יח"ד	
גובה קומה	בהתאם לגובה קומה טיפוסית = 3.24 מ"ר נטו	3.15 מ"ר נטו	
בניה על הגג	בנייה על הגג מכוח תכנית ג' שטח 23 מ"ר לחדר יציאה לגג (46 מ"ר ל-2 חדרי יציאה לפי קומה טיפוסית. הוראות בינוי חדרי היציאה על הגג יוקמו מעל קומה עליונה המהווה 90% משטח הקומה שמתחתיה. היקף הבנייה - שטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% משטח הקומה העליונה. גובה 2.5 מ' 4.0 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. נסיגות 2.0 מ' ממעקה הגג לחזית הקדמית. 1.2 מ' לצדדים ולאחור	81 מ"ר בהתאם להוראות התכנית. כ- 50% מהיקף הבנייה בקומה העליונה. 3.00 מ' 4.50 מ' 3.31 מ' 0.0 מ'	35 מ"ר - ניתן לראות בקומה כקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 ולכן לא נדרשת הקלה לניוד זכויות ואיחוד חדרי יציאה. לאשר ע"י ניוד שטחים שנותרו בקומות הקיימות. 0.5 מ' - מבוקשת הקלה שניתן לאשר.
מרפסות	עד 14 מ"ר ליח"ד שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קדמיות הן בקונטור הבניין הקיים (מרפסות גג) מרפסות אחוריות: שטח מרפסות בהתאם למותר. שטח ממוצע בהתאם למותר.	פורסמה הקלה

עמ' 113

מידע: 21-02654 רישוי: 24-0753 ת.בניין: 0026-080

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נסיגות מרפסות אחוריות	2.00 מ' הבלטה עד 40% מקו בניין אחורי.	

בניה תת קרקעית, מרתפים 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	2.00 מ'	
שימושים:	בקומת מרתף העליונה בבניין מגורים יותרו שימושים הבאים: חניה/ מתקנים הנדסיים/מתקנים תברואתיים/מעלית/מחסנים דירתיים/מקלט/ חדרי מדרגות/חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד כגון: חדר התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', בתנאי שירשמו עם ציון שימוש כרכוש משותף. בקומות התחתונות ישמשו רק את צורכי החנייה.	מאגר מים וחדר משאבות	
תכסית :	לפי קונטור הבניין	מעבר לתכסית הבניין לשימור	מבוקשת הקלה אשר ניתן לאשר

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
גובה גדר מזרחית 1.50 מ' מקו קרקע מוצע בהתאם לתקנות. קיים שוני במפלס בין החצרות עם המגרש השכן במזרח בגלל השיפוע הקיים אשר מייצר גדר בגובה 1.75 מ' מצד המגרש השכן במזרח. פורסמה הקלה.		
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

1. נרשמה הערה בחו"ד שימור לעניין:
1. הפרטים ההיסטוריים כדוגמת מעקות, ספי חלונות ומדרגות יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים על פי לתוספת החמישית בחוק התכנון והבנייה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1.84 מ' במקום 3.6 מ' המותר
3	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 1.75 מ'
4	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
5	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-1.20 מ'
6	הוספת 3 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 5 יח"ד
8	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 15 מ"ר בכל הקומות
9	תוספת מאגר מים בתת הקרקע מעבר לקווי בניין בחזית צידית עורפית עד גבול מגרש
10	הקלה לפטור מעמידה בתקן חנייה דרוש
11	הקלה בקו בניין צידי צפוני ודרומי מעבר לקו בניין מותרים
12	איחוד חדרי יציאה לגג בקומה עליונה החלקית לדירת פנטהאוז אחת
13	מבוקשת הקלה בגובה קומה חלקית של חדרי היציאה לגג, 2.97 במקום 2.50
14	מבוקשת הקלה לאי נסיגה מקווי בניין צדדיים בקומת גג חלקית
15	בניית ממ"ד בקו בניין 0

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה להקמת מרפסות בהבלטה לחזית אחורית ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאשר אישור מחלקת השימור
2	ניתנת לאישור בהמשך לקיר משותף ובקו בניין 0 אך לטובת ממ"ד בלבד
3	ניתנת לאישור לאור המלצת מחלקת השימור
4	ניתן לאשר לאור כך שמדובר על בניין לשימור בלב העיר בהתאם לסעיף 12(ד) בתכנית 2363
5	ניתן לאשר לאור כך שמדובר על בניין לשימור בלב העיר בהתאם לסעיף 12(ד) בתכנית 2363
6	תמ"א 38 מאפשרת תוספת 2.5 קומות, ניתן לאשר לעניין השבחה בלבד וללא תוספת זכויות לאור כך שמדובר בבניין לשימור ניתן לראות בקומה כקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 ולכן לא נדרשת הקלה לניוד זכויות ואיחוד חדרי יציאה.
7	ניתן לאשר לעניין השבחה בלבד וללא תוספת זכויות לאור כך שמדובר בבניין לשימור
8	תמ"א 38 מאפשרת תוספת 13 מ"ר עיקרי בלבד, ניתן לאשר 13 מ"ר עיקרי לכל יח"ד קיימת מכוח התמ"א לעניין השבחה בלבד וללא תוספת זכויות לאור כך שמדובר בבניין לשימור
9	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
10	לא נדרשת הקלה, שכן תקנה 22 בתקנות החניה מקנה לוועדה המקומית סמכות להפחית מקומות חניה במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור.
11	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור

עמ' 115

מידע: 21-02654 רישוי: 24-0753 ת.בניין: 0026-080

#	התייחסות
12	לא ניתן לאשר איחוד חדרי יציאה לטובת פנטהוז עצמאי, לא רלוונטי שכן לא מבקשים דירה עצמאית
13	ניתן לאשר לאור כך שמדובר על בניין לשימור בלב העיר ולהתאמת הבניה לסביבה
14	ניתן לאשר לאור כך שמדובר על בניין לשימור בלב העיר בהתאם לסעיף 5(ב) בתכנית ג ניתן לראות בקומה כקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 ולכן לא נדרשת הקלה לניוד זכויות ואיחוד חדרי יציאה.
15	ניתן לאשר לאור כך שמדובר על בניין לשימור בלב העיר בהתאם לסעיף 12(ד) בתכנית 2363

תאריך הודעה אחרונה: 26/03/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ניצן וולנסקי - בוגרשוב 76, תל אביב - יפו 6342916	אנו שמחים שבעלי הדירות בבוגרשוב 80 החליטו להצטרף ולהירתם להתחדשות העירונית בתל אביב-יפו ולשפץ את הבניין היפה וההיסטורי שלהם. בהדמיה המצורפת הבניין יפה וחדש, בעל ארכיטקטורה ייחודית ושובת לב. עם זאת, ההדמיה מתארת את הבניין כמגדלור באי בודד, ניצב לו על פני שטחים פתוחים, ואיננה לוקחת בחשבון את הבניינים הסמוכים לו, וכיצד הוא פוצע את המרקם העירוני בהיותו בעל גובה מתוכנן חריג של שש קומות במקום השלוש הקיימות. 1. לא יתכן ששיפוץ וחידוש הבניין, אשר יביא תועלת ל-9 דירות בלבד, יבוא על חשבון 12 דירות לפחות בבוגרשוב 76-78 (באופן ישיר בספירה של הדירות בצד המערבי בלבד. לא כולל כלל הדירות בבניינים הסמוכים בטשרניחובסקי 47 ובר כוכבא. כלומר מדובר בעשרות דירות ולמעלה ממאה תושבים. 2. לאף בניין בשכונת בוגרשוב לא אושרה תוספת גדולה כזו (למעשה הכפלה של בניין). בפרויקטים דומים ניתן לראות תוספת קומה עד קומה וחצי. 3. תוספת של שלוש קומות תחסום לחלוטין את השמש והאוויר לדירות בבניין בוגרשוב 76-78 הממוקמות מצדו המערבי של בוגרשוב 80. 4. זאת ועוד, והקירבה בין הבניינים תהווה פגיעה אנושה בפרטיות, ודיירי הבניין הצמוד יחוו ירידה אקוטית באיכות החיים וכפועל יוצא גם ירידה בערך הדירה. 5. רוחב תוספת לכל דירה והצמצום המרחק בין הבניינים לפי הסעיפים שפורסמו לא ברור מהי התוספת שתיבנה לצדדים: סעיף 2 – מצויין כי בליטה מקו בליטה צדדי במרחק 1.84 במקום 3.6 סעיפים 4-5 מצויין כי הקטנת קו בניין צדדי 3 מטר ל 2 מטר ו3 מטר ל 1.20 מטר לא ברור לאיזה צד מדובר, ומה התוספת של הבנייה. 6. חששותינו הברורים הם שמעבר להיתר החריג והבלתי תקדימי המתוכנן בבניה לגובה, תהיה חריגה נוספת בצידו המערבי של הבניין המיועד לשיפוץ שיקרב עוד יותר בין הבניינים הקרובים זה לזה גם במצב הנוכחי.

#	מתנגדים	נימוק
		7. הפרדה - גדר בין הבניינים: סעיף 4- מצוינת תוספת גדר בגובה 1.75 מטר. הגדר היום היא בגובה כ-80 ס"מ. מדוע נדרשת ההגבהה הזו האם הגדר תהיה מבטון האם תהיה עשויה אולי מצמחיה או שבכה משהו שיאפשר זרימה של אויר ולא יאזכר כלא. בשים לב לכל האמור לעיל נדרשת חשיבה מחדש על היקף השיפוץ הבנייה המתוכננים באופן שימזער את הנזקים הצפויים הן בתקופת הבנייה והשיפוץ והן הנזקים הפרמננטיים הצפויים . בכל מקרה אבקש להופיע בפני הוועדה ולפרוש את ההתנגדויות בעל פה מעבר למפורט בעמדתי הכתובה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מדובר על בניין לשימור ולפי הצפיפות המותרת מתוכננות 10 יח"ד. לא ברור איך התכנון במגרש ישפיע על כמות יח"ד במגרש אחר, שכן לכל מגרש מחושבת הצפיפות משטחי הבניה. 2. המתוכנן הוא בהתאם להוראות התכנית והנחיות מחלקת השימור 3. תוספת הקומות מותר לפי הוראות התכנית ואין מניע תכנוני למבוקש. 4. הקירבה בין הבניין זהו מצב קיים. מדובר בבניין לשימור באזור ההכרזה הקיים בקיר משותף, שעומד בהוראות התכנית. ההקלות המבוקשת הן על מנת שהתכנון המבוקש יתאים לתכנון העתידי של האזור ולהוראות תכנית השימור בבניינים בלב העיר. 5-6: ההקלות בקווי הבניין בהתייחס למגרש בבוגרשוב 78 הנמצא מצפון מערב הוא בהמשך לקיים היום בהיתר, 1.83 מ' וזאת בהתאם לתכנית לב העיר המאפשר הקטנת קווי בניין בבניינים לשימור בהתאם לקיים 7. הגבהת הגדר בין החלקה של המתנגדת היא בגובה בהתאם לתקנות התכנון. הגדר המוגבהת, שאושרה ע"י צוות שימור, היא בכיוון בוגרשוב 82 (החולק קיר משותף עם בוגרשוב 80), ולא התקבלה התנגדות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 15.05.2025)
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 15.05.2025

הבקשה כוללת:

תוספת 5 יחידות דיור (בשטח עד 120 מ"ר) בנוסף ל - 6 יחידות דיור קיימות למבנה לשימור ג לפי תב"ע 2363.

דרישת התקן:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקומות חניה לאופנועים
 - 5 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לאופנועים
- 5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסרים:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את החניות הנדרשות למילוי התקן.
 2. בהתאם לחוות דעת משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן
- "בשנת 2000 אישרה הועדה המקומית המדיניות למתן פטור מלא מתקן חניה למבנים לשימור, בהתקיים התנאים המובאים במדיניות, פטור שהיה באותה עת בסמכות הועדה המחוזית.
- בתיקון לתקנות החניה משנת 2016, בוטלה סמכות הועדה המחוזית להקטין / לתת פטור מלא מתקני חניה.
- יחד עם זאת, בכל הנוגע לשימור הותקנה תקנה 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 102).
- 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 חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א' (ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 12.12.2024

מוצגת נישת אשפה ובה עגלות ומיכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 22.01.2024

תאום מידע מפורט:

=====

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

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 12.12.2024

התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.12.2023

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת 28374 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 08/12/2021 (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: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	ברכיכטון צפצפת	3.00	15.00	3.00	שימור	1,358.00
15	פלפלון דמוי אלה	3.00	20.00	3.00	שימור	1,207.00
165	ברכיכטון צפצפתי	5.00	40.00	3.00	שימור	4,827.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 24.01.2024)

המבוקש טרם בנוי

טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 04.01.2024)

חו"ד לתיק ירוק

04/01/2024

בוגרשוב 80/ טשרניחובסקי 47 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י משרד טכני סינארגיון בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1935 ושימש במקור למגורים
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

המבנה הינו לשימור ג' מתוקף תוכנית לב העיר, - **כפי שהונחו בתיק המידע , אין מניעה עקרונית למבוקש: תוספת קומה בקונטור, קומה בנסיגה, וחדרי יציאה לגג (עד 50%) משטח הגג, בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:**

תנאי לדין בוועדה

1. סגירת מרפסות היסטוריות יהיה עי חלונות פתיחה על ציר או פיווט.
2. הצגה של התשתיות על הגג באופן שאינו בולט מעבר למעקה הגג
3. מיפוי הפרטים ההיסטוריים יהיו בהתאמה למיפוי הפרטים בתיק תיעוד
4. שביל הגישה לטיפול בפחים יהיה בהתאם לרוחבו בק.קרקע (מרוחק מהמבנה לשימור)
5. יש להתאים את התוכניות קומת קרקע ותוכנית פיתוח (כולל הסרה של קירות בנויים בחצר הקדמית למעט גדרות חתך א-א) אדניות בנויות יהיו מעל תשתיות בלבד.
6. צמחיה לאורך שביל גישה לאורך הגדר המערבית, גדר זו תהייה נמוכה עד הכניסה למבנה.
7. יש להציג תאורה במרפסות הפתוחות
8. הצבת השילוט ההסטורי (A3) בסמוך לכניסה למגרש
9. הצגת פרט גרם מדרגות – תוספת לגרם הקיים
10. להוסיף הערה על גבי מעקה קומת הגג- מערכת חומרים תוצג למח שימור לפני ביצוע, לאשור סופי
11. תיאום של מפגש הגדר הצפונית והמערבית, כך שהגובה לא יחרוג מ 115 ס"מ.
12. הוספת צמחיה מלווה גדר לאורך הגדר המערבית

תנאי לתחילת עבודות במבנה-

6. תיאום פרט מעקות חדשים
7. הצגה של פרט סגירה מרפסת לחזית המערבית
8. הצגת מערכת חומרים לתוספת החדשה

- הפרטים ההיסטוריים כדוגמת מעקות, ספי חלונות ומדרגות יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים על פי לתוספת החמישית בחוק התכנון והבניה.

- 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 הוועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- הפרטים ההסטוריים ישומרו וישוחזרו בהתאם לחומרים ולפרטים המקוריים בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה. (מעקות, ספי חלון, מדרגות)
- שיקום מערכת גוונים מקורית בחזיתות המבנה, ובחדר המדרגות.

- 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.

עמ' 120

מידע: 02654-21 רישוי: 0753-24 ת.בניין: 080-0026

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפריטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

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

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

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

- מרזבים

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

- טלפון, חשמל, כבלים

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

- גז

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

- טיח וצבע

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

יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת.

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה.

החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.

שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.

סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.
 תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.
 שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים , צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

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

- מזגנים ומערכות טכניות

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

- חדר מדרגות, תיבות דואר , אינטרקום

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

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
 המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.
 איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.
 איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם.
 שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה , בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.
 תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד

עמ' 123

מידע: 21-02654 רישוי: 24-0753 ת.בניין: 0026-080

מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.
ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

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

- תיאום תשתיות

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

- 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.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. עדכון תיק התיעוד בהתאם לגילויים במבנה, והעברת דוח גמרים וגוונים.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 24.01.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 25 בגוש 6911 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 25.01.2024)
פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים לשימור (שימור ג לפי תכנית לב העיר) הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, עבור תוספת 2 קומות בהיקף הקומות הקיימות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, הכוללים:
במרתף: מאגר מים וחדר משאבות בעורף המגרש.
קומת קרקע: מבואת כניסה הכוללת מדרגות מקוריות, תוספת מעלית ו2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד.
ליח"ד קדמית מרפסת מקורית ויח"ד אחורית הוסף שטח.
קומה א-ב (קיימות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לדירה הקדמית מרפסת מקורית ולאחורית מרפסת גזזטרה חדשה.
קומה ג-ד (חדשות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לקדמית מרפסת ולאחורית מרפסת גזזטרה.
בגג: 2 חדר יציאה לגג, מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה בעורף.
בחצר: מתקן אשפה בצמוד לגבול המגרש הדרומי, נישות טכניות, גדרות בגבולות המגרש, ריצופים וגינון.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות ו 2 חדרי יציאה המכיל 10 יח"ד (6 קיימות + 4 חדשות).
 2. לאשר את הפרטים ההיסטוריים כדוגמת מעקות, ספי חלונות ומדרגות יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים על פי לתוספת החמישית בחוק התכנון והבניה.
 3. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
 4. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א ללא תוספת שטח מכוח התמ"א.
4. לדחות את ההתנגדות, שכן הבניין מתוכנן בהתאם להוראות התכנית והנחיות מחלקת השימור.
- לאשר מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א 38:
1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1.84 מ' במקום 3.6 מ' המותר
 2. בניית ממ"ד בקו בניין 0
 3. גובה קומה חלקית של חדרי היציאה לגג, 2.97 במקום 2.50
 4. הקמת קומה חלקית של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה
- כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
 2. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 1.75 מ'
 3. תוספת מאגר מים בתת הקרקע מעבר לקווי בניין בחזית צידית עורפית עד גבול מגרש

4. הקלה בקו בניין צידי מזרחי בין מ'2.7' ובהתאם לקונסטר הבניין הקיים, ומערבי בין מ'1.8' - מ'1.9' ובהתאם לקונסטר הבניין הקיים, מעבר לקוי בניין מותרים.
5. הקלה לאי נסיגה מקווי בניין צדדיים בקומת גג חלקית

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	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	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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	תיאום פרט מעקות חדשים.
	הצגה של פרט סגירה מרפסת לחזית המערבית.
	הצגת מערכת חומרים לתוספת החדשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור רשות הכבאות
6	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישור מ 04/01/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 12 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים לשימור (שימור ג לפי תכנית לב העיר) הטעון חיזוק מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, עבור תוספת 2 קומות בהיקף הקומות הקיימות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, הכוללים:
במרתף: מאגר מים וחדר משאבות בעורף המגרש.
קומת קרקע: מבואת כניסה הכוללת מדרגות מקוריות, תוספת מעלית ו2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד.
ליח"ד קדמית מרפסת מקורית ויח"ד אחורית הוסף שטח.
קומה א-ב (קיימות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לדירה הקדמית מרפסת מקורית ולאחורית מרפסת גזזטרה חדשה.
קומה ג-ד (חדשות): 2 דירות שלכל אחת מהן ממ"ד, לקדמית מרפסת ולאחורית מרפסת גזזטרה.
בגג: 2 חדר יציאה לגג, מרפסות גג קדמית ועורפית עם פרגולה בעורף.
בחצר: מתקן אשפה בצמוד לגבול המגרש הדרומי, נישות טכניות, גדרות בגבולות המגרש, ריצופים וגינון.
סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות ו 2 חדרי יציאה המכיל 10 יח"ד (6 קיימות + 4 חדשות).
2. לאשר את הפרטים ההיסטוריים כדוגמת מעקות, ספי חלונות ומדרגות יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים על פי לתוספת החמישית בחוק התכנון והבנייה.
3. לאשר פתרון חניה ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
4. לאשר את הבקשה להיתר במסלול תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א ללא תוספת שטח מכוח התמ"א.
4. לדחות את ההתנגדות, שכן הבניין מתוכנן בהתאם להוראות התכנית והנחיות מחלקת השימור.
- לאשר מכוח תמ"א 38 בהתאם לסעיף 13(ב) לתמ"א 38:
1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 1.84 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2. בניית ממ"ד בקו בניין 0
3. גובה קומה חלקית של חדרי היציאה לגג, 2.97 במקום 2.50
4. הקמת קומה חלקית של חדרי יציאה לגג בשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה
- כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר.
2. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 1.75 מ'
3. תוספת מאגר מים בתת הקרקע מעבר לקווי בניין בחזית צידית עורפית עד גבול מגרש
4. הקלה בקו בניין צידי מזרחי בין 2מ' - 2.7מ' ובהתאם לקונטור הבניין הקיים, ומערבי בין 1.8מ' - 1.9מ' ובהתאם לקונטור הבניין הקיים, מעבר לקווי בניין מותרים.
5. הקלה לאי נסיגה מקווי בניין צדדיים בקומת גג חלקית

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	מובהר כי 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.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	תיאום פרט מעקות חדשים. הצגה של פרט סגירה מרפסת לחזית המערבית. הצגת מערכת חומרים לתוספת החדשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור רשות הכבאות
6	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 04/01/2024 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1517	תאריך הגשה	11/09/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בזל 27	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/136	תיק בניין	0195-027
מס' תב"ע	169, 3616, 58, 1, תמ"א/1, תמ"א 3/38 א	שטח המגרש	561.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יוסי שור	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	רון משולמי מהנדסים בע"מ	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מבקש	בזל תל אביב התחדשות עירונית בע"מ	הגדוד העברי 5, אשדוד 7745511
מיופה כח מטעם המבקש	גבריאל בן-עזרא	הגדוד העברי 5, אשדוד 7745511
בעל זכות בנכס	יהודית וירצבורגר	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	צפורה רונן קישוטה	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	חנה איזנברג ליבאי	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	שרה כהן	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	רן מיידין	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	גלית דנין	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	רון כהן	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	טל קובו	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	רועי רונן	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	אבנר פנחס	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	רבקה נויבאור	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	שמשון פרלשטיין	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	נוגה שלצר	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	רון בר און	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	דוד ליפשיץ	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	קלמנט טוויטו איבן	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403
בעל זכות בנכס	קתרין טוויטו	בזל 27, תל אביב - יפו 6274403

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 30.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.12.23

עמ' 130

מידע: 22-00399 רישוי: 22-1517 ת.בניין: 0195-027

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 5.12.23

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה , מהם 5 מקומות ע"י מתקן חניה חצי אוטומטי

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה דגש הנדסה

חסר

=====

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

=====

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה:

=====

1. לאשר הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.10.2022

מוצג בית משותף עם 25 יחידות דיור, מוצג חדר אשפה.

כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ליטר כ"א ו 20 מכלים 360 ליטר כ"א

תכנון האשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 27.03.2022

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים הבוגרים לכריתה והעתקה ממוקמים באזור המרתף.

תכנון המרתף מתחשב בשימור עצים משמעותיים ועצי שכנים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2750.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. מתוכננים בתי גידול בחזית לרחוב.

עמ' 131

מידע: 22-00399 רישוי: 22-1517 ת.בניין: 0195-027

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 650 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.10.2022

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב 26.10.22 ב 2500 מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 24.05.2021

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

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

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיג'ואה תרבותית	5.00	15.00	2.00	כריתה	
2	אלביציה ורודה	4.00	10.00	10.00	כריתה	
3	ציקאס מופשל	2.00	35.00	1.00	העתקה	600.00
4	פלומריה ריחנית	6.00	15.00	2.00	כריתה	
5	פיקוס השדרות	2.50	25.00	1.00	כריתה	1,600.00
6	פיקוס השדרות	2.50	20.00	1.00	כריתה	1,150.00
7	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
8	פיקוס השדרות	6.00	30.00	3.00	שימור	3,450.00
9	פיקוס השדרות	3.00	35.00	1.00	שימור	600.00
10	ברכיכיסון צפצפתי	6.00	15.00	2.00	שימור	1,200.00
11	ברכיכיסון צפצפתי	10.00	35.00	3.00	שימור	8,600.00
12	פיקוס בנימינה	15.00	55.00	5.00	שימור	15,700.00
13	פיקוס הגומי	20.00	120.00	3.00	שימור	98,100.00

מהות הדיון הנוסף:

תיקון מספר מקומות חניה לאור טעות סופר.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה אושרה בהחלט ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022 ובו אושר פתרון חלופי להסדרת 3 מקומות חנייה, מבדיקה שנעשתה לאחר הדיון ובשלב בקרת תכן נמצא כי הנ"ל לא תואם לנספח התנועה שנטען ב 05.12.23, שכן בו אושר פתרון חלופי עבור 2 מקומות חנייה, חו"ד מכון הרישוי תנועה וחנייה תוקן בהתאם,

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י אריאל אברהם)**לאשר פתרון חנייה חלופי ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה במקום 3.****תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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	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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם**מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)**

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים: - ב 3 קומות המרתף: 23 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 5 מקומות במתקן חניה חצי אוטומטי בעומק של 11.65 מ' עם כניסה לחניה דרך רמפה הממוקמת בחזית קדמית מזרחית וגישה נוספת באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין. - במרתף עליון (1-): פילר חשמל, מחסן וחלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים עם ממ"ד, צמודים בהתאמה לדירות המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי. במרתף עליון (2-): חנית אופנועים ואופניים ומחסן. במרתף תחתון (3-): מחסן וחניית אופנוע. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, רמפה ירידה לחניה תת קרקעית ו-2 יחידת דיור עם חצר צמודה בעורף ובצד הבניין. - בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. - בקומת הגג החלקית: שתי יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולות מבניה קלה מעל מרפסות הגג. - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- **בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מתקן לחניית אופניים ברצועה המפולשת, נישא לתשתית מים ופירי אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר צדדית צפונית.**

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף.	1949	236
	תוספת בניה על הגג.	1950	159

בעלויות:

הנכס בבעלות "בית משותף ברחוב בזל 27 בע"מ" ובחכירה משותפת. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של רוב בעלי הזכויות בנכס. לבעלי הנכס שלא חתמו על הבקשה **נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (3616א' -רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: <u>קדמי:</u> <u>לצד מזרח:</u> <u>לצד מערב:</u> <u>לאחור:</u>	6 קומות + קומת גג חלקית 4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	6 קומות + קומת גג חלקית 4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית: שטחי שירות : צפיפות:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות. 24 יח"ד לפי 1908.55 מ"ר) שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית. 27.14% לפי חישוב עורך הבקשה. 24 יח"ד	

מותר	מוצע	סטייה	
ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.			
עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' בכל קומה.		גובה קומה (בין רצפות):
סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית		רצועה מפולשת:
שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות להלן: 3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'		קומה גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה</u> הגג: לחזית: לאחור:
עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'	4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.		גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:
עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. לפי מוצג חישוב שטחים סך שטח המרפסות בבניין הינו 172.45 מ"ר. 7.18 מ"ר ממוצע למרפסת. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.		מרפסות: קו בניין קדמי לרח' סוקולוב: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:
לא יפחת מ- 1.20 מ'	1.90 מ' ממעקה גג קדמי. 1.20 מ' ממעקה גג עורפי. 3.35 מ' בחזית קדמית 3.35 מ' בחזית עורפית		מצללה על הגג: <u>נסיגות בגג:</u> - - גובה:
גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות)			

מותר	מוצע	סטייה
העליונות)		
מגורים	מגורים	
מזגנים:	מוצע פתרון מיזוג בגג לכל הדירות כולל לדירות גן בקרקע.	ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.
מסתורי כביסה:	לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת.	במסגרת הבקשה מוצע תכנון של אגף מסתורי כביסה בחזיתות צד. (ר' גם התייחסות בהתאמות).

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות
גובה:	4.00 מ' נטו קומות עליונות 3.50 מ' נטו קומות מרתף התחתונות	4.00 מ' במפלס עליון. 3.00 מ' במפלס תחתון + 1.65 מ' עבור מכפילי חניה.
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ / חדר משחקים/ חדרים טכניים תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות מחסן בשטח שלא עולה על 5% משטח אותה קומה	במרתף עליון (1-): חניה, מחסן, חדר משחקים, ממ"ד, 2 חדרי רחצה לדירה הצפונית ובמרתף (2-): חניה, מחסן, פינת אופניים משותף, 3 מקומות חניה לאופנועים מרתף תחתון (3-): חניה, 2 מתקני חניה, מחסן בשטח שלא עולה על 5%.
תכסית : -	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח	לפי חישוב עורך: כ- 101 מ"ר המהווים כ- 18% משטח המגרש (561 מ"ר) לחלחול

עמ' 137

מידע: 22-00399 רישוי: 22-1517 ת.בניין: 0195-027

מותר	מוצע	סטייה
המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	במרווח הקדמי והעורפי. (ראה הערה 2)	
תכליות והוראות	הצמדת שטחי מרתף לדירות בקומת הקרקע. השטח המוצמד לא עולה על שטח הדירה בקרקע.	
ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומה הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	* * * *	
מסתורים:	*	
מזגנים:	*	חסר פתרון לחלק מיחידת הדיור בבניין הנדון.
מתקנים סולאריים:	*	קיים אישור למערכת סולרית מיועץ אינסטלציה.
דודי אגירה:	*	בדירות הקרקע הוצגו דודי אגירה בשטח המוצמד במרתף. הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה. פתרון לדוד אגירה לדירות גג מוצע בתחום שטח הדירה עצמה.
גדרות:	* *	הוצגו פריסת גדרות בכל גבולות המגרש. גובה גדר בגבול מגרש קדמי לא יותר מ- 0.70 מ'. גובה גדרות בגבולות המגרש בהתאם להנחיות מרחביות.
מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:	* *	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצגו פרט וחומר בהתאם למותר
פיתוח המגרש מילוי קרקע מרווחים	* *	מפלסי החצרות האחוריות מתוכננים בהגבהה של כ- 0.50 מ' ממפלס קרקע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות. עומק שתילה במרווח קדמי בהתאם להנחיות.
מפלס כניסה קובעת	*	גובה מפלס הכניסה המבוקש = 5.60 + מ' גובה בכ- 0.50 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.
חיפוי מעטפת בניין		

עמ' 138

מידע: 22-00399 רישוי: 22-1517 ת.בניין: 0195-027

הערות	לא	כן	
מבוקש חיפוי קירות חזית בטיח. גוון הצבע העיקרי בחזית בהיר.		*	- גוון - צבע
פתח האוורור מהמרתפים בצמוד לקו מגרש מערבי. גמל מים במרחק של 1.00 מ' מגבול קדמי.		*	מתקנים ופרטי עזר
		*	חצרות אנגליות

הערות נוספות:

1. התקיימה פגישת פרה-רולינג אך לא כל ההנחיות קיבלו ביטוי בבקשה הנוכחית.
2. לא תוכננה רצועת גינון בחזית הקדמית שכן במרווח האחורי קיימים עצים לשימור.
3. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.
4. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "מעבדות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3616.
5. מיופה כח מטעם בעלי הנכסים אינו מופיע ברשימת בעלי עניין.
- 6.
7. ההדמיה שצורפה לבקשה לא עודכנה שכן מוצגות קורות יורדות במרפסות. **יידרש כתנאי טכני.**

חו"ד מכון רישוי ע"י סטפני וויגינטון 30/10/2022

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.3.22 ותכנית אדריכלית מ - 14.7.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה , מהם 5 מקומות ע"י מתקן חניה חצי אוטומטי

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה דגש הנדסה

חסר: 3 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת: החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 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.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה
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. העצים הבוגרים לכריתה והעתקה ממוקמים באזור המרתף. תכנון המרתף מתחשב בשימור עצים משמעותיים ועצי שכנים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2750 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. מתוכננים בתי גידול בחזית לרחוב. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 650 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיג'ואה תרבותית	5.0	15.0	2.0	כריתה	
2	אלביציה ורודה	4.0	10.0	10.0	כריתה	
3	ציקאס מופשל	2.0	35.0	1.0	העתקה	600
4	פלומריה ריחנית	6.0	15.0	2.0	כריתה	
5	פיקוס השדרות	2.5	25.0	1.0	כריתה	1,600
6	פיקוס השדרות	2.5	20.0	1.0	כריתה	1,150
7	הדר הלימון	5.0	10.0	3.0	כריתה	
8	פיקוס השדרות	6.0	30.0	3.0	שימור	3,450
9	פיקוס השדרות	3.0	35.0	1.0	שימור	600

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ברכיטון צפצפתי	6.0	15.0	2.0	שימור	1,200
11	ברכיטון צפצפתי	10.0	35.0	3.0	שימור	8,600
12	פיקוס בנימינה	15.0	55.0	5.0	שימור	15,700
13	פיקוס הגומי	20.0	120.0	3.0	שימור	98,100

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אברהם אריאל)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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).

תנאים בהיתר

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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 מ².
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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>
7. 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

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0022 מתאריך 21/12/2022

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 מעל קומת עמודים חלקית, דירת גג ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 24 יח"ד.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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).

תנאים בהיתר

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. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 ₪.
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5. 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/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. 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

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. 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 הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר פתרון חנייה חלופי ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה במקום 3.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2750 ש"ח.
4	דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
6	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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	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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4	אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0777	תאריך הגשה	15/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	השומר 3	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/9	תיק בניין	0129-003
מס' תב"ע	4053, 1200, 2650	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הרץ דניאל	השומר 3, תל אביב - יפו 6560103
בעל זכות בנכס	ראובן סעיד	22, 5363211
בעל זכות בנכס	גור אריה אריאל	יוחנן הסנדלר 12, תל אביב - יפו 6382750
בעל זכות בנכס	אריה סעיד	8, 7662108

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות בבניין לשימור עבור 18 פעוטות, לפי סעיף 151 לחוק.

מצב קיים:

בניין לשימור בן 3 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע וקומת גג חלקית.
בתאריך 19.07.2020 ניתן היתר לשימוש חורג להפעלת גן ילדים, ממחסנים הנמצאים בעורף הבניין לטובת גן ילדים, היתר מספר 20-0070, אשר תוקפו עד ליום 19.04.2023.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-1887	25/12/2018	20-0070	16/07/2020	שימוש חורג לשימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י הבעלים.

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל- 18 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 במקום בו היו מחסנים בהיתר.

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

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יגאל אלון 39 נעשה בתאריך 29.10.2024.

- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 27.11.2024.

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 היו מחסנים בהיתר, וזאת בניגוד לסעיף 151(ב) לחוק, שלפיו ניתן לאשר מעון יום רק בדירת מגורים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

שמעון ברנשטיין: בקשה לגן ילדים לפי 151 זה לא עומד בסעיף, זאת לא דירה, מדובר במחסנים. **ליאור שפירא:** לא מאשרים.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-02 מתאריך 04/06/2025:

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1248	תאריך הגשה	09/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	שדרות בן ציון 22, מלצ'ט 70	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6904/145	תיק בניין	0350-022	
מס' תב"ע	2720, 2710, 2331, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	443.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מבקש	אברהם נוי	הרצל 27, תל אביב - יפו 6688501
בעל זכות בנכס	אליעזר נוי	הרצל 27, תל אביב - יפו 6688501

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
במרתפים 3-4: : חניה רובוטית עבור 8 חניות רכב, מאגר מים, חדר משאבות.
במרתף 2: : 11 מחסנים דירתיים, חניית 4 אופניים. חלל לשימוש דיירים
במרתף 1: : חדר מונים, שטחים נלווים ל- 2 דירות, חצרות מונמכות, חלל לשימוש דיירים.
בכל הקומות: חיזוק ועיבוי מעטפת הקירות, גרעין מדרגות ומעלית.
בקומת הכניסה: רצועה מפולשת ובה מחסן אופניים. מבואת כניסה, חדר אשפה ושתי דירות גן עם גישה לשטח נלווה במרתף.
בקומות 1-2: שינויים פנימיים של שתי דירות בכל קומה עם מסתור כביסה חדש ומרפסת קיימת.
בקומות 3-4: שתי דירות חדשות בכל קומה עם חדר משופר מיגון מסתורי כביסה ומרפסת.
בקומה 5: דירת גג עם חדר משופר מיגון מרפסת גג בריכה פרגולה ואדניות בנויות.
בקומת הגג: גג משותף ועליו 9 קולטי שמש, גנרטור חירום ומעבה מזגן.
בחצר: רצועה מגוננת בחזיתות הקדמיות, עמדה לטעינת רכבים במתקן החניה האוטומטי, בפינה הדר'- מע' של המגרש, לצידה גמל מיים ושביל כניסה לחזית מלצ'ט. שביל כניסה נוסף לכיוון שדר' בן ציון ממנו נמשכת גישה מזרחית לחדר האופניים והאשפה ולנישת גז וכן לפתחי אוורור וש.ע של המרתף.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד.

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות, קומת הקרקע מפולשת בחלקה, מעליה 2 קומות מגורים מלאות, המכיל 6 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		230	5.9.1945	הקמת בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית
		627	31.1.1947	שינוי קומת העמודים לגרג' ח, הסקה ושטח

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				פתוח לבניין בו נבנו רק 2 קומות על עמודים.

בעלויות:

הנכס כולו רשום בבעלות פרטית של בעלים בשם אליעזר נוי. ע"ג מפרט הבקשה חתימה של מיופה כוחו אברהם נוי. לאחר משלוח הודעות בהתאם לסעיף 336' ופרסום בהתאם לסעיף 149 התקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים (5,6)) בהתאם לתכנית 2331 לב העיר בתחום אזור ההכרזה ולפי מדיניות תמ"א 38 והתכנית המופקדת 4320 ברובע 5 ו6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:			
קדמי למלצ'ט:	4.00 מ'	3.60 מ' + חיזוק 30 ס"מ + חריגה קיימת מקו בניין של 10 ס"מ	
קדמי לשד' בן ציון :	4.00 מ'	3.65 מ' + 30 ס"מ חיזוק + 5 ס"מ חריגה קיימת מקו בניין	
צדדי לדרום :	3.00 מ'	1.70 מ' + 60 ס"מ מסתור כביסה+ 30 ס"מ חיזוק + 40 ס"מ חריגה קיימת מקו בניין .	
צדדי למערב:	3.00 מ'	2.08 מ' + 30 ס"מ חיזוק + 65 ס"מ חריגה קיימת מקו בניין.	
	לפי התכנית המופקדת: הנ"ל תואם, שכן החריגה מקווי הבניין קיימת בהיתר + קירות חיזוק		
מספר קומות:	לפי תכנית 2331 5 קומות		
זכויות בנייה:	לפי תמ"א 38: (לפי פרסומים 77-78) קומה חלקית בתכסית של 50%	סה"כ מבוקש 5 קומות וקומה חלקית	
בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' ניתן לאשר בינוי בתחום הרצועה בשיעור של עד 1/3	מבוקשת רצועה מפולשת לשתי החזיתות, לחזית בן ציון בעומק 3.0 מ' . לחזית מלצ'ט קיימת רצועה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות הקיימות : בקומות החדשות: קומת גג חלקית : שטח מותר לבניה	מאורך החזית הקדמית ובאופן רציף. הגדלת יחידות הדיור עד 13 מ"ר + ממ"ד בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא 38 שתי קומות בקונטור הבניין הקיים וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. 208 מ"ר בקומה טיפוסית *0.5 = 104 מ"ר ע"פ התכנית המופקדת 4320 לא יעלו על 200% = 531 מ"ר מהשטח הבנוי הקיים במגרש לפני התוספת ומ- 325% (443*325=1440 מ"ר) מגודל המגרש, הקטן מביניהם.	בעומק 1.80 מ' בהמשך לבניה הקיימת. תוספת חיזוק של הקומה בקונטור הקיים בעובי 30 ס"מ מבוקשת תוספת 2 קומות בקונטור הקומות שמתחת וקומה חלקית בהתאם למותר. מבוקשת קומת גג בשטח 102 מ"ר בהתאם למותר. מבוקשים 525 מ"ר בהתאם למותר. מבוקש 1135 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע	סטיה/הסבר
צפיפות:	לפי תכנית: 2331: לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע 1031:75=14 ~ יח"ד + תוספת יחידת דיור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 8 יחידות דיור חדשות בהתאם לתכנית רובע 5 המופקדת:	11 יח"ד. 8 יח"ד חדשות + 3 יח"ד קיימות. כולל יחידת הדיור שעל הגג.	

עמ' 150

מידע: 23-00395 רישוי: 24-1248 ת.בניין: 0350-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מספר יחידות בהתאם למס' יחידות בקומה טיפוסית = 2 יח"ד בכל קומה * 2 = 4 + 1 יח"ד על הגג = 5 יח"ד	5 יח"ד	
גובה קומה	מ' 3.30	הקומות הקיימות גבוהות מהמותר בהיתר, קומות חדשות 3.30 מ' בהתאם לנדרש.	
קומת הגג תכנית	עד 50% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות 208 מ"ר * 0.5 = 104 מ"ר	מבוקשת קומת גג בשטח 102 מ"ר בהתאם למותר.	
נסיגות גובה הקומה ברוטו	3.00 מ' לחזיתו- 1.20 מ' לחזית שניה (בכנין פינתי בעל 2 חזיתות קדמיות) 4.50 מ'	מוצעת נסיגה בגג של 3.00 מ' למלצ'ט ממערב ו - 2.00 מ' לשד' בן ציון מצפון . 4.50 מ' גובה בהתאם למופקדת 5-6.	
בריכת שחיה	לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6: תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים הטכניים ובתנאים הבאים: - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר - מיקם הבריכה יהיה מנסיגה שלא פתחת מ-1 מ' ממעקה הגג - יותר מעקה שקוף לבריכה	מבוקשת בריכה במרפסת קומת הגג בהתאם למותר אך לאור כך שמדובר על תכנית מופקדת הנ"ל התבקש בהקלה	
מצללה	גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ' המרווח מהמצללה למעקה לא יפחת מ-1.20 מ' היתר הבניה יכלול את פירוט חומרי הגמר	מבוקשת מצללה בגובה 3.00 מ' מרווח ממעקה בהתאם למותר . פורטו חומרי הגמר בהתאם לנדרש	

הנחיות עיצוב אזור ההכרה - רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מעקות הגג	מעקות הגג יבנו ברצף עם מתכננים מעקות בגובה 1.20		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה	מ' בהתאם למותר.	
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות, בקומות הקיימות בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות.	מבוקשות מרפסות בקומות החדשות בקונטור המרפסות הקיימות. בהתאם למותר.	
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת	הפרופורציות נשמרו אולם לא הכרכובים והבליטות- ניתן לאשר לאור הנחיות העיצוב באזור ההכרזה	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כניסה חיצונית למרתף	ע"פ סעיף 10.ה' בתכנית ע'1 כניסה נפרדת למרתף תותר כאשר היא מוגדרת כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל.	גישה למרתף תוכננה מגרם מרכזי בבניין. בהתאם לנדרש.	
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות + 1.5 קומות חניון	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	כל הקומות פחות מ 3.50 מ' גובה בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/	חניה, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים לדירות ובהם ממ"דים, מאגרי מיים וחדרים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חדר משחקים	טכניים . חלל לשימוש הדיירים	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	מוצע חילחול של 15% בהתאם לנדרש.	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		הנסיגות בהתאם לנדרש
פיתוח שטח /גדרות	X		
בריכות שחיה	X		על הגג בהתאם למותר .
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		
דוודים	X		הדוודים מוצעים במסתור הכביסה .

הערות נוספות:

הבקשה נבחנה בהתאם לתכנית מגרה 100 מתאריך 23.6.2024. ותכנית מתוקנת מגרה 2500 מ26.5.2025

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
2	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
3	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
4	המשך בניה בקונטור המבנה הקיים כולל תוספת מרכיבי חיזוק
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6	תוספת בריכה בקומת חדרי יציאה לגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לאור כך שמדובר על הגבהת הקומה מעבר למה שניתן לאשר בתכנית ג'
2	אינו מהווה הקלה אלא שמדובר בפרסום לפי תמ"א 38 המהווה יידוע הציבור בלבד שכן תואם את הוראות התכנית
3	אינו מהווה הקלה אלא שמדובר בפרסום לפי תמ"א 38 המהווה יידוע הציבור בלבד שכן תואם את הוראות התכנית
4	אינו מהווה הקלה אלא שמדובר בפרסום לפי תמ"א 38 המהווה יידוע הציבור בלבד שכן תואם את הוראות התכנית כמו כן ניתן לראות בפרסום זה כהחרגה של ממ"ד עד קו בניין צידי 2.0 מ' בהתאם לתכנית רובע 5-6 המופקדת .

#	התייחסות
5	ניתן לאשר את ההקלה לאור כך שמדובר על נסיגות מעבר למה שניתן לאשר בתכנית ג'
6	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתענית המופקדת

תאריך הודעה אחרונה: והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אור ברוצקוס - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, איתי טל - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, אנט סימנטוב - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, דבורה ארבל ברוצקוס - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, הראל רוזן - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, יונתן חיון - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, מיטל גזית טל - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, מיכל רוזנשיין נבון - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, ניילי בלה בילי צור - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, ענבל חיון יצחקי - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, רמי סימנטוב - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, שנאור זלמן ברוצקוס - מלצ'ט 68, תל אביב - יפו 6428727, שרה יומורטג'י רוזן - החוחית 38, רעננה 4372515	המתנגדים הינם בעלי נכס בבניין השכן מדרום (מלצ'ט 68) לטענתם תוספת הקומות בתת הקרקע לא צויינו בפרסומים, וחפירתם יכולה להשליך החוצק המבני של הבניין השכן. ולפגוע בו עמוקות.
2	נועם דרמון - תורמוס 8, בני ציון 6091000	המתנגד, נועם דרמון המיוצג ע"י אביו ערן דרמון, הינו בעל זכות בבניין השכן מדרום (מלצ'ט 68) התנגדותם הינה: להקלה 4: המשך בניה בקונטור המבנה הקיים, להקלה 5: נסיגה בבניה על הגג במרחק של 0 מטר במקום 1.2 מטר בחזית הצדדית. הקונטור הקיים חורג באופן משמעותי לקו בניין בצד של החלקה של בניין מלצ'ט 68. חריגה מקו בניין צדדי + תוספת בנייה ללא נסיגה יפגעו משמעותית בפרטיות שלנו, יפחיתו את כמות האור הטבעי ויגבירו את קרבת הרעש. במיוחד לאור העובדה שבחזית הפונה לבניין שמתוכנן נמצא חדר שינה ממ"ד. המצב הקיים אינו תואם להיתר האחרון (1947). אנו מבקשים להתאים את הפרויקט להיתר האחרון בתוקף ללא חריגה מקו בניין צדדי של 3.00 מ' (כיוון דרום) לפי התב"ע מגרשים קטנים מ500מ"ר (במקרה זה המגרש הפינתי 443מ"ר), 9.14"ב) במגרשים ששטחם קטן מ 500 מ"ר קו הבניין הצדדי לא יפחת מ 3 מטר.

#	מתנגדים	נימוק

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הליך הרישוי מחייב אישורי קונסטרוקטור וכן ערבויות כנגד פגיעה אפשרית במגרשים השכנים הנבדקים כחלק מהליך הפיקוח .	מומלץ לא לקבל
2	ניתן לאשר את החריגות מקווי הבניין , אשר תואמות את הקיים בהיתר ורק מהוות תוספת חיזוק. שכן הנ"ל בהתאם להוראות התכנית . לגבי קווי הבניין בהתאם לתכנית רובע 5-6 המופקדת ניתן להקטין קווי בניין צידיים ואחוריים לטובת תכנון ממ"ד . במקרה הנ"ל מבקשים לתכנן ממ"ד החורג מקו הבניין הצידי החורג בכ- 70 ס"מ ובנוסף פתרון של מסתור כביסה. לאור כך שההחרגה הינה לטובת מסתור כביסה ולא לשטחים לשימוש עיקרי אין בכך פגיעה בפרטיות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 03.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.11.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 23.6.24

הבקשה כוללת : תוספת 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 3 יחידות הקיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

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

מתוכנן:
12 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע
8 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה מוחמד מנסור

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה
אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.10.2024

בית משותף, ובו 11 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 01.01.2024

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. כל העצים המאושרים לכריתה אינם בוגרים כהגדרתם בחוק. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.10.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי אדריכל מכון הרישוי.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.07.2023

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

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

המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן
מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	6.00	85.00	8.00	כריתה	
2	הדר הלימון	4.00	15.00	4.00	כריתה	
3	הדר הלימון	2.50	4.00	2.00	כריתה	
4	הדר הלימון	1.90	3.00	1.00	כריתה	
5	פיקוס השדרות	1.85	3.00	0.70	כריתה	
6	הדר הלימון	2.50	4.00	1.50	כריתה	
7	הדר הלימון	2.00	2.00	0.80	כריתה	
8	דקל תמר מצוי	1.50	18.00	2.00	כריתה	
9	מייש בונגה	6.00	12.00	4.00	שימור	1,447.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 17.01.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (מסומן בצבע צהוב), טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 14.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה
מים - תקין -
ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
מאגר מים - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 145 בגוש 6904 בבעלות פרטית

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 09.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:
במרתפים 3-4: : חניה רובוטית עבור 8 חניות רכב, מאגר מים, חדר משאבות.
במרתף 2: : 11 מחסנים דירתיים, חניית 4 אופניים. חלל לשימוש דיירים
במרתף 1: : חדר מונים, שטחים נלווים ל-2 דירות, חצרות מונמכות, חלל לשימוש דיירים.
בכל הקומות: חיזוק ועיבוי מעטפת הקירות, גרעין מדרגות ומעלית.
בקומת הכניסה: רצועה מפולשת ובה מחסן אופניים. מבואת כניסה, חדר אשפה ושתי דירות גן עם גישה לשטח נלווה במרתף.
בקומות 1-2: שינויים פנימיים של שתי דירות בכל קומה עם מסתור כביסה חדש ומרפסת קיימת.
בקומות 3-4: שתי דירות חדשות בכל קומה עם חדר משופר מיגון מסתורי כביסה ומרפסת.
בקומה 5: דירת גג עם חדר משופר מיגון מרפסת גג בריכה פרגולה ואדניות בנויות.
בקומת הגג: גג משותף ועליו 9 קולטי שמש, גנרטור חירום ומעבה מזגן.

עמ' 157

מידע: 23-00395 רישוי: 1248-24 ת.בניין: 0350-022

בחצר: רצועה מגוננת בחזיתות הקדמיות, עמדה לטעינת רכבים במתקן החניה האוטומטי, בפינה הדר'-מע' של המגרש, לצידה גמל מיים ושביל כניסה לחזית מלצ'ט. שביל כניסה נוסף לכיוון שדר' בן ציון ממנו נמשכת גישה מזרחית לחדר האופניים והאשפה ולנישת גז וכן לפתחי אוורור וש.ע של המרתף. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38:

1. סגירת קומת עמודים
2. תוספת 13 מ"ר ליחידת דיור
3. תוספת 2.5 קומות

כולל הקלות:

1. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
3. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
4. המשך בניה בקונטור המבנה הקיים כולל תוספת מרכיבי חיזוק
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6. תוספת בריכה בקומת חדרי יציאה לגג.

2. לדחות את התנגדויות שכן:

- א. הליך הרישוי מחייב אישורי קונסטרוקטור וכן נדרשות ערבויות כנגד פגיעה אפשרית במגרשים השכנים הנבדקים כחלק מהליך הפיקוח.
- ב. החריגות מקווי הבניין, תואמות את הקיים בהיתר ורק מהוות תוספת חיזוק. והנ"ל הינו בהתאם להוראות התכנית.

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית.

#	התנאי
	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	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	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.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

במרתפים 3-4: חניה רובוטית עבור 8 חניות רכב, מאגר מים, חדר משאבות.
במרתף 2: 11 מחסנים דירתיים, חניית 4 אופניים. חלל לשימוש דיירים
במרתף 1: חדר מונים, שטחים נלווים ל- 2 דירות, חצרות מונמכות, חלל לשימוש דיירים.
בכל הקומות: חיזוק ועיבוי מעטפת הקירות, גרעין מדרגות ומעלית.
בקומת הכניסה: רצועה מפולשת ובה מחסן אופניים. מבואת כניסה, חדר אשפה ושתי דירות גן עם גישה לשטח נלווה במרתף.
בקומות 1-2: שינויים פנימיים של שתי דירות בכל קומה עם מסתור כביסה חדש ומרפסת קיימת.
בקומות 3-4: שתי דירות חדשות בכל קומה עם חדר משופר מיגון מסתורי כביסה ומרפסת.
בקומה 5: דירת גג עם חדר משופר מיגון מרפסת גג בריכה פרגולה ואדניות בנויות.
בקומת הגג: גג משותף ועליו 9 קולטי שמש, גנרטור חירום ומעבה מזגן.
בחצר: רצועה מגוננת בחזיתות הקדמיות, עמדה לטעינת רכבים במתקן החניה האוטומטי, בפינה הדר'-מע' של המגרש, לצידה גמל מיים ושביל כניסה לחזית מלצ'ט. שביל כניסה נוסף לכיוון שדר' בן ציון ממנו נמשכת גישה מזרחית לחדר האופניים והאשפה ולנישת גז וכן לפתחי אוורור וש.ע של המרתף.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד.

- כולל תמריצי תמ"א 38:
1. סגירת קומת עמודים
2. תוספת 13 מ"ר ליחידת דיור
3. תוספת 2.5 קומות

- כולל הקלות:
1. הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
2. הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע
3. הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
4. המשך בניה בקונטור המבנה הקיים כולל תוספת מרכיבי חיזוק
5. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6. תוספת בריכה בקומת חדרי יציאה לגג.

2. לדחות את התנגדויות שכן:
א. הליך הרישוי מחייב אישורי קונסטרוקטור וכן נדרשות ערבויות כנגד פגיעה אפשרית במגרשים השכנים הנבדקים כחלק מהליך הפיקוח.
ב. החריגות מקווי הבניין, תואמות את הקיים בהיתר ורק מהוות תוספת חיזוק. והנ"ל הינו בהתאם להוראות התכנית.

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	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.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 161

מידע: 23-00395 רישוי: 24-1248 ת.בניין: 0350-022

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0066	תאריך הגשה	16/01/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	שטריקר 17, מרשל לואי 32	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/343	תיק בניין	0494-017
מס' תב"ע	117, 144, 3729 א, 50, 774 ב' בי	שטח המגרש	263.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	רואי עמית	תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	רואי עמית	תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מבקש	דליה רצין	שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623
בעל זכות בנכס	דליה רצין	שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

שינויים ותוספת בניה עבור יחידת דיור אחת, המערבית בקומה ג , בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף עבור 6 יח"ד סך הכל , השינויים המבוקשים כוללים:

- שינויים בחדר מדרגות כללי וביטול גישה לגג משותף על ידי הקטנת חדר המדרגות והקמת קיר חוצץ והפיכת גרם מדרגות לגג עליון לגרם מדרגות פרטי;
- הקמת חדר יציאה בגג בתכסית של 35 מ"ר

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף המכיל מקלט. עבור 6 יחידות דיור.

המגרש הנדון ממוקם ברובע 4 בהתאם לתוכנית חלק 3729 ומדובר במבנה שאינו נכלל בתחום הכרזת אונסקו

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		620	1966	הקמת בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 6 יח"ד.
		1-252	1987	שינויים בחזיתות בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 6 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי המבקשים תת חלקה 9 הכוללת הצמדה על הגג בשטח 32 מ"ר ולכל שאר הבעלים בחלקה נשלחו הודעות לפי תקנה 236 **והתקבלו התנגדויות מבעל כוחם של 5 מבעלי תתי החלקות במגרש המהווים 55.5%.**

הערות נוספות:

1. מבוקשת הרחבת יחידת דיור בקומה ג על ידי הקטנת חדר מדרגות כללי וביטול גישה קיימת בהיתר לגג משותף דבר שלא מומלץ לאשר.
2. לאור התנגדויות של כ 55.5% מבעלי הזכויות , לא קיימת ייתכנות תכנונית לבקשה שכן מבוקש בניה על שטחים משותפים בקומה ג דבר שלא ניתן להמליץ עליו תכנונית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית /אחורית/

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - מדובר בהוראה מכוח ג/1 על המגרש חלקה תוכנית רובע 4 המאפשרת לאשר את הנסיגות ללא הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 26/11/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	זאב וייס - שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623, זיסו משולם - שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623, יפה סלוצקי - שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623, מירית חביב - שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623, רועי עצמון - שטריקר 17, תל אביב - יפו 6200623	בשם מרש"י, גב' מירית חביב, מר משולם זיסו, גב' יפה סלוצקי מר רועי עצמון ומר זאב וייס, דיירי הבניין ברחוב שטריקר 17 בתל אביב, מוגשת בזאת התנגדות לבקשת ההיתר שבנדון: 1.לא נראית שום הצדקה תכנונית לאישורה של חריגה ב - 1.2 מטרים מקו הבניין עד לקו אפס. נראה כי שטח הגג מאפשר בנייה ללא חריגה כזו מהנסיגות הנדרשות עפ"י ג'1 2.המבקשים אינם בעלי הזכויות בזכויות הבנייה הנדרשות לשם הקמת התוספת המבוקשת. 3.הבניין, שכבר הוכרז בעבר כמבנה מסוכן בשל סכנת קריסה, ככל הנראה ועל פי חוות דעת הנדסית, לא יעמוד בעומס הצפוי בשל התוספת המבוקשת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מומלץ לא לקבל את ההתנגדות שכן פרסום הקלה אינו רלוונטי וניתן לאישור מכוח תוכנית רובע 4. 2. ניתן לקבל חלקית את ההתנגדות , הועדה אינה דנה בנושאים קניינים אך	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	מכיוון שקיימת פגיעה ברורה תכנונית בחדר מדרגות כללי והקמת קיר באמצע חדר מדרגות לצורך הרחבת יח"ד נידונה , ניתן לקבל את ההתנגדות מבחינה תכנונית לא קיימת ייתכנות לבקשה. 3.לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה מוגשת עם הצהרות מהנדס בהתאם לתקנו החוק.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 06.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 06.06.2024

הוטען אישור פיקוד העורף לפטור.

מכון הרישוי - נדב פרסקו

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 09.02.2022)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 16.01.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור הראשי נותר במיקום הקיים וללא שינוי, מהות הבקשה הינה תוספת

חדר לדירה קיימת כולל תוספת אלמנטים סניטריים

חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור הראשי נותר במיקום הקיים וללא שינוי, מהות הבקשה הינה תוספת חדר לדירה

קיימת כולל תוספת אלמנטים סניטריים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקש הקטנת חדר מדרגות כללי וביטול גישה משותפת לגג בניגוד להוראות התוכנית.

2. לבקשה קיימת התנגדות של 55.5% מבעלי הזכויות ולא קיימת ייתכנות תכנונית לאישור הבקשה אשר התכנון פוגע בשטחים משותפים.

3. הבקשה אינה מציגה תכנון סופי כולל של הגג בהתאם להוראות התוכנית החלה.

הערה:

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

אלון טל חנני: דוחים את הבקשה לחדר על הגג, יש בנייה בחדר מדרגות הכללי, הם סגרו אותו והוסיפו לדירה. יש מתנגדים.
ליאור שפירא: לא מאשרים את הבקשה ומקבלים את ההתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 16 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מבוקש הקטנת חדר מדרגות כללי וביטול גישה משותפת לגג בניגוד להוראות התוכנית.
 - לבקשה קיימת התנגדות של 55.5% מבעלי הזכויות ולא קיימת ייתכנות תכנונית לאישור הבקשה אשר התכנון פוגע בשטחים משותפים.
 - הבקשה אינה מציגה תכנון סופי כולל של הגג בהתאם להוראות התוכנית החלה.
- הערה:
חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0930	תאריך הגשה	14/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	מונטיפיורי 7, ויסר חנה ומרדכי 4	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6920/30	תיק בניין	0010-007	
מס' תב"ע	44, 2650	שטח המגרש	562.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

חידוש היתר מספר 18-0375 שניתן בתאריך 30/05/2018 לשימור, שינויים ותוספות בבניין לשימור בן 2 קומות וקומת מרתף חלקית. ההיתר הנדון ניתן בתאריך 30/05/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 30/05/2021. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 22-0805 מתאריך 08/08/2022 עד לתאריך 08/08/2025. התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים: מדובר בבניין לשימור אשר הועמד על תמיכות זמניות לבניית קומת מרתף תת קרקעית הנדרשת לתפעול המלון. כמו כן, תוספת קומות על גבי בניין קיים לשימור. זאת ועוד, הביצוע עם מורכבות זו נפל בחלקו הגדול בתוך תקופת מלחמת חרבות ברזל והמחסור החרף בכח אדם שנבע ממנו. עוד עולה מהמכתב כי בשלב זה הביצוע נמצא בעיצומו ומבקשי ההיתר מקווים שעם הארכת תוקף היתר הבניה יוכלו להשלים את העבודות. <u>נימוקי הבקשה:</u> כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, והימשכות מלחמת חרבות ברזל הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בנובמבר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר

לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים, ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 08/08/2026 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

מבנה מונטיפיורי 7 הינו מבנה לשימור. למבנה היתר מאושר (18-0375) למגורים שתוקפו פג ב-8.8.22. בהמשך, התקבל היתר שינויים לתכנון מלון (24-1121), והארכת תוקף, כולל שינוי שם (22-0805) שפג תוקפו ב-8.8.25. הבניה החלה ביולי 2023, ועקב המלחמה, חל עיכוב בעבודות הקבלן. שלד הבניין הסתיים בפברואר 2025, וכעת נותר להשלים את מחיצות הפנים, מערכות המלון וגמרים. בתיאום עם אגף הרישוי, אנו מבקשים הארכת תוקף נוספת, לצורך השלמת המבנה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 30/05/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/08/2026 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 30/05/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף הארכת תוקף של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 לתקנות רישוי בניה והתקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), כך שהיתר הבניה יהיה בתוקף עד 08/08/2026 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

עמ' 168

מידע: רישוי: 25-0930 ת.בניין: 0010-007

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0827	תאריך הגשה	28/04/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	המלך ג'ורג' 103	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6903/177	תיק בניין	0406-103
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	האוזר מוניקה	ד"ר כהן 22, רמת גן 5253704
בעל זכות בנכס	מרום שפריצר נטע לי שרה	קשאני אליעזר 3, תל אביב - יפו 6949903

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

הפעלת מעון יום לפעוטות "גנוש", בקומת קרקע דירה 4 בחזית הקדמית על רחוב המלך ג'ורג', עבור 27 פעוטות על פי סעיף 151 לחוק.

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-27 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
- התחייבות להגשת בקשה לרישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
- הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.

. מדובר במבנה שהוקם בהיתר מס' 1647 משנת 1934.

המבנה מצוי באזור מסחרי 2 לפי תכנית 58 וחלות עליו הוראות תכנית תא/3616 (רובע 3).

הפעוטות מבוקש בדירת מגורים המצויה בחזית קומת הקרקע כלפי רחוב המלך ג'ורג' שהינו רחוב מסחרי על אף שמדובר בדירת מגורים שהוקמה בהיתר משנת 1934, ייעוד חזית קומת הקרקע לפי תוכנית 58 שפורסמה למתן תוקף בשנת 1940 וכן תוכנית רובע 3 הינו מסחרי. לפיכך עולה כי הדירה אינה עונה להגדרה של דירת מגורים לפי תיקון 151 לחוק היות ויעוד חזית קומת הקרקע לפי התוכניות התקפות אינו למגורים.

בוצע פרסום עפ"י 151 לחוק:

- תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת המלך ג'ורג' 103 בין התאריכים 19/02/2025 עד 06/03/2025.
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 01/04/2025.

התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורי דגן - ,	המתנגד לא ציין היכן מתגורר, לטענתו: המעון נמצא מטרים בודדים מדירתו והרעש הנגרם הוא בלתי נסבל ופוגע באופן יום יומי, יש לשכן את הגנים במקומות מבודדים יותר
2	זיו שני - המלך ג'ורג' 103, תל אביב - יפו 6433835	המתנגד הינו בעל זכויות בתת חלקה 9 בבניין הנדון, מיוצג ע"י עורך דין ענת בירן, לטענתם: 1. יש לדחות את הבקשה, שכן אישור להפעלת הגן בדירה שבקומת הקרקע תוביל לשימוש אסור לגן ילדים בשטח המסומן כשטח לזיקת הנאה ובניגוד לתכנית 58 סוגיה זאת אף קבלה את אישור וועדת הערר אשר קבעה שזיקת ההנאה צריכה להיות פנויה מכל בנייה ולשמש כחלק מהרחוב 2. אישור להפעלת הגן יסכל את פרויקט החיזוק המקודם על המגרש, שכן אישור הבקשה לחיזוק הבניין לא יאושר כל עוד יותר שימוש בשטח זיקת ההנאה לטובת הגן, מה גם שפרויקט חיזוק לא יכול לדור בכפיפה אחת עם הפעלה יום יומית של פעוטון 3. אישור הבקשה תייצר פגיעה מרחבית, שכן האינטרס של דיירי המבנה להנות ממבנה מחודש מחוזק ומוגן
3	יונתן תדמור - שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408	המתנגד גר ברחוב שטנד 6 הממוקם בעורף הבניין המבוקש, לטענתו: הוא סובל מרעש כבר שנים ומתנגד לאישור הגן אלה אם הילדים לא ייצאו לחצר לפני השעה 11
4	נרית גולדבלט - המלך ג'ורג' 105, תל אביב - יפו 6433838	המתנגדת הינה בעלת דירה ברחוב המלך ג'ורג' 105, אשר ממוקם צפונית למגרש המבוקש, לטענתה: המעון מהווה מטרד בשל רעש נוראי, כמו כן נוצרת צפיפות גדולה בפיזור הילדים בשעות הבוקר ובאיסופם בסוף היום

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בהתייחס להתנגדות זו יצויין כי, שעל המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני, יחד עם ככל שהיה מקום לאשר את הבקשה ניתן לקבוע מגבלות לעניין שעות יציאה לחצר.	מומלץ לא לקבל
2	1. מומלץ לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, שכן בהתאם להחלטת ועדת הערר ולהוראות סעיף 78 וסעיף 66 לתכנית 58 החלה על המבנה, חצר הפעוטון מצויה במרווח הקדמי בתחום רצועה שנועד לטובת הציבור כחלק מן הרחוב ולא ניתן להתיר בה שימוש לצורך גן ילדים. 2. מדובר על התנגדות קניינית שצריכה להיפתר בהסכמים בין בעלי הנכס לבין היזם המבקש לבצע את פרויקט חיזוק הבניין 3. ניתן לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, שכן הגן ממקום בחזית קומת קרקע שעל רחוב המלך ג'ורג', רחוב אשר הינו רחוב מסחרי מובהק ובהתאם להוראות התוכניות חלות נדרשת חזית מסחרית.	מומלץ לקבל
3	מבחינת ההתנגדות נראה כי המתנגד כנראה מתייחס לגן הקיים בעורף הבניין ולא לגן המבוקש שנמצא בחזית הבניין, שכן המתנגד מתגורר במגרש העורפי	מומלץ לא לקבל
4	בהתייחס להתנגדות זו נציין לעניין הרעש, שעל המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	העירוני. יחד עם ככל שהיה מקום לאשר את הבקשה ניתן לקבוע מגבלות לעניין שעות יציאה לחצר. כמו כן הפיזור של הילדים הוא נקודתי לבוקר ולסוף היום כפי שהמתנגדת ציינה ולא במהלך כל היום.	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

- לא לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גנוש", בחזית קומת הקרקע, דירה 4, עבור 27 פעוטות, שכן:
1. אין מדובר בדירת מגורים לפי הוראות סעיף 151 לחוק היות ויעוד חזית קומת הקרקע בה מבוקש השימוש לפעוטון בהתאם לתוכנית 58 ותוכנית רובע 3 הינו מסחרי.
 2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מיקום חצר הפעוטון בתחום זיקת ההנאה. שכן לפי תוכנית 58 ובהתאם להחלטת וועדת ערר הרצועה שבין קו הרחוב והבניין מהווה חלק מן הרחוב ולא ניתן להתיר בה שימוש לפעוטון.
 3. לדחות את שאר ההתנגדויות לעניין הרעש.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

ליאור שפירא לא השתתף בדיון.

שמעון ברנשטיין: מדובר בעצם על בקשה לגן הילדים בדירת מגורים בקומת הקרקע, בחזית לרחוב המלך גורג, אמור להיות שם חזית מסחרית, בנוסף החצר נמצאת על תחום של זיקת הנאה. לא ניתן להקים שום בנייה על זיקת הנאה ויש להרוס את החצר, לא ממליצים לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום.
חן אריאלי: לא מאשרים את הבקשה.

עמ' 172

מידע: רישוי: 25-0827 ת.בניין: 0406-103

לא לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "גנוש", בחזית קומת הקרקע, דירה 4, עבור 27 פעוטות, שכן:

1. אין מדובר בדירת מגורים לפי הוראות סעיף 151 לחוק היות ויעוד חזית קומת הקרקע בה מבוקש השימוש לפעוטון בהתאם לתוכנית 58 ותוכנית רובע 3 הינו מסחרי.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מיקום חצר הפעוטון בתחום זיקת ההנאה. שכן לפי תוכנית 58 ובהתאם להחלטת וועדת ערר הרצועה שבין קו הרחוב והבניין מהווה חלק מן הרחוב ולא ניתן להתיר בה שימוש לפעוטון.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות לעניין הרעש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0855	תאריך הגשה	04/05/2025	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	ברכת שחיה	

כתובת	עקיבא אריה 4	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/549	תיק בניין	0569-004
מס' תב"ע	3729, 2754 א, 398, 50, 830, סי-די, תמ"א/1	שטח המגרש	893.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	בלה גורליק	העצמאות 67, אשדוד 77452
מתכנן שלד	משה סיטון	זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מבקש	סוניה צרויה קורמן עינבל	יערי מאיר 22, תל אביב - יפו 6937122
מבקש	אמיר קורמן עינבל	יערי מאיר 22, תל אביב - יפו 6937122
בעל זכות בנכס	ניר שגיא	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	אילנה גרינברג	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	מרים שגיא	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	יהודית ליכטנברג	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	חיים אבני	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	יהודית ספיר	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	מיה אורית סגל	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	חגית גרינברג	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	חוזה ליבר	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	כהן ליבי ישראלי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	שרה זילברמן	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	מיכה ברחנא	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	יאיר יואלי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	אתי אסתר יושידה	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	נחום נועה ישראלי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	צליח-רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301
בעל זכות בנכס	מיה בר כהן	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	צפורה פדרבוש	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

שינויים כלפי היתר מס' 21-0882 מתאריך 16/01/2022 והיתר שינויים מס' 24-0261 מתאריך 08/08/24 לטובת תוספת בריכת שחיה פרטית בדירת גן בחזית אחורית

מצב קיים:

הבניין בשלבי בנייה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-1614	06/11/2018	21-0882	16/01/2022	הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד,
23-1270	15/08/2023	24-0261	08/08/2024	שינויים כלפי היתר מס' 21-0882 מתאריך 17/1/2022 לטובת הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, השינויים כוללים: בקומות מרתף: שינויים פנימיים, שינויים בגבהים ושינויים בגרעין מדרגות. בקומה (2 -):הוספת מקום חניה. בקומת קרקע: שינויים בפיתוח שטח ובתוואי גדר חזית צפונית. כולל שינוי מיקום בלוני גז, ללא שינוי בתכנית. בקומות טיפוסיות: שינויים פנימיים ושינויים בכל החזיתות כולל שינויים בגוויי חיפוי חזית. בקומת גג עליונה: פיצול דירה ל- 2 יח"ד (דירות מספר 22 ו- 21), ביטול ממ"ד והוספת ממ"ק בכל הבניין: שינויים בגודל פירים. סה"כ 22 יח"ד, 28 מקומות חניה מתוכן חניית נכה אחת.
24-1820	26/12/2024	24-2962	28/01/2025	הארכת תוקף היתר מספר 21-0882 לשלוש שנים נוספות מ- 16/01/2025 עד 16/01/2028.

בעלויות:

המבקשים אינם רשומים כבעלי זכויות אלא רשומה לטובתם הערת אזהרה בלבד. לפי נסח טאבו מיום 27.7.2023 שהוגש עם הבקשה, הנכס רשום כבית משותף בעל 11 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס עו"ד רפי שדה. טרם קליטת הבקשה, ביום 7.12.2023 התקבל מכתב עו"ד שדה בשם היזם ממנו עלה כי חתימה על הבקשה נעשתה בטעות ולפני זמנה ושאלן תוקף לחתימת היזם ובעלי הקרקע. ביום 9.4.2025 נמסרה הודעה ע"י עו"ד שדה כי החל מיום 25.3.2025 ניתן תוקף לחתימת היזם ולחתימתו מכוח ייפוי כח.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
סותר את הנחיות המרחביות בסעיף 03.19- למרות האמור בסעיף 03.18 (א) לעיל, לא תומלץ בקשה לברכה ברובעים 6, 5, 4, 3, כמו כן בריכת שחייה בחצר בניין משותף סותר את תכנית	X		בריכות שחיה

הערות	לא	כן
רובע 4 אשר אפשרה בריכות על גגות הבניין בלבד.		

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
ברכת שחיה בדירת גן בחזית אחורית	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא לאשר את ההקלה להקמת בריכת שחייה בחצר הבניין המשותף, שכן מדובר על תכנית חדשה אשר אפשרה ברכות שחייה בגגות הבניינים המשותפים בלבד תוך מחשבה ורצון שמרווחי הצד ישמשו לטובת עצים וירוק כהסתכלות על תל אביב כעיר גנים	1

תאריך הודעה אחרונה: 09/02/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד דקלה טל מוסרי, בשם בעלי הזכויות בנכס, לטענתם: 1. למבקשי ההיתר אין מעמד להגיש את הבקשה להיתר, שכן היזם ניצל את ייפוי הכח שקיבל מבעלי הזכויות ובניגוד להוראות ההסכם שנחתם עמו. בנוסף, היזם שלח מכתב אשר מסביר כי החתימה על הבקשה להיתר נעשתה בטעות ולמצער טרם זמנה, ולכל היותר ניתן היה לעשותה רק לאחר השלמת הפרוייקט. למרות שמכתב שנשלח למבקשים הם החליטו להגיש את הבקשה וזאת ללא משלוח הודעות הנדרש בחוק. לפיכך, למבקשים אין היתכנות קניינית לבקשה 2. הקמת הבריכה במרווחי הצד היא בניגוד להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב 3. הקלה אינה זכות מוקנית ויש לראות כי מתקיימים התנאים לאישורה מה גם שאין הצדקה תכנונית לאישורה, שכן יש באישורה פגיעה בשאר בעלי הבניין 4. התקנת הבריכה מחייבת כריתת עץ לשימור 5. מיקום הבריכה פוגע בשטחי החילחול	אילנה גרינברג - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, אתי אסתר יושידה - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, חגית גרינברג - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, חוה ליבר - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, חיים אבני - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, יאיר יואלי - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, יהודית ליכטנברג - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, יהודית ספיר - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, ליבי ישראלי כהן - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, מיה אורית סגל - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, מיה בר כהן - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, מיכה ברחנא - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, מרים שגיא - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, ניר שגיא - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, נעה נחום ישראלי - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, ציפורה פדרבוש - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404, שרה זילברמן שמיר - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו	1

#	מתנגדים	נימוק
	6215404	
2	אילנה ואחרים גרינברג - עקיבא אריה 4, תל אביב - יפו 6215404	מצורפת הודעה דחופה בהמשך להתנגדות שהוגשה על ידי משרד מוסרי וטל, עורכי דין, בעבור בעלי הזכויות בבניין ברח' עקיבא אריה 4. מבוקש לצרף את ההודעה להתנגדות שהוגשה ביום 18.2.2024.
		מדובר על הודעה על דבר ביצוע הברכה בפועל
3	אסתר הופמן - שרת משה 66, תל אביב - יפו 6250418	1. אי התכנות תכנונית 2. חשש לקריסת חניות בבית שרת 66 בשל הפרשי הגובה 3. מטרד רעש מהברכה וחדר המכונות
4	עו"ד סבי ברייטהולץ - דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102	ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד סבי ברייטהולץ המייצג את בעלי הזכות בבניין, לטענתם: הבקשה לברכה אינה מהווה חלק מההסכם שנחתם עם היזם וייפוי הכח לחתימה על הבקשה נעשה בניגוד להסכמתם

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1.הבקשה להיתר נקלטה ביום 4.5.2025, רק לאחר מתן הסכמת עו"ד שדה באמצעות יפוי כח מבעלי הזכויות הרשומים כנדרש בהתאם לתקנות רישוי בניה ועמידה בתנאים לקליטת בקשה לפי תקנה 33. אמנם המבקשים החלו בהגשת מסמכי הבקשה במהלך חודש נוב' 2023, רק ביום 9.4.2025 ניתנה הסכמה להגשת הבקשה כנדרש לצורך עמידה בתקנה 33(1) ועל כן הבקשה נקלטה רק לאחרונה. בהתאם להוראת המעבר תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 , המועד הקובע לבקשה להקלה הוא מועד הגשת הבקשה ולכן רק על בקשות שהוגשו עד ליום 1.1.2025 ימשיכו לחול הוראות סטיה ניכרת הישנות (תיקון 160 אינו משנה את המצב החוקי ביחס לבניינים חדשים). בהתאם להחלטות ועדת הערר, רק בקשה שנמצא שהוגשה כנדרש לפי תקנה 33 לתקנות הרישוי – היא בקשה שניתן לראותה כבקשה שהוגשה, ורק במועד שבו הוגשה בקשה בגרסתה הראויה (הגרסה שנקלטה) ניתן לראות כמועד שבו הוגשה הבקשה נוכח האמור, לאור הקבוע בהוראת המעבר בתקנות סטיה ניכרת ובשעה שביריכת שחיה אינה מנויה בנושאים המפורטים בתקנות, הוועדה אינה רשאית לאשר את ההקלה והיא מהווה סטיה ניכרת. למעלה מן הנדרש, לטענה בדבר העדר היתכנות קניינית – מדובר במחלוקת קניינית בין בעלי הזכויות הרשומים, היזם ועו"ד אשר ניתן לו ייפוי כח והוועדה אינה לוקחת צד או דנה במחלוקת ועל הצדדים לדון בה בערכאות המוסמכות לכך. יצוין כי טרם דיון בוועדה התקבל מכתב מעת המבקשים ע"י עו"ד ענת בירן המצורף לדיון בפני הוועדה 2. ניתן לקבל את ההתנגדות, לאור האמור בסעיף 1 מעלה וגם מבחינה תכנונית לא היה מומלץ על אישור ההקלה שכן לא ניתן לאשר בריכות שחייה במרווחי הצד בבניינים משותפים, הנ"ל נוגד הנחיות מרחביות ואת תכנית רובע 4 החלה שהיא תכנית חדשה שהביעה במפורש דעתה היכן ניתן למקם בריכות שחיה בבניינים משותפים, לכן גם ההנחיות המרחביות בנושא זה אינן חלות בתחום תכניות הרובעים. 3. ראה האמור בסעיף 2 לעיל, אכן לא מתקיימים התנאים לאישור ההקלה ואין כל הצדקה לאשרה, לאור כך שתכנית רובע 4 הינה תכנית חדשה ואפשרה בריכות שחייה על גגות בניינים בלבד.	מומלץ לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	4. עץ מס' 5 אושר לכריתה במסגרת היתר שינויים מס' 24-0261, שכן לא היה ניתן לשמרו לאור קרבתו למרתפים 5. אכן נראה כי בריכת השחייה תפגע בשטחי חילחול הנדרשים, שגם ככה נוצלו כולם לטובת הקמת הבניין	
2	הנושא נבדק ונמצא כי לא החלו בבניית הבריכה וזאת בהתאם לביקורת פיקוח שנעשתה בתאריך 14/05/25	מומלץ לא לקבל
3	ההתנגדות הוגשה ע"י המגרש שנמצא בעורף המבנה המבוקש, הטענו הינן כלליות ומבלי שהוכח שהקמת הבריכה תגרום לקריסת חניות או למטרדי רעש. לעניין אי ההתכנות הקניינית ראו התייחסות מעלה.	מומלץ לקבל חלקית
4	מדובר במחלוקת קניינית/חוזית בין המתנגדים, היזם והעו"ד מיופה הכח- על הצדדים לפנות לערכאות המוסמכות בעניין והוועדה אינה דנה בסוגייה הקניינית.	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 19.05.2025)**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן הליקויים שנמצאו:

תיקון הליקויים כרוך בשינוי של תוכנית הבקשה להיתר, ולכן לא נוכל להמליץ להעביר את הבקשה לאישור הוועדה.

יש להמתין לסיום הבדיקה המרחבית במחלקת הרישוי ולהמשיך את התהליך בהתאם להנחיות של בוחן הרישוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 19.05.2025

יש חוסר בהתאמה בין התכנית הראשית למאזן העצים ולמפת המדידה.

בתכנית ניתן לראות סימון של 2 עצים לכריתה ועץ אחד לשימור. יש לציין שסימון העצים בתכנית לא בוצע לפי הסימון הגרפי של סמלי העצים כמקובל. במאזן העצים במערכת המקוונת אין נתוני עצים ואין סקר כמו כן אין עצים במפת המדידה. בהתאם לכך לא ניתן לבחון את תחנת גנים ונוף.

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י גיל שלום 30.11.2023)**

המבוקש טרם בנוי

הבניין בבניה טרם החלה בניית בריכת השחייה.

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 14.05.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:**נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 29.11.2023)**

המלצה לתת היתר

חלקה 549 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0882 מתאריך 16/01/2022 והיתר שינויים מס' 24-0261 מתאריך 08/08/24 לטובת:
תוספת בריכת שחיה פרטית בדירת גן בחזית אחורית, שכן:

1. הבקשה להיתר הוגשה רק ביום 4.5.2025 לאחר עמידה בתנאי סף הקבועים בתקנות רישוי בניה, מאחר ומדובר בבניין חדש בהקמה חלול עליו הוראות תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 אשר אינן מאפשרות את ההקלה המבוקשת

בנוסף, קיימת מחלוקת קניינית משמעותית בין בעלי הזכויות המתנגדים כולם לבקשה, היזם ומיזם הכח מטעם בעלי הזכויות, שכן הבקשה אומנם חתומה ע"י מיזם כח כל בעלי הזכות אך בהתנגדותם הם הבהירו כי הדבר נעשה ללא הסכמתם ובניגוד להסכם בינם.

2. הקמת בריכת שחיה בפרטית במרווחי הצד בבניין משותף נוגד את התכנית החלה אשר הינה תכנית חדשה ונוגד את מדיניות הוועדה והנחיות המרחביות, שכן לפיהן לא ניתן לאפשר בריכות שחיה פרטיות בחצרות בניינים משותפים ועד כמה וכמה ברובעים 3, 4 ו-6.

3. תכנית רובע 4 הינה תכנית חדשה ואפשרה בריכות שחיה על גגות בניינים בלבד וזאת כדי לשמור על ציביון עיר גנים המאפיין את מרכז העיר לטובת גינון ועצים.

4. לקבל את ההתנגדות לכל הנושאים שהועלו ופורטו בהרחבה בסעיף התנגדויות, לא לקבל את ההתנגדות לפיה החלו כבר בבניית הבריכה, שכן הנושא נבדק ע"י פיקוח על הבנייה ונמצא כי הבנייה לא החלה.

הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

שמעון ברנשטיין: בניין משותף חדש לפי הרובע, הבעלים בקומת הקרקע מבקשים בחזית העורפית בריכת שחיה, הדבר נוגד את מדיניות ברובעים שאנחנו לא מאשרים בריכות שחיה בבניינים משותפים בחצרות. התב"ע שהיא חדשה מתייחסת לבריכות שחיה בגגות בלבד ולא בחצרות.

אודי כרמלי: מרקם, קוי בניין מאוד צפופים, נושא שעלה כאן כמה פעמים לדיון, בגלל המאפיינים של המרקם של הרובע, זה יוצר מטרד לדירורים מסביב. יש 4 בניינים מסביב, סביבה מאוד צפופה.

אלחנן זבולון: המדיניות של הרובעים מאפשרת, אם המגרש קרובה מאוד למגרש השכן.

אודי כרמלי: כל הרבעים קוי הבניין הם אותם קוי בניין עם צפיפות.

הלל הלמן: השאלה איך רוצים לראות את העיר. מדובר בבניינים משותפים.

אודי כרמלי: דיברנו גם על בניינים ברמת אביב, היתה סוגיה האם להתיר לבעלי דירת הגן לעשות בריכת שחיה בשטח שמייצר בסופו של דבר איזשהו מטרד לכל מי שנמצא בקומות העליונות.

אלחנן זבולון: מה זה שונה מצפון תל אביב. היו כמה תוכניות בגוש הגדול.

הלל הלמן: יש בגוש הגדול, היו כמה תוכניות שהתירו את זה בתב"ע, בבניינים משותפים אנחנו רוצים לראות הבריכות האלה בהתחדשות עירונית היא נעלמת, אין ירוק. אם אתה מוסיף בריכות בקומת הקרקע באזורים האלה, הולכים לראות עיר קרחת לטובת משפחה אחת.

ליאור שפירא: אם הם היו רוצים לעשות ריצוף לא יכולת למנוע.

הלל הלמן: אם היו רוצים לרצף יכול להיות שכן, יש עצים שצריך לשתול.

אודי כרמלי: צריך לבקש 10 אחוז חלחול, אני מבקש נטיעות.

מלי פולישוק: אם זה בשטח משותף, אתה מקבל את אותו חלחול.

אודי כרמלי: זה לא קורה ברבעים, המאפיין הוא אחר, הרבעים בדרך כלל מדובר על חצרות אחרות מצומצמות מאוד, קוי בניין מצומצמים מאוד, אין בעלות משותפת על השטחים האלה, בבנייה חדשה יש דירות גן, הנושא הזה היה בוועדה כבר כמה פעמים.

שמעון ברנשטיין: מדובר על תוכנית הרובעים, היא לא מאפשרת בריכות שחייה בקומת הקרקע.

אלחנן זבולון: אבל לנו סיפרו בוועדת התנגדויות שהפסדנו בוועדת הערר.

לירון שחר: הנימוק של ועדת הערר היה לא לשלול באופן גורף את ההקלות האלה מאחר ובריכות שחייה יכולות להתאים לתכנון מודרני ועכשווי. כאן יש תוכניות רובע 3 ו-4 שהן תוכניות חדשות שנתנו את הדעת איפה יהיו בריכות השחייה וזה בגג ולא בחצר. מדובר בהקלה כמובן.

מאיר אלואיל: אלחנן, גם במקרה שלכאורה הפסדנו היה בצפון תל אביב, שהבריכה היתה בתוך קו בניין היה מגרש מאוד גדול.

אלחנן זבולון: מדבר על העובדה שברובעים אין, זה קצת, יגידו לך מה ההבדל.

אודי כרמלי: זה הדבר הראשון שאמרתי ברובעים זה קו בניין, צפיפות, כל הרובעים בנויים אותו הדבר, אין כמעט סיטואציה אחרת.

הלל הלמן: השיקול הוא שיקול למגרש הזה, יש חוות דעת שמתייחסת ספציפית לקו הבניין.

אלחנן זבולון: אני מתייחס למה שאמר שמעון.

אודי כרמלי: שמעון דיבר מצב סטטוטורי שתוכנית הרובעים באופן מפורש לא מתייחסת לבריכות. ואני הוספתי את הנימוק, המקרה הגנרי ברובעים זה המקרה הזה שזה מחוץ לקו בניין צפופים, התפיסה של עיר גנים, התפיסה של חצרות אחוריות.

מלי פולישוק: זה שהיא לא מתייחסת זה אומר שאפשר שכן, או שהיא כותבת שאסור.

לירון שחר: היא לא מתייחסת בדירות גן אבל היא מתייחסת באופן פוזיטיבי בגגות.

אודי כרמלי: בעצם שהתוכנית אומרת שניתן לעשות בגגות. זה בהחלט אומר משהו, מאשר לא להגיד כלום.

הלל הלמן: הבקשה הזאת פנתה לוועדה לקבל הקלה מתוכנית הרובעים.

מלי פולישוק: רק שמשפטית, אני חושבת שאם לא נאמר שאסור.

לירון שחר: אבל נאמר איפה מותר, צריך שיהיה מותר. זה אומר איפה לא. יש גם מניעה משפטית נוספת. מדובר בבקשה חדשה היא נקלטה במאי 2025, הבניין הוא בניין חדש בבנייה, חל עליה מוסד ההקלות החדש. זה הנימוק הראשון בחוות הדעת. אני רק אציין שמונח בפניכם מכתב מעו"ד ענת בירן, מטעם מבקשי ההיתר, שטוענת למה צריך לאשר את הבקשה.

חן אריאלי: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0010-2 מתאריך 04/06/2025:

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0882 מתאריך 16/01/2022 והיתר שינויים מס' 24-

0261 מתאריך 08/08/24 לטובת:

תוספת בריכת שחיה פרטית בדירת גן בחזית אחורית, שכן:

1. הבקשה להיתר הוגשה רק ביום 4.5.2025 לאחר עמידה בתנאי סף הקבועים בתקנות רישוי בניה, מאחר ומדובר בבניין חדש בהקמה חלול עליו הוראות תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023 אשר אינן מאפשרות את ההקלה המבוקשת

בנוסף, קיימת מחלוקת קניינית משמעותית בין בעלי הזכויות המתנגדים כולם לבקשה, היזם ומיפיה הכח מטעם בעלי הזכויות, שכן הבקשה אומנם חתומה ע"י מיפיה כח כל בעלי הזכות אך בהתנגדותם הם הבהירו כי הדבר נעשה ללא הסכמתם ובניגוד להסכם בינם.

2. הקמת בריכת שחייה בפרטית במרווחי הצד בבניין משותף נוגד את התכנית החלה אשר הינה תכנית חדשה ונוגד את מדיניות הוועדה והנחיות המרחביות, שכן לפיהן לא ניתן לאפשר בריכות שחייה פרטיות בחצרות בניינים משותפים ועד כמה ברובעים 3, 4 ו-6.

3. תכנית רובע 4 הינה תכנית חדשה ואפשרה בריכות שחייה על גגות בניינים בלבד וזאת כדי לשמור על ציביון עיר גנים המאפיין את מרכז העיר לטובת גינון ועצים.

עמ' 180

מידע: 23-00836 רישוי: 25-0855 ת.בניין: 0569-004

4. לקבל את ההתנגדות לכל הנושאים שהועלו ופורטו בהרחבה בסעיף התנגדויות, לא לקבל את ההתנגדות לפיה החלו כבר בבניית הבריכה, שכן הנושא נבדק ע"י פיקוח על הבנייה ונמצא כי הבנייה לא החלה.

הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0837	תאריך הגשה	17/06/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בוגרשוב 42	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6907/106	תיק בניין	0026-042	
מס' תב"ע	1855, 2363, 2720, 9009, 9087, ג, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	339.00	
	תמ"א38/3			

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גיא כנען	כורזין 1, גבעתיים 5358301
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מבקש	חכשורי חיזוק מבנים בע"מ	דרך השבעה 30, אזור 5801034
מורשה חתימה מטעם המבקש	יובל חכשורי	כרמי דב 1, תל אביב - יפו 6954401
בעל זכות בנכס	גדעון סגל	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	זיוה סגל	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	צילה שקד	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	עדי רזיאל	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	דוד אברי	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	זהבה שלום	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	רוני אורן	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	אבי דוידזון	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	לילי דשבסקי	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	אורנה בר אדון	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	אורנה רום	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	יצחק שקד	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	גדעון עזורי	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	תומר רזיאל	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	מרים טריגודה	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	נורית שכטר	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	גיל פליישר	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	אורי סלומון	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506
בעל זכות בנכס	חיים מזרחי	בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד, מכוח תכניות 2363 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 הכוללים:

1. קירות חיזוק בקומת המרתף הקיימת.

2. בקומת קרקע קיימת: קירות חיזוק בתוואי הבניין, שינויי פנים בשטח משרדים ומחסנים באגף האחורי.

3. **בקומת הביניים:** קירות חיזוק בתוואי הבניין, סגירת מרפסות החזית האחורית בסגירה קלה, סגירת מרפסת השקועות למחצה בחזית הקדמית בדופן חזית הבניין, אישור בדיעבד ליחידת דיור נוספת בקומה (2 במקום 1 בהיתר) תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור בקומה.
4. **קומות 3,2 הקיימות:** קירות חיזוק בתוואי הבניין, סגירת מרפסות החזית האחורית בסגירה קלה, סגירת מרפסת השקועות למחצה בחזית הקדמית בדופן חזית הבניין, תוספת מסתורי כביסה ל-3 יח"ד קיימות בקומה.
5. **תוספת קומה 4 חדשה:** בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה לכל יח"ד. 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה קלה ליח"ד בחזית הקדמית ומרפסת סגורה בסגירה קלה ומקורה בגג ליח"ד בחזית האחורית.
6. **קומה 5 (קומת גג חלקית חדשה):** קומה חדשה בהיקף הקומה הטיפוסית המורחבת, בנסיגות הנדרשות לחזית עבור יחידת דיור אחת עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסות גג בחזית הקדמית ובחזית האחורית.
7. **על הגג העליון:** 4 פאנלים סולאריים ו-5 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
8. **בכל קומות הבניין:** תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, תוספת פיר מעלית בשטח גרעין המדרגות הקיים הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
9. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, נישות לאצירת אשפה, בלוני גז ומד מים בצמוד לגדר צד מערבית, הריסת מחסן אופניים קיים ללא היתר.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 11 יח"ד (7 קיימות+7 חדשות (כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד), 4 משרדים ו-3 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		180	1961	בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 חלקות משנה. בבעלות מדינת ישאל ובעלויות פרטיות. על הבקשה חתומים בעלי 10 חלקות, להם כ-60% ברכוש המשותף, באמצעות מיופה כוחם עו"ד פילוסוף אוהד. **ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלה התנגדויות מטעם בעל זכויות בתת חלקה 8 לו כ-5% ברכוש המשותף.**

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית רובע 5 ו- 6 המופקדת, רחוב מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמי לרחוב בוגרשוב	0.00 מ'	0.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מזרחי צדדי מערבי אחורי	0.00 מ' בקיר משותף / 3.60 מ' בהמשך לקיר המשותף. 3.60 מ' 5.00 מ'	0.00 מ' בקיר משותף / 2.25 מ' בהמשך לקיר המשותף. קיים + חיזוק 1.90 מ' קיים + חיזוק 4.77 מ' קיים + חיזוק	
מספר קומות:	לפי תכנית 2363: 5 קומות קיים: 4 קומות (כולל קומת ביניים) לפי תמ"א 38 (לפי פרסומים 77-78) קומה וקומה חלקית בתכנית של 65% התאמה למופקדת: 5 קומות + קומת גג חלקית.	תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ מבוקשות: 5 קומות + קומת גג חלקית.	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 3	הבניה הקיימת בהיתר + 1 קומות התוספת בקונטור הקומות המחוזקות שמתחת. התאמה למופקדת: עד 325% משטח המגרש = 1,125.48 מ"ר	בהתאם. בהתאם.	
צפיפות:	גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבניין לא יקטן מ 75 מ"ר (= 13 יח"ד) בקומת הגג יקבע ע"י מקדם 70 = 2 יח"ד 15 יח"ד =	7 יח"ד קיימות + 1 יח"ד לאישור בדיעבד + קומה טיפוסית חדשה - 2 יח"ד + 1 יח"ד על הגג = 11 יח"ד.	
שימושים	קומת קרקע חזית מסחרית קומות עליונות מגורים	בהתאם	
גובה קומה	3.30 מ' התאמה למופקדת: גובה קומות התוספת יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	גובה קומות התוספת בהתאם.	
קומת הגג	עד 65% מקונטור	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות = כ- 135.2 מ"ר		
נסיגות	3.00 מ' לחזית	5.83 מ' לחזית.	
גובה הקומה ברוטו	4.50 מ' התאמה למופקדת: עד 65% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות	4.44 מ' בהתאם למופקדת	

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה – רובע 5-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' התאמה למופקדת:	בהתאם	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ ממפלס הרצפה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחזקת הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.	בהתאם.	
	סגירת המרפסות תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי	מבוקשת סגירת מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית השקועות למחצה בדופן הבניין,	

עמ' 185

מידע: 22-00043 רישוי: 24-0837 ת.בניין: 0026-042

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין. מרפסות חצי שקועות סגירת המרפסות תעשה במידור הבניין, באופן אחיד.	מבוקשת סגירת כל מרפסות הגזזטרה בחזית האחורית בסגירה קלה מבוקשת מרפסות בקומת התוספת בחזית הקדמית ובחזית האחורית בהתאם למרפסות בקומות הקיימות כולל סגירות. בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומת מרתף קיימת בהיתר	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	קומה 1:- 2.57 מ' קומה 2:- 3.50 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים. ללא שינוי מהמאושר בהיתר.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	ללא שינוי מהקיים
חלחול	X	
תוספת מעלית: מידות פנימיות נטו של תא המעלית: מינימום: 0.80 מ' רוחב 1.20 X מ' עומק	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 155 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות
3	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 160% המותרים, עבור התקנת מעלית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תכנית תמ"א 38
2	אינה עניינית. לא מבוקש משרד בקומת המרתף.
3	אינה נדרשת. לא מבוקשים שטחים מעבר הניתן לאישור.

תאריך הודעה אחרונה: 27/05/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבישי שבתאי - בוגרשוב 42, תל אביב - יפו 6314506	הופתעתי לראות את המכתב זה יגרום לי לנזק עצום לעסק ולא עידכנו אותי לגבי התוכנית אני בעל נכס בבניין והייתי מצפה לקבל עידכון לגבי התכנון וכו' ולא לגלות זאת על ידי מכתב בדואר. אשמח שמישהו ידבר איתי באופן אישי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 כנדרש על פי חוק. ובהתאם לתלונה שהתקבלה נראה כי המתנגד קיבל את ההודעות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 29.10.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.10.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 3.33 החניות הנדרשות למילוי התקן ואת חניות האופניים.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 2- כיתן(ברחוב רזן פנחס), מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), מס' 5- עתידיים(ברחוב ולנברג ראו), ועוד מספר חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.10.2024

חוות דעת על פי תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-28.10.24:

בית משותף, ובו 11 דירות ושטח מסחרי של כ-95 מ"ר.

מוצג מסתור אשפה ובו:

3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

נפח האצירה מאושר (לאחר הפחתת נפח בשל מגבלות המבנה הקיים).

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 20.12.2021

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל העצים מחוץ למגרש ומיועדים לשימור. הגדר המדורגת בעורך המגרש לא תהרס ולא תיבנה גדר אחרת במקומה.

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 28.10.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי תחנת אדריכל מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.12.2020

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

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

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי

המקוון.

המלצת התחנה: נדרש תאום לפני היתר

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	5.00	9.00	2.00	שימור	890.00
2	ברכיכטון צפצפתי	5.00	12.00	2.50	שימור	1,583.00
3	ברכיכטון צפצפתי	5.00	18.00	3.00	שימור	3,561.00
4	אשל הפרקים	15.00	40.00	12.50	שימור	7,235.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח.
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי בניין המבוקש (תמ"א 38).

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 17.03.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 22.02.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י טל נחשון 09.02.2023)

המלצה לתת היתר
בהתאם להוראות התב"ע 2363 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט) .
מגירה 100:
שטח ההפקעה סומן על גבי התכנית בקומת הקרקע בחתכים ובחזיתות בצורה תקינה.
מגירה 2000:
הוטען כתב התחייבות מרפסות חורגות לשטח ההפקעה
תנאי לגמר:
להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

תאום הנדסי - (ע"י יורם נחום 02.03.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד, מכוח תכניות 2363 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 11 יח"ד (7 קיימות+7 חדשות (כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד), 4 משרדים ו-3 יחידות מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 כנדרש על פי חוק. ובהתאם לתלונה שהתקבלה נראה כי המתנגד קיבל את ההודעות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את 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	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.
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) של הבקשה יהיה נספח להיתר
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.
8	הגדר המדורגת בעורף המגרש לא תהרס ולא תיבנה גדר אחרת במקומה.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901884 על כל 23 סעיפיה.
5	אישור פיקוד העורף
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בניין מסחר, משרדים ומגורים בן 4 קומות (כולל קומת ביניים) מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 3 יחידות מסחר עם יציעים, 4 משרדים, 7 יח"ד, מכוח תכניות 2363 ו- 2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ו-2 מחסנים במרתף עבור 11 יח"ד (7 קיימות+7 חדשות (כולל 1 יח"ד לאישור בדיעבד), 4 משרדים ו-3 יחידות מסחר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 כנדרש על פי חוק. ובהתאם לתלונה שהתקבלה נראה כי המתנגד קיבל את ההודעות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את 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	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.
6	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר
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.
8	הגדר המדורגת בעורף המגרש לא תהרס ולא תיבנה גדר אחרת במקומה.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	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.

עמ' 192

מידע: 22-00043 רישוי: 24-0837 ת.בניין: 0026-042

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
4	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901884 על כל 23 סעיפיה.
5	אישור פיקוד העורף
6	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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.
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0930	תאריך הגשה	03/07/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספת מעלית חיצונית/פנימית

כתובת	מיכ"ל 7	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6904/115	תיק בניין	0077-007	
מס' תב"ע	2331, 2710, 2720, 9009, 9087, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	294.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מבקש	נועם מוזס בע"מ	הגולן 37, תל אביב - יפו 6971601
מיופה כח מטעם המבקש	נועם מוזס	הגולן 37, תל אביב - יפו 6971601
בעל זכות בנכס	רחל בראון	מיכ"ל 7, תל אביב - יפו 6326107
בעל זכות בנכס	צבי דרניצקי	מיכ"ל 7, תל אביב - יפו 6326107
בעל זכות בנכס	דנה נדב	מיכ"ל 7, תל אביב - יפו 6326107
בעל זכות בנכס	דור נדב	מיכ"ל 7, תל אביב - יפו 6326107
בעל זכות בנכס	עדן נדב	מיכ"ל 7, תל אביב - יפו 6326107

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, הכוללים: 1. <u>בכל הקומות:</u> שינויי פנים והרחבת שטח גרעין המדרגות להוספת פיר מעלית, תוספת קירות חיזוק בתוואי הבניין. 2. <u>חפירת קומת מרתף:</u> עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות, מאגר מים ושטח נלווה לכל אחת מ-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע עבור חדר משחקים וממ"ד עם גישה בגרעיני מדרגות פרטיים שטח יחידות הדיור. 3. <u>בקומות הקרקע הקיימות:</u> שינויי פנים בכל אחת מ-2 יחידות הדיור כולל הוספת גרם מדרגות לירידה לשטח הנלווה למרתף. תוספת שטח ליחידת הדיור הצפונית, תוספת שטח עבור חדר אשפה בחזית האחורית של הבניין, 4. <u>בקומה ראשונה ושניה הקיימות:</u> שינויי פנים, הריסת מרפסות אחוריות ותוספת שטח עבור ממ"ד בכל אחת מיחידות הדיור, פתיחת מרפסות קדמיות שנסגרו ללא היתר, תוספת מסתור כביסה לכל אחת מיחידות הדיור. 5. <u>תוספת קומות שלישית ורביעית חדשות:</u> בתוואי ושטח הקומות הקיימות המורחבות עבור 2 יח"ד בכל קומה כולל ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית. בקומה רביעית המרפסת אינה מקורה. 6. <u>תוספת קומת גג חלקית חדשה:</u> עבור החל העליון לדופלקס בקומה 5 עם גישה מגרעין מדרגות פנימי משטח הדירה וכן גישה בגרעין המדרגות הכללי והמעלית של הבניין, ג'קוזי בשטח מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה ו-2 מרפסות גג בחלק האחורי. 7. <u>במפלס הגג העליון:</u> 6 פאנלים סולאריים ו-4 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין

המדרגות של הבניין
8. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, מתקן חניה עבור הבניינים במי"כל 7 ו-9 הסמוך במרווח האחורי עם גישה בכביש בזיקת מעבר משותפת לבניינים במרווח הצד הצפוני עבור מעבר כלי הרכב, גמל מים ונישת גז בגבול המגרש הצדדי הדרומי.
סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בנין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		218	1930	בניין בן קומה אחת עבור 2 יח"ד.
		929	1935	לשינויים פנימיים בקומה א' ובנין קומה ב' עבור 2 יח"ד. סה"כ בנין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.
		1763	1935	לבניין קומה ג' עבור 2 יח"ד. סה"כ בנין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות משנה. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כוח כלל הבעלים נשלחו הודעות לזכאים לפי 36 וכן בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

חיזוק ותוספות בהתאמה לתכנית 2331, 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5 ו- 6 בתחום אזור ההכרזה. רחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2331: 5 קומות + לפי תמ"א 38: (לפי פרסומים 77-78) קומה חלקית בתכנית של 50% התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי רחוב מיכ"ל	4.00 מ'	1.83 מ' קיים + חיזוק	
צדי צפוני	3.00 מ'	1.81 מ' קיים + חיזוק	
צדי דרום	3.00 מ'	1.66 מ' קיים + חיזוק	
אחורי	5.00 מ'	3.00 מ' עבור ממ"דים.	

מידע: 0077-007 ת.בניין: 24-0930 רישוי: 21-02161

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין לממ"דים	3 מ' אחורי 2 מ' צדי לפי התכנית המופקדת: הנ"ל תואם, שכן החריגה מקווי הבניין קיימת בהיתר +קירות חיזוק	3.00 מ' 2.00 מ' בהתאם.	
תוספת זכויות בנייה:	מכח תמ"א 38 2 קומות התוספת בקונטור הקומות שמתחת לפי התכנית המופקדת: עד 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש קטן עד 500 מ"ר זכויות הבניה לא יעלו על 325% מגודל המגרש - 955.5 מ"ר - הקטן מבניהם.	בהתאם	
צפיפות:	לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע של 75 מ"ר = 10 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 11 יח"ד התאמה למופקדת: מספר יחידות הדיור בקומות החדשות יהיה עד מספר יח"ד קיין בקומה הטיפוסית (2=)	10 יח"ד. בהתאם.	
גובה קומה	3.30 מ' התאמה למופקדת: 3.40 מ' מדוד מרצפה לרצפה.	3.40 מ' בהתאם לגובה קומות הקיימות. ניתן לאשר.	
בנייה על הגג: תכסית	לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5: לתוספת 2 קומות- 50% (=80מ"ר)	80 מ"ר, בהתאם.	
נסיגות לחזית קדמית	מ-ג' 2.00 מ' / בהתאמה	5.03 מ'	

עמ' 196

מידע: 21-02161 רישוי: 24-0930 ת.בניין: 0077-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורית צדדית מערבית צדדית מזרחית גובה ברוטו	למופקדת - לא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית.		
	1.20 מ'	ללא נסיגה	פורסמה הקלה – ניתנת לאישור
	1.20 מ'	ללא נסיגה	פורסמה הקלה – ניתנת לאישור
	1.20 מ'	ללא נסיגה	פורסמה הקלה – ניתנת לאישור
	4.50 מ'	4.50 מ'	

הנחיות עיצוב אזור ההכרה - רובע 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים.	בהתאם	
	מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות. מבוקשות מרפסות פתוחות.	בהתאם	
מעקות הגג	ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ מפלס הרצפה.	בהתאם	
חומר הגמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.70 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה / חדרים טכניים/ חדר משחקים וממ"ד בשטח נלווה ליחידות הדיר.	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם	
תכנית וניחול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
מערכת סולארית		X
מבוקשים 6 פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 10 יחידות דיר. לא הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. ניתן תנאי לתיקון.		

הערות נוספות:

תוכנית אדריכלית מיום 20/01/2025 במוצג 2500 + גובה מצללה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית

#	הקלה
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
4	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
5	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
7	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 10 יח"ד
8	בניית מתקן חניה מוטמן במרווח אחורי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2 מ'
9	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
10	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 45 מ"ר בכל הקומות
11	הגבהת גובה קומה דירת הגג מ 2.70 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.05 מ'
12	ביטול נסיגת פרגולה מצידו המבנה
13	חיזוק המבנה מתוקף תמ"א 38 ע"י קיר עיבוי/חיזוק היקפי של 30 ס"מ
14	הקלה להקמת מעלית בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3.5 מ' במקום 5 מ' המותר
15	הגבהת גובה קומה 3,4 מ 3.30 מ' (ברוטו. נמדד מרצפה לרצפה) כנקבע בתכנית התקפה ל 3.40 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
2	הקלה ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
3	הקלה ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
4	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
5	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
6	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
7	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
8	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות באזור ובאישור מחלקת התנועה.
9	המבוקש עבור פיר מעלית. ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין. מבוקש ליידוע מכח תכנית 2710 לתוספת מעליות
10	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
11	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
12	הקלה ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
13	אינה הקלה אלה יידוע הציבור לתכנון מכח תמ"א 38
14	המבוקש עבור פיר מעלית. ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין. מבוקש ליידוע מכח תכנית 2710 לתוספת מעליות
15	אינה נדרשת. בהתאם לגובה הקומות הקיימות ובהתאמה לתכנית המופקדת.

תאריך הודעה אחרונה: 23/06/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יחזקאל וילי יצחקי - מאוריציו ויטלה 5, תל אביב - יפו 6965102	הוגשה התנגדות, לא ברור יחס המתנגד לבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות: 1. הבקשה מנוגדת לתנאים המגבילים שנקבעו ברובע 5 ו-6. 2. קיימת חריגה בקוי הבניין ובסתירה להוראות התכנית המופקדת.

#	מתנגדים	נימוק
		(3) מבקשים להוסיף שטח חדש אחרי שטח מרפסת קיימת בהיתר מחוץ לקוי הבניין. לא ניתן לעשות זאת שכן השטח המבוקש החדש צריך להיות במקום שטח מרפסות ולא בנוסף. (4) מבקשים בנייה המשכית בקומות החדשות בקונטור הבניין הקיים בהתאם לתכנית לב העיר במקרה כזה יש לסגת באותו השטח מקוי בניין אחרים. (5) מספר קולטי השמש אינו מספק את מספר יחידות הדיוור המבוקשות. (6) שטח הבניה על הגג חורג מהזכויות הניתנות מכח תכנית ג' לחדרי יציאה לגג. (7) מבוקשות 2 כניסות לאותה הדירה בעלת שני מפלסים. (8) שטח המרווח האחורי מסומן בתב"ע ביעוד של שטח משותף פתוח בבקשה מבוקש שטח לחניה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	(1) הטענה אינה נכונה. הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי עומדת בהוראות החלות, הקלות המבוקשות והניתנות לאישור בהתאם לתקנות התכנון והבניה, והקלות דומות שאושרו באזור. (2) ההוראות המצוינות בטענה הינן הוראות עבור בניה חדשה. בבקשות לתוספות בניה קווי הבניין נקבעים בהתאם למבנה הקיים + תוספות חיזוק מינימליות. המבוקש עומד בהוראות. (3) מבוקשת הריסת המרפסות האחוריות ותוספת של ממ"ד על שטח המרפסות+תוספת. המבוקש בהתאם לקוי הבניין המוקטנים לתוספת ממ"דים לפי מדיניות תמ"א 38 ברובע 5 ו-6 (4) מדובר על בקשה מכח תמ"א 38 אשר מאפשרת בניית הקומות החדשות בקונטור הבנייה הקיימת+חיזוקים ללא נסיגות. (5) ניתן תנאי טכני להצגת חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. (6) מדובר על בקשה מכח תמ"א 38 לפיה ניתן לקבל 2.5 קומות על כן קומת הגג מאושרת ב-50% תכסית. (7) ניתן תנאי טכני לביטול כניסה באחד ממפלי הדירה. (8) במקרה דומה בבקשה שהוגשה ברחוב שינקין 31 אשר כלול בתחום אותה תכנית כמו המבנה הנ"ד ניתנה חו"ד הייעוץ המשפטי להלן: "מבדיקה שנערכה ע"י השירות המשפטי ומחלקת מידע תכנוני עולה, כי על פי הוראות תכנית 2385 ותשריטה - ההוראה בתכנית הממליצה לפתח במשותף את השפ"פ כפופה להסכמת בעלים ואינה מחייבת. עוד עולה, כי השפ"פ אינו ייעוד עצמאי שכן הוא אינו כלול בטבלת הייעודים המפורטת בתשריט התכנית ומסומן בתשריט בסימון סכמתי בלבד באופן שהשפ"פ מהווה חלק מהמגרש התכנוני הכלול בתחום ייעוד "אזור מגורים מיוחד" (אין חלוקה בין שטח המגורים הבנוי לבין שטח השפ"פ וודאי שמגרש אחד אינו יכול לכלול שני ייעודים). יתרה מכך, גם בתיק המידע שהוצא ביחס לחלקות נשוא הבקשות נקבע שהייעוד המותר הינו "אזור מגורים מיוחד" והשפ"פ אינו נמצא תחת הגדרת ייעודי קרקע, אלא תחת הגדרת התראות/תא שטח. כן צוין בתיק המידע שאין מניעה להסדיר חניה בצדי המבנה ומאחור. כפועל יוצא מהאמור לעיל - השפ"פ מהווה הגבלה תכנונית בלבד ואינו מהווה	סטטוס ההתנגדות מומלץ לקבל חלקית

עמ' 200

מידע: 21-02161 רישוי: 24-0930 ת.בניין: 0077-007

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ייעוד מחייב. משהתבררה העמדה התכנונית-משפטית לאישורה, הוגשה לוועדת הערר הודעה מוסכמת מטעם הוועדה המקומית והעוררים ולפיה אין מניעה להצמיד ו/או להסדיר חניה בתחום שטח השפ"פ". הוועדה המקומית אימצה את חוות הדעת המשפטית של השירות המשפטי של העירייה, שכן לאור זאת שבכל ארבעת תוכניות "לב העיר" לא מומשה ההתראה באף אחד מהמבנים. מדובר על התראה שרמת הישימות שלה מאוד נמוכה ולכן מחליטה הוועדה לאפשר להסדיר חנייה או להצמיד חצרות בתחום ההתראה. ואישרה את הבקשה בכפוף לנספח תוכנית 2385 וכל התוכניות הדומות להנחיות עיצוב שבו, בין היתר, ישנן הוראות לעניין פיתוח וגינון החצר והחנייה.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 23.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 22.01.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית אדריכלית מיום 20/01/2025 במוצג 2500:

הבקשה כוללת:

תוספת 2.5 קומות עבור 4 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

4.33 מקומות חניה לרכב פרטי.

מתוכנן:

2 מקומות חניה במתקן חניה טמון בחצר אחורי שגישה אליו דרך זיקת הנאה משוטפת עם מגרש 116 שרשומה בנסח בטאבו.

חסרים:

2.33 מקומות חניה למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

- פתרון המוצע ל-2 מקומות חניה במתקן טמון מאושר מהיבט התנועת בכפוף להרחבת שטח זיקת הנאה הקיימת כפי שמסומן בתכנית הגשה הנ"ל (על גבי גגות מתקני חניה במגרשים 115 ו-116) ורישום שטח זיקת הנאה נוסף בספרי מקרקעין כתנאי לתעודת גמר.
- עבור 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

- לאשר מתקן חניה ל-2 מקומות עם תנאי לתעודת גמר לרישום זיקת הנאה נוספת המבוקשת בבקשה הנוכחית.
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 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,

עמ' 201
מידע: 21-02161 רישוי: 24-0930 ת.בניין: 0077-007
יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 09.12.2024
בית משותף, ובו 10 דירות, מוצג ח. אשפה ובו כלי אצירה נדרשים:

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 03.01.2023

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. כל העצים הבוגרים במגרש צמודים למבנה הקיים ולבנייה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 9959.00.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 7859.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 12.12.2024
חו"ד מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 בתאריך : 9/12/24
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.04.2023

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

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש דרומי	11.00	27.00	7.00	כריתה	3,708.00
2	אזדרכת מצויה	11.00	15.00	6.00	כריתה	
3	פיקוס השדרות	7.00	30.00	3.00	כריתה	2,543.00
4	מיש דרומי	8.00	27.00	6.00	כריתה	3,708.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 26.03.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש להריסה (סומן בצבע צהוב) טרם נהרס. טרם בנוי בניין בניין המבוקש (תמ"א 38).

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 09.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 07.04.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 115 בגוש 6904 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 אריאל פרקש 25.03.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד
(6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
 - הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 10 יח"ד
 - הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 45 מ"ר בכל הקומות
 - הגבהת גובה קומה דירת הגג מ 2.70 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.05 מ'
 - חיזוק המבנה מתוקף תמ"א 38 ע"י קיר עיבוי/חיזוק היקפי של 30 ס"מ
- כולל ההקלות הבאות:
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
 - ביטול נסיגת פרגולה מצידי המבנה

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מספר הפאנלים הסולאריים ו2 דלתות כניסה ליח"ד אחת בשני מפלסים - ניתנו תנאים טכניים לתיקון הבקשה.

4. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם להוראות החלות. הקלות המבוקשות והניתנות לאישור בהתאם לתקנות התכנון והבניה, והקלות דומות שאושרו באזור.

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה המבוקש באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	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.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9959.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי

#	התנאי
	לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים 115 ו-116.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור רשות הכבאות
7	הרחבת שטח זיקת הנאה הקיימת כפי שמסומן בתכנית הגשה מיום 20/01/2025 (על גבי גגות מתקני חניה במגרש 115 ו-116) ורישום שטח זיקת הנאה נוסף בספרי מקרקעין.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספות מכח תכניות לב העיר ותמ"א 38 עבור בניין מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בבנין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

כולל תמריצי תמ"א 38, הבאים:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 4 מ' המותר
- הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 10 יח"ד
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 45 מ"ר בכל הקומות

- הגבהת גובה קומה דירת הגג מ' 2.70 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל' 3.05 מ'
- חיזוק המבנה מתוקף תמ"א 38 ע"י קיר עיבוי/חיזוק היקפי של 30 ס"מ

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית
- ביטול נסיגת פרגולה מצידי המבנה

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מספר הפאנלים הסולאריים ו21 דלתות כניסה ליח"ד אחת בשני מפלסים - ניתנו תנאים טכניים לתיקון הבקשה.

4. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ונמצא כי הינה בהתאם להוראות החלות. הקלות המבוקשות והניתנות לאישור בהתאם לתקנות התכנון והבניה, והקלות דומות שאושרו באזור.

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	מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה המבוקש באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 9959.00.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים 115 ו-116.
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור רשות הכבאות
7	הרחבת שטח זיקת הנאה הקיימת כפי שמסומן בתכנית הגשה מיום 20/01/2025(על גבי גגות מתקני חניה במגרש 115 ו-116) ורישום שטח זיקת הנאה נוסף בספרי מקרקעין.

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	23-1644	תאריך הגשה	21/11/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') מרתפים	

כתובת	סמטת התבור 4	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7227/23	תיק בניין	0371-004
מס' תב"ע	1200, 44, ג, מ, ע, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	156.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יפתח ארד	קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מבקש	דוד יצחקי	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
מבקש	יוסף בן שלוש	אלנבי 50, תל אביב - יפו 6382203
בעל זכות בנכס	יוסף פיטל (על ידי אפוטרופוס)	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	מיטשל פליט	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	סטיבן כהן	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	ג'ואל איבן פליט	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	אלן רובין מקדונלד	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	מרטין כהן	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	אליוט וינגורסקי	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	איירה סקוט פליט	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	קורין לפינסקס	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
בעל זכות בנכס	ג'פרי פליט	שנקר אריה 14, הרצליה 4672514

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת, עבור יח"ד אחת, כמפורט: - קומת מרתף - מדרגות, פיר מעלית, חדר משאבות ומכונות, מחסן, 2 מקומות חנייה ע"י מכפיל חנייה, ממ"ד, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע- ממ"ד, שירותים, חצר אנגלית. - קומת קרקע - רצועה מפולשת, ארון גז, חדר אשפה, חדר משפחה, מטבח, שירותים, מדרגות, פיר מעלית. - קומה א' - חלל כפול, חדר עבודה, מדרגות, פיר מעלית, חדר, שירותים. - קומה ב' - 2 חדרים, חדר ארונות, 2 חדרי רחצה, מרפסות קדמית ועורפית, מדרגות, פיר מעלית. - קומה ג' - מפלס אמצעי של יח"ד - סלון, מטבח ופינת אוכל, מרפסת קדמית, פיר מעלית. - קומת גג חלקית - חדרון, חדר רחצה, פיר מעלית, מדרגות, 2 מרפסות גג עם פרגולה מעל וסולם עלייה לגג העליון. על הגג העליון- מערכת סולארית.

- בחצר- פיתוח שטח, גיבון, פילר רשת, נישת גמל מים, חצר אחורית פרטית עם דק עץ ביציאה מהדירה.
סה"כ מתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

מצב קיים:

מבנה קיים בן קומה אחת

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		436	20/06/1932	בניין בן קומה אחת - 2 חדרים, מרפסת, מטבח וחדר אמבטיה.

בעלויות:

הנכס בבעלות 10 בעלי זכות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס.

בניה חדשה (5,6), תכנית 44, מחוץ לתכניות לב העיר, מחוץ לאזור ההכרזה, תכנית ג' ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית מ'	תכנית מ' 4 קומות טיפוסיות על קומת עמודים + חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג' סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית בהתאמה לתכנית מופקדת: אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר עד 5 קומות וקומת גג חלקית	4 קומות (כולל קומת קרקע מפולשת וקומה עליונה חלקית)	
קווי בניין:	לרח' התבור 4 מ' (ראה הערה מס' 1)	1.25 מ' - בהתאם לקו בנייה של רב הבניינים ברחוב (ראה הערה מס' 1).	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.70 מ' - פורסמה הקלה לחריגה עד 10%, שניתן לאשר בהתאמה לתכנית המופקדת.	
צדדי מערבי	0.00 מ'	0.00 מ' - והארכת קיר מעבר לבניין השכן תוך הצגת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין אחורי 5.0 מ' בהתאמה לתכנית מופקדת: אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר קדמי - בהתאם לתכניות התקפות צדדי - 2.5 מ' אחורי - 4.5 מ'	הסכמת השכן להארכה זו (ראה הערה מס' 3). 4.5 מ' - פורסמה הקלה לחריגה עד 10%, שניתן לאשר, שכן תואם את התכנית המופקדת.		
קו בניין למרפסות לפי המופקדת חזית קדמית: עד 1.20 מ' חזית אחורית: עד 1.6 מ'	1.20 מ' 1.60 מ'		
זכויות בנייה (שטח המגרש 156 מ"ר) לפי תכנית מ': 146% משטח המגרש = 227.76 מ"ר (כולל חדרי מדרגות) + ממ"ד + שטחי שירות בקומת כניסה בהתאמה למופקדת: עד 325% (בנייה כוללת) משטח המגרש הקטן מ-500 מ"ר = 507 מ"ר	227.76 מ"ר (עבור קומת קרקע מפולשת, 3 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית).		
רצועה מפולשת בהתאם לתכנית מ' - קומת עמודים.	קומת קרקע עם רצועת עמודים - פורסמה הקלה לניוד זכויות לצורך מילוי קומת עמודים.		
מס' יחידות	בהתאם לתכנית מ':	יח"ד אחת (ראה הערה מס' 1)	

עמ' 210

מידע: 23-00206 רישוי: 23-1644 ת.בניין: 0371-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מותר	לפי מקדם צפיפות 55 מ"ר קרקע ליח"ד. 2 יח"ד. בהתאמה לתכנית המפקדת: מספר יח"ד המינימלי לא יפחת מ-18 יח"ד לדונם. בהתאם לחישוב - 2 יח"ד למגרש הנדון.		
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
שימושים:	מגורים	מגורים	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומת מרתף אחת.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	4.40 מ' עבור מכפיל חנייה. שניתן לאשר לצורך תפקוד הבניין. 3.50 מ' לשטח נלווה.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטח נלווה ליחידת הדיור+2 מקומות חנייה באמצעות מכפיל חנייה.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	מחסן אחד בשטח כ-11 מ"ר	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	תואם את שטח המותר.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	תואם את הוראות התכנית.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 23.4 מ"ר	תכסית המרתף 127.3 מ"ר. שטח חלחול בסך של 27.7 מ"ר - כ- 17.7%	

התאמה לתקנות:

גודל חדרים	כן	לא	הערות
	X		

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
מוצעת גדר בגובה העולה על 1.5 מ' המותרים בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות. יינתן כתנאי טכני.	X		פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. תקנות סטייה ניכרת קובעות כי בניה מעבר לקו בניה קדמי לא תהווה סטייה ניכרת אם הבניה שהתאם לקו שבו בנויים רוב הבניינים ברחוב בין שני צמתים. במקרה הנדון ההקלה בקו בניין במגרש הנדון "תיישר" את הבניין עם קו הבניין הקדמי הנדרש לאחר מימוש (4 מ'), במקטע הרחוב בצד זה. אמנם תכנית רובע 5-6 המופקדת קובעת כי חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית אך מאחר ומדובר בתכנית מופקדת, שניתן לאשר חריגה בהתאם לסעיף 97 לחוק, כפי שנעשה בעניין זה במגרש ממול. בנושא הצפיפות, גם פורסמה הקלה לחריגה מהתכנית המופקדת, לאור נסיבותיו המיוחדות של מגרש זה (סה"כ 4 מגרשים בסוף הסמטה שנסוגים), ניתן לאשר יח"ד אחת. 2. לפי תכנית מ' מספר הקומות המותר הינו 4 על קומת עמודים מפולשת באחוזי בניה של 146%, בבקשה מוצעת בניה של 3 קומות מעל קומת עמודים שנסגרת למעט רצועה מפולשת בהתאם לתכנית המופקדת וקומה עליונה חלקית. כל הבנייה המוצעת עומדת 146% המותרים לבנייה מכוח התכנית. 3. הוצגה הסכמה של בעל הנכס בבניין השכן להמשך הבנייה בקו 0 מעבר לבנוי בפועל כיום.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רחוב התבור - סמטת התבור עד צומת קצה הסמטה
2	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
3	הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים
4	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 25 % מן המרווח המותר
6	בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי . גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 3.72 מ'
7	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.7 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.8 מ'
8	העברת 18 % מקומה רביעית לקומה קרקע
9	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
10	בניה בקו בניין "0" למגרש השכן
11	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.8 מ'
12	הקמת בריכת שחיה על הגג במרחק 1 מ' מקיר המבנה
13	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 34% מן המרווח המותר
14	בנית יח"ד אחת בהקלה מהצפיפות הנדרשת על פי תכנית רובע 5 18 יח"ד לדונם = 2.8 יח"ד נדרשות עקב גודל קומה טיפוסית שאיננה מאפשרת דירה בקומה ומבנה רב דירתי.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר הקלה מבוקשת לחריגה בהתאם לסעיף 97 לחוק, כפי שנעשה בעניין זה במגרש ממול (ראה הערה מס' 1 בהערות נוספות).
2	ניתן לאשר לאשר את ההקלה שכן המבוקש תואם את התכנית המופקדת
3	ניתן לאשר לאשר את ההקלה שכן המבוקש תואם את התכנית המופקדת
4	ניתן לאשר את המבוקש תואם- את מגמת התכנון באזור, ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6.
5	אינה רלוונטית שכן ניתן להבליט מרפסות לחזית עד 1.2 מ' בהתאם לתקנות תכנון ובנייה והמבוקש תואם את תכנית המופקדת לרובעים 5-6.
6	ניתן לאשר את המבוקש בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
7	אינה רלוונטית מדובר בחצר אנגלית ולא מונמכת שתואמת את הרוחב הנקבע בתקנות ובשטח עד 10 מ"ר.
8	מדובר בהקלה לניוד הזכויות מקומה הרביעית לצורך מילוי קומת עמודים מפולשת. ניתן לאשר שכן תואמת את מגמת התכנון באזור ושטחים המותרים לבנייה, ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6.
9	פרסום כפול. ראה התייחסות להקלה מס' 4.
10	לאור חו"ד שירות המשפטי, ניתן לאשר את ההקלה, שכן הוצגה הסכמת השכן להמשך המבוקש.
11	פרסום כפול. ראה התייחסות להקלה מס' 7.
12	אינה רלוונטית שכן לאחר תיקון המפרט בוטלה בריכת שחייה.
13	מבוקשת הבטלה למרפסת העורפית עד 1.60 מ', שניתן לאשר עד 40% מהמרווח ובהתאמה לתכנית המופקדת.
14	ניתן לאשר הקלה מבוקשת לחריגה בהתאם לסעיף 97 לחוק (ראה הערה מס' 1 בהערות נוספות).

תאריך הודעה אחרונה: 05/11/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	דן קורצקי - סמטת התבור 6, תל אביב - יפו 6525550	מעיון בתוכנית הבנייה הבנתו שמדובר בבניין של 5 קומות. בהינתן בנייה כזאת יש צורך לקחת בחשבון את אובדן השווי וההשפעה על הקרקע של הבניין הסמוך. יש לי חניה שצמודה לבניין ואצטרך פיתרון בזמן הבנייה כדי שלא ייגרם לי נזק לרכב או לחניה ולגדר המפרידה. הדירה שלי עם כיוון אוויר ראשי וחלונות נוף שצופה בדיוק לאן שהבניין הזה יחסום - איני רואה בזה מניעה לאשר את הבנייה, אני רק מבקש להתחשב בפגיעה ולתת פיצוי הולם.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית ותקנות ואינו מהווה פגיעה ממשית במתנגד, שבעקבותיה נדרש שינוי בתכנון.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 17.07.2024)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.04.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.6.23 ותכנית אדריכלית מ - 12.9.23

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו יחידת דיור 1

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 2 מקומות חניה ע"י מתקן דו חניון טמון

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי -נבדק במוצג 2500

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

התווסף תנאי להשלמת ספרינקלר בנישה המקורה הצמודה לבית.

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

אדריכל-מכון רישוי - נבדק במוצג 2500

התכנון המוצע מאושר.

התווסף תנאי לשתילת עצים.

מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 20.09.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.08.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 23 בגוש 7227 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 19.09.2023)

המלצה לתת היתר

מצורף הצהרת מהנדס שלא יבצעו עוגנים בפרויקט

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת, עבור יח"ד אחת, כמפורט:

- קומת מרתף - מדרגות, פיר מעלית, חדר משאבות ומכונות, מחסן, 2 מקומות חנייה ע"י מכפיל חנייה, ממ"ד, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע- ממ"ד, שירותים, חצר אנגלית.
- קומת קרקע - רצועה מפולשת, ארון גז, חדר אשפה, חדר משפחה, מטבח, שירותים, מדרגות, פיר מעלית.
- קומה א' - חלל כפול, חדר עבודה, מדרגות, פיר מעלית, חדר, שירותים.
- קומה ב' - 2 חדרים, חדר ארונות, 2 חדרי רחצה, מרפסות קדמית ועורפית, מדרגות, פיר מעלית.
- קומה ג' - מפלס אמצעי של יח"ד - סלון, מטבח ופינת אוכל, מרפסת קדמית, פיר מעלית.
- קומת גג חלקית - חדרון, חדר רחצה, פיר מעלית, מדרגות, 2 מרפסות גג עם פרגולה מעל וסולם עלייה לגג העליון.
- על הגג העליון- מערכת סולארית.
- בחצר- פיתוח שטח, גיבון, פילר רשת, נישת גמל מים, חצר אחורית פרטית עם דק עץ ביציאה מהדירה.
- סה"כ מתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2. הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים
3. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר
5. בניית מתקן חניה מתרומם במרווח הצדדי .
6. ניוז שטחים בין הקומות לצורך מילוי חלקי של קומת עמודים.
7. בניה בקו בניין "0" למגרש השכן ובהסכמת השכן.
8. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

9. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רחוב התבור - סמטת התבור עד צומת קצה הסמטה בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
10. בנית יח"ד אחת בהקלה מהצפיפות הנדרשת על פי תכנית רובע 5, עקב גודל קומה טיפוסית שאיננה מאפשרת דירה בקומה ומבנה רב דירתי, בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית ותקנות ואינו מהווה פגיעה ממשית במתנגד, שבעקבותיה נדרש שינוי בתכנון.

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף אחת, עבור יח"ד אחת, כמפורט:

- קומת מרתף - מדרגות, פיר מעלית, חדר משאבות ומכונות, מחסן, 2 מקומות חנייה ע"י מכפיל חנייה, ממ"ד, שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע- ממ"ד, שירותים, חצר אנגלית.
- קומת קרקע - רצועה מפולשת, ארון גז, חדר אשפה, חדר משפחה, מטבח, שירותים, מדרגות, פיר מעלית.
- קומה א' - חלל כפול, חדר עבודה, מדרגות, פיר מעלית, חדר, שירותים.
- קומה ב' - 2 חדרים, חדר ארונות, 2 חדרי רחצה, מרפסות קדמית ועורפית, מדרגות, פיר מעלית.
- קומה ג' - מפלס אמצעי של יח"ד - סלון, מטבח ופינת אוכל, מרפסת קדמית, פיר מעלית.
- קומת גג חלקית - חדרון, חדר רחצה, פיר מעלית, מדרגות, 2 מרפסות גג עם פרגולה מעל וסולם עלייה לגג העליון.
- על הגג העליון- מערכת סולארית.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון, פילר רשת, נישת גמל מים, חצר אחורית פרטית עם דק עץ ביציאה מהדירה.
- סה"כ מתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת.

כולל ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
2. הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים
3. ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
4. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של עד 1.20 מ' מעבר לקו הבניין המותר
5. בניית מתקן חניה מתרומם במרווח הצדדי .
6. ניוז שטחים בין הקומות לצורך מילוי חלקי של קומת עמודים.
7. בניה בקו בניין "0" למגרש השכן ובהסכמת השכן.
8. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

9. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 1.25 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רחוב התבור - סמטת התבור עד צומת קצה הסמטה בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
10. בנית יח"ד אחת בהקלה מהצפיפות הנדרשת על פי תכנית רובע 5 , עקב גודל קומה טיפוסית שאיננה מאפשרת דירה בקומה ומבנה רב דירתי , בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לדחות את ההתנגדות, שכן התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית ותקנות ואינו מהווה פגיעה ממשית במתנגד, שבעקבותיה נדרש שינוי בתכנון.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

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.

עמ' 217

מידע: 23-00206 רישוי: 23-1644 ת.בניין: 0371-004

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1831	תאריך הגשה	29/12/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	

כתובת	האלקושי 5	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7111/128	תיק בניין	0339-005
מס' תב"ע	3616 א, 58 ע, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א, תת"ל/71ב	שטח המגרש	467.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מבקש	יעל אונגר	הזורע 35, כפר שמריהו 4691000
מבקש	דעה ברוקמן	הצפצפה 8, ירושלים 9590300
בעל זכות בנכס	יעל אונגר	הזורע 35, כפר שמריהו 4691000
בעל זכות בנכס	דעה ברוקמן	הצפצפה 8, ירושלים 9590300

מהות הבקשה: (שמעון גל)

הריסת מבנה בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 4 קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה, מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יחידות דיור. - בקומת מרתף 2: פיר מעלית רכב, פלטה מסתובבת ו- 13 מקומות חניה. - בקומת מרתף 1: 2 מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר שנאים, חדר אופניים ושטח נלווה לדירת דופלקס הכולל חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ו- 2 חצרות מונמכות (אנגליות) - בקומת כניסה: שטח מפולש, לובי כניסה, מתקן קבלת רכב לחניון אוטומטי, חדר אשפה, נישת גז, ודירת 2 חדרים עם גרם מדרגות לשטח נלווה במרתף 1-. - בקומות 1-4 (קומות טיפוסיות): דירת 3 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה ודירת 2 חדרים, ממ"ד וגזוזטרה, בכל קומה. - בקומה (חלקית) 5: דירת 3 חדרים, ממ"ד ו- 2 מרפסות גג. - בכל קומות המבנה: מבואה קומתית, חדר מדרגות, פיר מעלית ומתקני תשתית משותפים. - על הגג: גג טכני עבור קולטים ומעבים. - על המגרש: גינון, ריצוף נטיעות, חצר פרטית, 2 שבכות דריכה (מעל חצרות מונמכות), גמל מים, מקום חניה ל-2 אופנועים ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 3 קומות המיועד להריסה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1415	1935	לבנין 3 קומות עבור 6 יח"ד וסככת כביסה על הגג
		17-0856	2017	הריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד. ** היתר זה לא מומש **

בעלויות:

על פי נסח טאבו, הנכס בבעלות 2 בעלי זכות בנכס החתומים גם כמבקשים.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 קומות + קומת גג חלקיות.	5 קומות + קומת גג חלקיות.	
קו בניין:	קדמי- 4.0 מ' (תוכנית 58) אחורי- 4.5 מ' צדי מזרחי- 2.5 מ' צדי מערבי- 2.5 מ'	קדמי- 4.0 מ' (רח' האלקושי) אחורי- 4.5 מ' צדי מזרחי- 2.5 מ' צדי מערבי- 2.5 מ'	
זכויות בניה:	במסגרת קווי בניה (ללא גזוזטרות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	בהתאם לנדרש	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	3.00 מ', 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 מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, נישת גז, מעלית למתקן חניה אוטומטי ודירת מגורים.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע:	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	דירת גן- בהתאם למותר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות	10 יח"ד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 16 יח"ד = 1242\80		
גובה קומה:	עד 3.30 מ' בין רצפות.	במסגרת המותר	
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות: קו בניין קדמי:	עד 1.60 מ'	רח' האלקושי- 1.60 מ'	
שטח:	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	עד 14 מ"ר, בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
ממוצע שטח:	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר לכל 11 יח"ד המתוכננות בפרויקט	ממוצע - 10.4 מ"ר	
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
קומות גג חלקית:			
תכסית:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	בהתאם למותר. (63%)	
קומה 5 נסיגות לחזית ולעורף:	3.00 מ' מקו בניין קדמי 2.00 מ' מקו בניין אחורי	3.00 מ' 2.00 מ'	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים:	עד 4.50 מ'.	4.50 מ'	
	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	בהתאם לנדרש	
מצללה על הגג: נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	1.22 מ' ממעקה גג קדמי.	

עמ' 221

מידע: 24-00630 רישוי: 24-1831 ת.בניין: 0339-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה:	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה קורה עליונה).	3.00 מ'	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	מוצע פתרון מיזוג ל- 10 יח"ד מתוכננות ע"ג גג עליון. מזגן לדירת גן בשטח החצר הפרטית ומוסתר.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזית צד וחזית אחורית בצורה אחידה. פתרון לתליית כביסה לדירת גן בתחום חצר פרטית צמודה. פתרון לתליית כביסה לדירת גג בתחום מרפסת גג אחורית.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (תוכנית ע1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות.	
גובה	עד 4.0 מ' נטו ב-2 קומות עליונות ו-3.5 מ' נטו בקומות תחתונות.	בהתאם לנדרש	
שימוש	חניה\מחסנים דירתיים\משרד לבעל מקצוע חופשי\ שטח נלווה לדירה בקומת קרקע עבור חדר משחקים.	חניה ושטח נלווה לדירת גן בקומת קרקע	
תכסית	לפי תוכנית 3616א במסגרת קווי בניין חלחול- 15%	בהתאם לנדרש חלחול- 15%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווירור	X	
גדרות	X	
במסגרת הבקשה הוצגה פרישת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה:		

הערות	כן	לא
גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי עולה על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה בניגוד לנדרש בהנחיות מרחביות /מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.		
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.	X	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור ויחידת מסחר המתוכננות.	X	
מוצעות מצללות מבטון מעל מרפסות גג בשטח התואם למותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.	X	
הוצג פתרון של 18 יח' סולאריות בגג עבור 20 יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.	X	
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 16.49 מ' גובה ב-0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	X	

הערות נוספות:

בקשת רישוי מס' 15-0987 מ- 2015 אושרה בתנאים בוועדה ולא הוצע לה היתר

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 29.04.2025)**

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 18.02.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.12.24 ותכנית אדריכלית מ - 15.12.24**

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 10 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

10 מקומות חניה לאופניים במרתף ובקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
- 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון בוגרשוב).

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 20.03.2025

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 18.08.2024

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,010.40.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 510.40 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 29.04.2025

מוצג 2500 מתאריך 24.4.25 התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 29.07.2024

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	1.50	40.00	5.00	כריתה	
2	הדר מ.ל.	5.00	16.00	3.00	כריתה	
3	שפלרה מקרינה	6.00	16.00	4.00	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס השדרות	5.00	13.00	2.00	כריתה	
5	שסק יפני	7.00	12.00	3.00	שימור	
6	שיח	3.00	5.00	5.00	כריתה	
7	שפלרה מקרינה	7.00	12.00	5.00	כריתה	
8	פיקוס השדרות	5.00	27.00	3.00	כריתה	4,010.40
9	הדר הלימון	4.00	5.00	8.00	שימור	

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 4 קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה, מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יחידות דיור.

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 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 (לדוגמה חניון בוגרשוב).

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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 4,010.40 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#	התנאי
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שיירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. דירת דופלקס בקומת קרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ד. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו לאף יחידת דיור בעתיד
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, יזהר יערי מ- 18.11.2024
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות הכולל קומת כניסה בנסיגה, 4 קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה, מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יחידות דיור.

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 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 (לדוגמה חניון בוגרשוב).

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

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	תנאי
1	שימור העצים הקיימים במגרש.
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 4,010.40 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	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	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שיירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. דירת דופלקס בקומת קרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל. ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ד. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו לאף יחידת דיור בעתיד
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
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	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, יזהר יערי מ- 18.11.2024
2	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0520	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	שדרות יהודית 6א	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7109/118	תיק בניין	006-0513א
מס' תב"ע	1602, 1602א, 9005, 9011, ג, תמ"א/1	שטח המגרש	186.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	דניאל מסטר	בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מבקש	אוליביה מיכאל רואש	התבור 26, תל אביב - יפו 6525526
מבקש	פרנסוא אריה רואש	האלה 44, כפר נטר 4059300
בעל זכות בנכס	אוליביה מיכאל רואש	התבור 26, תל אביב - יפו 6525526
בעל זכות בנכס	פרנסוא אריה רואש	האלה 44, כפר נטר 4059300

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שינויים כלפי היתר מס' 20-0092 והיתר שינויים מס' 21-0792 לתוספות בנייה ופיצול יחידות דיור בבניין חדש למגורים בן 6 קומות וחדר יציאה לגג עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עבור 4 יח"ד, הכוללים:
• <u>בכל הקומות</u> : הרחבת כל הקומות בבניין באמצעות בניית קיר חדש בגבול מגרש מערבי עם השכן במקום בקו הבניין;
• <u>בקומה ה'</u> : ביטול דירת דופלקס עם חדר יציאה לגג והפיכתה ליחידת דיור במפלס אחד;
• <u>בקומת הגג</u> : ביטול חדר יציאה לגג והפיכתה ליחידת דיור נפרדת;
לאחר השינויים וההרחבה מתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עבור סה"כ 5 יח"ד.

מצב קיים:

מדובר במגרש אשר קיימת בו עבודות בניה בהתאם להיתר מקורי מספר 20-0092, לאחר הריסת בניין קיים למגורים והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית מעל לקומת מרתף. בהתאם לפיקוח הבניה בשלבי שלד.
המגרש גובל בחזית קדמית צפונית בשדרות יהודית.
מדובר בבקשה לבנייה בקיר משותף לאחר שניתן היתר לבניין ללא קיר משותף ושהחלו עבודות בנייה הבנייה לבניין ללא הקיר המשותף, <u>שכן לא ניתן לתת עוד זכויות מכוח תמ"א 38 לבניין שכבר נהרס ובמהלך בנייה.</u>

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
17-0059	09/01/2017			הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת. הקמת

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בנין מגורים חדש במסגרת תמ"א, 38 בן 6 קומות וחדר יציאה לגג (קומת גג חלקית), עבור 4 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עד גבולות המגרש במחצית הקדמית של המגרש. בקומות השלישית והרביעית מוצעת דירה אחת בשני מפלסים (דירת דופלקס). במרתף מתוכננים שטח מוצמד למסחר (לא צוין יעוד) ושטחים משותפים למגורים. גישה למסחר מחדר המדרגות הכללי. בחזית הקדמית מוצעות מרפסות לכל דירה. בחלק העורפי של קומת הקרקע ובמרווח הצדדי מוצעת מתקן חניה חצי אוטומטי (מתקני דו ותלת חניון) עבור 5 מקומות חניה והגישה לחניה דרך רחוב בית שמאי ובחלק מהגרש הגובל ברח' ביצת שמאי 14
19-0043	08/01/2019	20-0092	11/05/2020	הארכת תוקף החלטת וועדת ערר מ-11/01/2018 - לבקשה מס' 17-0059 שכללה הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת. הקמת בנין מגורים חדש במסגרת תמ"א, 38 בן 6 קומות וחדר יציאה לגג (קומת גג חלקית), עבור 4 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף עד גבולות המגרש במחצית הקדמית של המגרש. בקומות השלישית והרביעית מוצעת דירה אחת בשני מפלסים (דירת דופלקס). במרתף מתוכננים שטח מוצמד למסחר (לא צוין יעוד) ושטחים משותפים למגורים. גישה למסחר מחדר המדרגות הכללי. בחזית הקדמית מוצעות מרפסות לכל דירה. בחלק העורפי של קומת הקרקע ובמרווח הצדדי מוצעת מתקן חניה חצי אוטומטי (מתקני דו ותלת חניון) עבור 5 מקומות חניה והגישה לחניה דרך רחוב בית שמאי ובחלק מהגרש הגובל ברח' ביצת שמאי 14.
20-1337	11/10/2020	21-0792	28/11/2021	שינויים כלפי היתר מס' 20-0992 ללא תוספת שטח במיקום מתקן חניה חצי אוטומטי (מתקן תלת חניון) עבור 3 מקומות חניה בחלק העורפי של קומת הקרקע ובמרווח הצדדי והגישה לחניה דרך רחוב בית שמאי ובחלק מהגרש הגובל ברח' בית שמאי 14 בנין מגורים חדש במסגרת תמ"א, 38 בן 6 קומות וחדר יציאה לגג (קומת גג חלקית), עבור 4 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף.
23-0584	23/04/2023	23-0508	01/06/2023	חידוש היתר מס' 20-0092 שניתן בתאריך 11/05/2020 לתקופה נוספת מ-11/05/2023 עד ל-11/05/2026.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים בנכס 100% הסכמות.

בוצע פרסום לפי תקנה 149 ולא התקבלה התנגדות מכוחה.

התאמה לתב"ע 1602, 1602א, 1' תמ"א 38 ומדיניות הועדה בשכונת מונטיפיורי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	קיים בהיתר: 6 קומות וחדר יציאה לגג קומת גג חלקית	ללא שינוי 6 קומות וחדר יציאה לגג קומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע	
קווי בניין	קיים בהיתר: קדמי צפוני לשד' יהודית: 4.00 מ' צדדי מזרחי: 3.00 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ' 0.00 מ' בקיר משותף ו 2.50 מ' מאחורי הקיר המשותף אחורי דרומי: 5.00 מ'	קדמי צפוני לשד' יהודית: 4.00 מ' צדדי מזרחי: 3.00 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ' 0.00 מ' בקיר משותף ו 2.50 מ' מאחורי הקיר המשותף אחורי דרומי: 5.00 מ'	3.00 מ' מעבר למותר כתוצאה מבנייה בקיר משותף לאחר תחילת העבודות דבר שלא ניתן לאשר
שטח עיקרי	קיים בהיתר: 235.62 מ"ר	345.46 מ"ר	109.84 מ"ר בחריגה המהווה סטייה ניכרת
שטחי שירות	קיים בהיתר: 194.34 מ"ר	228.52 מ"ר	34.18 מ"ר בחריגה מעבר לקיים בהיתר המהווה סטייה ניכרת
צפיפות	קיים בהיתר: 4 יח"ד סה"כ (כולל שטחי חדר יציאה לגג)	סה"כ 5 יח"ד	1 יח"ד מעבר למותר ולמאשר בהיתר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.

בנייה על הגג: קומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 בתנאים עיצוביים לפי תכנית ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה על הגג שטח/ תכסית	קיים בהיתר: 33.47 מ"ר	45.73 מ"ר	12.26 מ"ר בחריגה מעבר למאשר בהיתר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת
גובה	קיים בהיתר: 4.35 מ"ר 3.0 מ'	ללא שינוי	
נסיגות	קיים בהיתר: 3.07 מ' צד מזרחי 1.15 מ' צד מעברי והאחורי 0 מ' (על המעקה(אושרה כהקלה)	ללא שינוי	
פרגולה	קיים בהיתר: 0 מ' מעקה הגג הצדדיים	ללא שינוי	

מרתפים: מתוקף תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ללא שינוי. חניה/חדר משחקים משותף/שרותים/חדר משאבות/מאגר מים.	
תכסית	קיים בהיתר: 151 מ"ר	ללא שינוי	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות		X	ביטול גדר עם המגרש השכן ממערב והפיכתו לקיר משותף, שכן הבניין במהלך בנייה ולא ניתן לאשר את התוספת המבוקשת.

הערות נוספות:

1. על המגרש מתבצעת בניה בהתאם להיתר מספר 20-0092 שניתן עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38.
2. כעת מבוקש תוספת שטחים מכוח תמ"א 38 , אך לא ניתן להוסיף שטחים מעבר להיתר הבנייה שניתן מכוח תמ"א 38 לבניין שנהרס כבר .
3. לאור הנ"ל לא ניתן לאשר את הבקשה שכן קיימת חריגה של 156.28 מ"ר מעבר למותר המהווה סטייה ניכרת.
4. בהתאם לנ"ל לא נעשתה בדיקה מרחבית של מכון הרישוי.
5. יש לציין שנערכה פגישה עם עורך הבקשה והוסבר לו הנושא לפני שיבוץ הבקשה לוועדה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הרחבת הבנין בכל הקומות (כולל בקומות שאושרו בהקלה ומתוקף תמא 38) לקו בנין צידי 0 עם שכן ממערב
2	קו בנין אחורי 3 מ' להרחבה בהתאם להקלות שאושרו בהיתרים קודמים
3	ניוד זכויות בין הקומות
4	ניצול שטחים לא מנוצלים כולל מתמא 38
5	ביטול הנסיגות בקומת הגג בחזית האחורית
6	מצללות וקורות דקורטיביות מבטון בקומת הגג
7	פטור ממרפסות שירות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה הוגשה עם חריגה של כ 156 מ"ר מעבר למותר ולא ניתן לאשר את הבקשה
2	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה הוגשה עם חריגה של כ 156 מ"ר מעבר למותר ולא ניתן לאשר את הבקשה

#	התייחסות
3	הקלה לא רלוונטית - מדובר בסל זכויות הקיים בהיתר וניתן לחלקו בבנין בהתאם לתכנון. לא ניתן לקבל תוספת שטחים מעבר לשטחים שניתנו בהיתר הבניה.
4	לא מדובר בהקלה - עבור תוספת שטחים מכוח תמ"א 38 לבנין שנהרס שכן תמ"א 38 מתייחסת לבנין קיים, על כן לא ניתן להוסיף שטחים במגרש מעבר לקיים בהיתר הבניה.
5	לא מומלץ לקבל את ההקלה עבור ביטול הנסיגות בקומת הגג שכן המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית החלה.
6	הקלה לא רלוונטית
7	הקלה לא רלוונטית

תאריך הודעה אחרונה: 06/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י ויקטור זמור 18.12.2024)
המבוקש בהליך בניה
בבניה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- לא ניתן לאשר תוספת זכויות או צפיפות מכוח תמ"א 38 לבנין שכבר נהרס ועל כן לא ניתן לאשר תוספת שטחי הבניה הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;
 - קיימת חריגה של 156.28 מ"ר סך הכל בשטחי הבניה מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
 - קיימת חריגה של 1 יחידת דיור מעבר ל 4 יחידות דיור המותרות ולא ניתן לאשר תוספת צפיפות המבוקשת;
 - לא ניתן לאשר בניה בקיר משותף שכן לא קיימים שטחי בניה לניצול;
- חו"ד שלילית נמסרה טלפונית לעורך הבקשה ונשלחה למבקש ולעורך הבקשה.**

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

אלון טל חנני: שינויים כלפי היתר, בנין שנהרס מכוח תמ"א 38. מבקשים תוספת זכויות. הבנין נהרס ואין תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
ליאור שפירא: אז מה הם עושים?
אלון טל חנני: שישארו ויבנו לפי היתר הבנייה שיש להם.
ליאור שפירא: יש איזה מגבלת זמן?
אלון טל חנני: ברגע שיש לך בקשה מכוח תמ"א 38, צריך שיהיה לך בנין בנוי.
אודי כרמלי: היו"ר שאל לגבי ההיתר הקיים.
אלון טל חנני: הבנין בבניה על פי ההיתר.

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן לאשר תוספת זכויות או צפיפות מכוח תמ"א 38 לבניין שכבר נהרס ועל כן לא ניתן לאשר תוספת שטחי הבניה הנ"ל מהווה סטייה ניכרת;
 2. קיימת חריגה של 156.28 מ"ר סך הכל בשטחי הבניה מעבר למותר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת.
 3. קיימת חריגה של 1 יחידת דיור מעבר ל 4 יחידות דיור המותרות ולא ניתן לאשר תוספת צפיפות המבוקשת;
 4. לא ניתן לאשר בניה בקיר משותף שכן לא קיימים שטחי בניה לניצול;
- חו"ד שלילית נמסרה טלפונית לעורך הבקשה ונשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0833	תאריך הגשה	16/06/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לה גוארדיה 89, פוזננסקי שמואל 10	שכונה	תל-חיים
גוש/חלקה	6133/677	תיק בניין	0635-089
מס' תב"ע	ק"י, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	1,005.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	חנן פומגריין	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מבקש	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	7, 5268102
בעל זכות בנכס	אברהם מרדכי גולדשמיט	חורשה לה גארדיה 89ב, תל אביב - יפו 6732522
בעל זכות בנכס	לאה כהן	חורשה לה גארדיה 89, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שרה שירזי	בן צבי שמעון 2, גבעתיים 5363201
בעל זכות בנכס	ארז פישקו	חורשה לה גארדיה 89א, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	איתי הל אור	ת.ד. 6, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	לירן יעלה חן	חורשה לה גארדיה 89א, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בנימין שמואל טוביאס	חורשה לה גארדיה 89ב, תל אביב - יפו 6732522
בעל זכות בנכס	מזל ארדיטי	ארגמן 2א, נס ציונה 7406711
בעל זכות בנכס	עידית סבח	ת.ד. 3, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	אסתר לנציאנו גרינברג	הגבור האלמוני 50, תל אביב - יפו 6732128
בעל זכות בנכס	יצחק כהן	חורשה לה גארדיה 89, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	גילי כהן	חורשה לה גארדיה 89ב, תל אביב - יפו 6732522
בעל זכות בנכס	שרון מלכאן	חורשה לה גארדיה 89ב, תל אביב - יפו 6732522
בעל זכות בנכס	חברת חלקה 677 בגוש 6133 בע"מ	חורשה לה גארדיה 89, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שליש חלקה בגוש 6133 בע"מ	חורשה לה גארדיה 89, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
• בקומת המרתף 1- העליונה: כניסה משנית מרחוב פוזננסקי, חניה, משרד לאדריכלות עם ממ"ק, חדר אשפה.
• ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה, מחסנים דירתיים, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות.
• קומת הקרקע עם כניסה ראשית מרח' לה גוורדיה, כוללת 4 יח"ד, חדר אופניים.

- בקומות 1-6 מוצעות יח"ד (4 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזיתות הקדמיות פיתוח שטח, רצועות מפולשות ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.

מצב קיים:

מבנה קיים בין 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט בקומת המרתף, סה"כ 9 יח"ד .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		916	12/3/1971	תוספת משרד בקומה התחתונה
		279	25/6/1969	בניין מגורים בן 4 קומות וקומה תחתונה עבור 9 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 13 תת חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של הבעלים והחברה.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
שטח המצללה	X		
מרפסת	X		תואם תקנות
פיתוח שטח /גדרות	X		
מפלס כניסה קובעת	X		רח' לה גוורדיה לפי ההיתר המקורי.
חלחול	X		

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית 1739, 319, 367, 691, ק"י, מדיניות תמ"א 38)			
מס' קומות לפי תב"ע	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות לפי תב"ע K, 319	3 קומות + קומת עמודים מפולשת לחניה		
תמ"א 38/3	3 קומות קומת גג חלקית		
סה"כ קומות	סגירת קומת עמודים מפולשת	7 קומות וקומת גג חלקית	

עמ' 235

מידע: 22-02359 רישוי: 24-0833 ת.בניין: 0635-089

		עד 8 קומות	לפי הוראות עיצוב של תכנית 5000
		964 מ"ר	<u>שטחים עיקריים:</u> <u>(לא כולל דירות גג)</u> לפי 319, מ' ל 3 קומות 96% משטח המגרש (7% + 25% סה"כ 32% לקומה)
		117 מ"ר	מכח תמ"א 38 / 3 א 13 מ"ר לכל 9 דירה קיימת =13*9
		293 מ"ר	- מילוי קומת עמודים (קומה טיפוסית מורחבת פחות שטח קיים בהיתר בקומת הקרקע : 318-25
		1071 מ"ר	- שטח 3 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת לפי היתר מס' 279 + 13 מ"ר לכל דירה קיימת 318+(3*13) = 357 מ"ר =357*3
	<u>2127 מ"ר</u>	<u>2445 מ"ר</u>	<u>סה"כ השטחים העיקריים:</u>
			שטחי שירות:
		96 מ"ר	לפי תוספת שטחי שירות לתכנית קיי (המגרש לא נכלל בטיפוסים של A החדש ולכן נבדק בהתאם) שטח הגרעין בקומה - 27 מ"ר עד 4 דירות עם מעלית + 5 מ"ר למעלית נוספת סה"כ 32 מ"ר לקומה =3*32
	100 מ"ר	125 מ"ר	פרוטוקול שטחי שירות תכנית קיי: שטח משותף בקומת הקרקע עד 35%*357

סה"כ שטחי שרות:	221 מ"ר	361 מ"ר	140 מ"ר חריגה- ניתן לקחת מעודף השטחים העיקריים (318 מ"ר)
מרחבים מוגנים: 28*12=	336 מ"ר	336 מ"ר	
צפיפות לא כולל ג'1			
לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי 2445/78	31 יח"ד	28 יח"ד	
תמהיל דירות קטנות 15%	4	4	
קווי בניין			
קדמי לרח' פוזננסקי	6.00 מ'	6.00 מ'	6.00 מ'
קדמי לרח' לה גארדיה	9.00 מ'	9.00 מ'	9.00 מ'
צדדי מערבי	4.00 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'
צדדי מזרחי	4.00 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'
נסיגה בקומת הקרקע לפי מדיניות תמ"א 38	2.50 מ'	2.50 מ'	2.50 מ'

בנייה על הגג: דירת גג לפי תכנית ג1 ותמ"א 38
לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

מותר	מוצע	סטייה	
277 מ"ר	277 מ"ר		תכנית 65%
לא פחות מ-80 מ"ר	2 יח"ד לא פחות מ-80 מ"ר כ"א		שטח דירה
3.0 מ' גובה נטו	3.0 מ'		גובה
5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.40 מ'		
2 מ' לחזית המהווה חזית כניסה ראשית/קדמית לבניין	לרח' פוזננסקי - 5.45 מ' לרח' לה גארדיה - 5.42 מ'		נסיגות

	0 מ'	1.20 או 0 מ' לחזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מהנדס העיר לפתרון עיצובי בין חדש לקיים	
	1.83 מ' לרח' פוזננסקי 3.70 מ' לרח' לה גארדיה	1.2 מ'	פרגולה נסיגות

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

מותר	מוצע	סטייה	
קומות	3 קומות		2 קומות ועוד 4 קומות עבור חניה בלבד
שימוש	חדרים טכניים.	משרד לאדריכלות עם כניסה נפרדת, חניה, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדר חשמל, מאגר מים וחדר משאבות	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן, חדרים טכניים.
גובה	3.80 מ' כ-3.00 מ'		קומת מרתף עליונה 4.00 מ' נטו קומת מרתף תחתונה 3.50 מ'
חילחול	150 מ"ר		15% חילחול = 150 מ"ר

הערות נוספות:

לפי תכנית 1424 שאושרה ב1970 הוצא היתר מס' 916 עבור משרד לאדריכלות עם כניסה נפרדת. להלן חוו"ד משפטית שהתקבלה 21.4.2025:

תכנית 1424 שאפשרה תוספת מרתף אושרה בשנת 1970 ולאחריה יצא היתר בשנת 1971 עבור משרד לאדריכלות במרתף בהתאם לאישור הוועדה המחוזית (היתר מס' 916).
תכנית ע'1 וקבעת בסעיף 13 כי.. " אין בתכנית זו כדי להקטין שטחי בניה המותרים לבניה במרתפים על פי תכניות תקפות או תכניות שהופקדו טרם תחילת תכנית זו".
משכך ובהינתן האמור- הרי שתכנית 1424 העניקה שטחי בניה עבור משרד לאדריכלות במרתף בשטח של 114 מ"ר ומשכך ניתן לתכנן בקומת המרתף במסגרת התכנית המותרת של המרתף משרד אדריכלות כפי שהותר בהיתר הקודם העומד בפני עצמו (תשומת ליבך שהתכנית קבעה במפורש שמותר משרד לאדריכלות כך שהיא הגבילה את השימוש עבור משרד אדריכלות).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 3 מ' המותר
2	תוספת 18 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 30 יחידות דיור סך הכל
3	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33.33 % מן המרווח המותר
5	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.00 מ' במקום 4.08 מ' המותר
6	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד

#	הקלה
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
8	מילוי קומת עמודים כולל לובי כניסה ו- 4 יחד דיור

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא בא לידי ביטוי בתכנית - תואם תכנית ג1.
2	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
3	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
4	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון
5	לא מדובר בהקלה, מדובר בסטייה ממדיניות הדורשת בנייה במרחק 4 מ' בבניין מעל 6 קומות וניתן לאשר
6	לא רלוונטי תואם תכנית 1424.
7	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.
8	ליידוע הציבור מכח תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 02/06/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דלית כהן - לה גוארדיה 87, תל אביב - יפו 6732517, מצליח בר-אל - האשל 12, אורנית 4481300, משה קליין - לה גוארדיה 87, תל אביב - יפו 6732517, צביה מאירוביץ - אהרון 26, קרית מוצקין 2632226, שלמה גגין - לה גוארדיה 87, תל אביב - יפו 6732517	1. הגבהת הגג ייצור חוסר אחידות בין הבניינים ברחוב. 2. חריגה בקווי בניין לא ברורה. 3. לא ברור מה היא הכניסה הקובע ומאיזה רחוב. 4. כניסה נפרדת למשרד נוגדת תכנית ע'1. 5. קיימת חריגה מהנחיות מרחביות בחזית הבניין. 6. תכנון מסוכן של הרמפה על צומת הרחובות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לא בא לידי ביטוי בתכנית ותואם תכנית תקפה ג1. 2. לא מדובר בהקלה, מדובר בסטייה ממדיניות הדורשת בנייה במרחק 4 מ' בבניין מעל 6 קומות וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים. 3. הכניסה הראשית הינה מרח' לה גוורדיה, כפי שנקבע בהיתר המקורי מ1969 היתר מס' 279 4. לאחר בדיקה ולפי תכנית 1424 שאושרה ב1970 הוצא היתר מס' 916 עבור משרד לאדריכלות עם כניסה נפרדת. התקבלה חו"ד משפטית - ראה הערות נוספות מעלה. 5. המבוקש אושר ע"י מכון הרישוי- תחנת אדריכלות שבודקת את נושא הרצוענ הקדמית - התקבל אישור. 6. תחנת תנועה וחניה אישר את התכנון לפי התקנות הרלוונטיות - התקבל אישור.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 24.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.07.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-22/07/2024 ותכנית אדריכלית נטענה ב-22/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומשרדים ובו:

א. 30 יחידות דיור (29 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר)

ב. משרדים בשטח של 112 מ"ר

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

זרישת התקן:

32.19 מקומות חניה לרכב פרטי:

30.33 מקומות חניה למגורים

1.86 מקומות חניה למשרדים

1 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

34 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בשלושת קומות החניון התת קרקעי

7 מקומות חניה לאופנוע בתוך החניון התת קרקעי

30 מקומות חניה לאופניים: 14 בשטח הפיתוח ו-16 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

מתכנן: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.07.2024

בית משותף עם 30 יחידות דיור ו112 מ"ר משרדים.

מוצג חדר אשפה ובו כלי אצירה נדרשים: 5 עגלות 1100 כ"א

נוסף תנאי טכני

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

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 31.01.2024

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

כל העצים לשימור למעט עץ 14 המיועד להעתקה בתחום המגרש.

יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ (ה"כ יהיו במגרש 11 עצים בוגרים).

יש לנטוע את עץ מס' 14 המיועד להעתקה במיקום שיאפשר את המשך גדילתו בקרקע טבעית. יש לתאם את

מיקום הנטיעה שלו בשלב הגשת הבקשה לפני ועדה.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים 8 ו-12 המיועדים

לשימור וסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.07.2024

התכנון המוצא מאושר

סכמת חילחול מאושרת
נוסף תנאי טכני

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 09.07.2023

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	6.00	20.00	3.00	שימור	3,416.00
2	פיקוס השדרות	15.00	43.00	14.00	שימור	16,953.00
3	פיקוס השדרות	19.00	50.00	12.00	שימור	22,922.00
4	פיקוס השדרות	17.00	60.00	7.00	שימור	33,008.00
5	פיקוס השדרות	17.00	38.00	7.00	שימור	9,930.00
6	פיקוס השדרות	18.00	56.00	17.00	שימור	28,753.00
7	פיקוס השדרות	16.00	44.00	10.00	שימור	13,313.00
8	פיקוס השדרות	17.00	47.00	7.00	שימור	15,190.00
9	פיקוס השדרות	17.00	45.00	11.00	שימור	13,925.00
10	פיקוס השדרות	17.00	43.00	10.00	שימור	12,715.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	26.00	6.00	שימור	4,840.00
12	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	20.00	5.00	שימור	2,864.00
13	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	40.00	7.00	שימור	11,455.00
14	זית אירופי	4.00	10.00	3.00	העתקה	1.00
15	ברוש גדול-פירות	6.00	25.00	4.00	שימור	3,014.00
16	הדר התפוז	3.00	8.00	3.00	שימור	
17	מכנף נאה	12.00	40.00	12.00	שימור	13,464.00
18	ברוש גדול-פירות	3.00	10.00	2.00	כריתה	1.00
100	בוהיניה מגוונת	2.00	4.00	1.00	שימור	
105	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	40.00	4.00	שימור	7,636.00
106	ברכיכטון צפצפתי	6.00	20.00	3.00	שימור	3,416.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 14.02.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 20.02.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 677 בגוש 6133 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.

פילר תשתיות הקיים בחלקה 736 בגוש 6133 ביעוד דרך סומן בצהוב להריסה.

תנאי לאכלוס:
אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.04.2024)
המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
 - בקומת המרתף 1- העליונה: כניסה משנית מרחוב פוזננסקי, חניה משרד לאדריכלים עם ממ"ק וכניסה נפרדת (עפ"י חו"ד משפטי), חדר אשפה.
 - ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה, מחסנים דירתיים, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות.
 - קומת הקרקע עם כניסה ראשית מרח' לה גוורדיה, כוללת 4 יח"ד, חדר אופניים.
 - בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
 - בחזיתות הקדמיות פיתוח שטח, רצועות מפולשות ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.
3. כולל הקלה להבטת גזוזטרות לחזית קדמית בהתאם לתקנות.
4. לדחות את התנגדויות שכן:
 - הגבהת קומת הגג החלקית לא בא לידי ביטוי בתכנית ותואם תכנית תקפה ג1.
 - חריגה מקווי הבניין - לא מדובר בהקלהאלא בסטייה ממדיניות הדורשת בנייה במרחק 4 מ' בבניין מעל 6 קומות וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים.
 - הכניסה הראשית הינה מרח' לה גוורדיה, כפי שנקבע בהיתר המקורי מ1969 היתר מס' 279
 - לאחר בדיקה ולפי תכנית 1424 שאושרה ב1970 הוצא היתר מס' 916 עבור משרד לאדריכלות עם כניסה נפרדת. התקבלה חו"ד משפטית.
 - רצועת הגיגון כולל כניסות ותכנון מיקום הגישה לחניון אושרו במכון הרישוי בתחנות הרלוונטיות.
5. 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
5	אישור רשות הכבאות
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
7	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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.
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים עצים במגרש ובסביבתו, למעט עץ מס' 14 המיועד להעתקה במגרש.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 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	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או

#	התנאי
5	העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

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

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.
 - בקומת המרתף 1- העליונה: כניסה משנית מרחוב פוזננסקי, חניה משרד לאדריכלים עם ממ"ק וכניסה נפרדת (עפ"י חו"ד משפטית), חדר אשפה.
 - ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה, מחסנים דירתיים, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות.
 - קומת הקרקע עם כניסה ראשית מרח' לה גוורדיה, כוללת 4 יח"ד, חדר אופניים.
 - בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
 - בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
 - בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
 - בחזיתות הקדמיות פיתוח שטח, רצועות מפולשות ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.
 3. כולל הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בהתאם לתקנות.
 4. לדחות את התנגדויות שכן:
 - הגבהת קומת הגג החלקית לא בא לידי ביטוי בתכנית ותואם תכנית תקפה ג1.
 - חריגה מקווי הבניין - לא מדובר בהקלהאלא בסטייה ממדיניות הדורשת בנייה במרחק 4 מ' בבניין מעל 6 קומות וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים.
 - הכניסה הראשית הינה מרח' לה גוורדיה, כפי שנקבע בהיתר המקורי מ1969 היתר מס' 279
 - לאחר בדיקה ולפי תכנית 1424 שאושרה ב1970 הוצא היתר מס' 916 עבור משרד לאדריכלות עם כניסה נפרדת. התקבלה חו"ד משפטית.
 - רצועת הגיגון כולל כניסות ותכנון מיקום הגישה לחניון אושרו במכון הרישוי בתחנות הרלוונטיות.
- 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	יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקירבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנוטעים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמטי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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 לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור כל העצים עצים במגרש ובסביבתו, למעט עץ מס' 14 המיועד להעתקה במגרש.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0001	תאריך הגשה	01/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	1063 8, אשרמן יוסף 7	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	6163/36	תיק בניין	1063-008
מס' תב"ע	2327, תמ"א/1	שטח המגרש	5,494.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	סיוון אביעוז	אשרמן יוסף 7א, תל אביב - יפו 6719921
מתכנן שלד	גבריאיל טרטנברג	בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108
מבקש	חנוך ליפרמן	מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559
מבקש	מרגנית ליפרמן	מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559
מבקש	שרה גלברג	הגליל 88, גני תקווה 5591488
בעל זכות בנכס	חנוך ליפרמן	מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559
בעל זכות בנכס	מרגנית ליפרמן	מוריץ דניאל 36, תל אביב - יפו 6934559
בעל זכות בנכס	שרה גלברג	הגליל 88, גני תקווה 5591488

מהות הבקשה: (מעין חזן)

הרחבת 2 יח"ד פינתיות קיימות בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה קיימת בקומה הראשונה לפי היתר מס' 6-210921 באגף הקיצוני מזרחי בשטח של כ- 57 מ"ר כולל ממ"ד לכ"א בחזית המזרחית והדרומית בניין מגורים טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 18 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 בניינים טוריים נפרדים בני 3 קומות מתוכן אגף קיצוני בן 3 קומות מעל קומת עמודים עם 3 כניסות, המכילים 18 יחידות דיור כ"א. הבניין הנדון הינו הבניין הצפוני. לפי תיק הבניין, 13 יח"ד ביצעו הרחבה לפי תכנית ההרחבות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
00-1522	13/08/2000	01-0921	08/11/2001	תוספת בניה הרחבת דירה לחזית ולצד בקומה הראשונה באגף הקיצוני- מזרחי בבניין קיים בן 3 קומות מעל עמודים.
93-0493	20/04/1993	93-0879	15/11/1993	תוספת בניה תוספת קומות הארכת תוקף היתר
94-1516	07/11/1994			הארכת תוקף היתר
95-1571	01/11/1995		15/01/1996	הארכת תוקף היתר
99-0898	01/06/1999			בניה ללא תוספת שטח פרגולה
01-1424	15/10/2001	02-0683	05/08/2002	תוספת בניה תוספת קומות
03-0959	05/08/2003		29/09/2003	תוספת בניה תוספת קומות
05-1522	18/12/2005			בניה ללא תוספת שטח החלפת גג קיים בהיתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 36 תתי חלקות ב-2 בניינים, בבעלות פרטית ובבעלות קרן קיימת לישראל. הבקשה חתומה ע"י המבקשים הבעלים של תתי חלקה 12 ו-18. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' כולל לרשות מקרקעי ישראל ולא התקבלה התנגדות.

אזור מגורים א' ע"פ תכנית 2327 שכונת רמת הטייסים טיפוס הרחבה ג/69, 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח דירה לאחר הרחבה ממ"ד	109 מ"ר 69 מ"ר קיים + 40 מ"ר	118 מ"ר 69 מ"ר קיים + 49 מ"ר	9 מ"ר מבוקשת הקלה כמותית 6% יחסי המהווה 9 מ"ר
קווי הרחבה לרח' אשרמן לכיוון דרום	9 מ"ר + קירות	7 מ"ר כולל קירות	
	4 מ'	3 מ'	
	4 מ'	3 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מסתור כביסה	X	

הערות נוספות:

תכנית הרחבות:

על החלקה חלה תכנית 2327 שמטרותיה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושימור על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.

התכנית קובעת מרווחים מינימליים בין הבניינים לאחר ההרחבה.

לפי הוראות התכנית המרווח המינימלי הנדרש בין בניינים בני 3 קומות הינו 13 מ'.

בהתאם לתכנית תכנית 2691 הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

בבקשה הנדונה לאחר הרחבה המרווח בין הבניינים כ- 17 מ'.

שטחי הבנייה להרחבה

בבניין טורי בן 3 קומות הדירה בקומת הראשונה מעל קומת עמודים הורחבה וכעת מבוקשת הרחבת 2 הדירות הקיימות בקומה השנייה והשלישית.

בדירה בקומת הקרקע קיים מרחב מוגן פנימי כעת בדירות בקומות העליונות מבוקש מרחב מוגן דירתי מעל

ובקונטור קומת הקרקע.
השטח לאחר ההרחבה חורג בכ-9 מ"ר ומבוקש בהקלה כמותית 6% יחסי המהווה 9 מ"ר, מומלץ לאשר את ההקלה לשיפור התכנון כך שהרחבת 2 הדירות בקומות העליונות יהיו בקונטור הדירה שהורחבה בקומת הקרקע ותקבל הרחבת האגף כולו בהתאמה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 71 % מותרים, לצורך שיפור תכנון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר הקלה לתוספת 6% היחסי לשיפור התכנון וקבלת הרחבה באגף השלם בהתאמה

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 27.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 14.08.2024)

המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.
בברכה,
סיוקוב מרק

מי אביבים - (ע"י 29.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 23.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 36 בגוש 6163 בבעלות פרטית

לאחר בירור מול בעלת הדירה ולאחר בדיקה נראה כי אין צורך בדרישת גדר בנויה לשצ"פ, עיריית תל אביב
הקימה שם מדרון דשא שמפריד בין הבניין לבין השצ"פ מכיוון צפון

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 18.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 36 בגוש 6163 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות בגין הפקעה החתום ע"י בעלת הנכס
הוטענה מפת מדידה תקינה במערכת רישוי

התקבלו תמונות המציגות גדר פלדה בנויה ומדרון דשא שמפריד בין המבנה לשצ"פ

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. **לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד פינתיות קיימות בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה קיימת בקומה הראשונה לפי היתר מס' 6-210921 באגף הקיצוני מזרחי בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.**
2. **לאשר הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש היחסי לשיפור התכנון.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	לא תותר כל עבודה בתחום תת"ל 70 א'.
	הגישה לעבודות תתבצע מתחום רחוב אשרמן בלבד.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

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: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד פינתיות קיימות בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה קיימת בקומה הראשונה לפי היתר מס' 6-210921 באגף הקיצוני מזרחי בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.
2. לאשר הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש היחסי לשיפור התכנון.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	לא תותר כל עבודה בתחום תת"ל 70 א'. הגישה לעבודות תתבצע מתחום רחוב אשרמן בלבד.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1903	תאריך הגשה	31/12/2023	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	כפר גלעדי 5	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	6930/47	תיק בניין	0174-005
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	177.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101
מבקש	שגיא יהודה מזרחי	בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122
בעל זכות בנכס	שגיא יהודה מזרחי	בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122
בעל זכות בנכס	רבקה חנה מזרחי	כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205
בעל זכות בנכס	נדב מזרחי	כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205
בעל זכות בנכס	אלעד מרדכי מזרחי	כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205
בעל זכות בנכס	ב.ל.מ נכסים (1997) בע"מ	כפר גלעדי 5, תל אביב - יפו 6609205

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם יציע, למעט קיר חזית כלפי הרחוב שהוא בעל ערך אדריכלי מיוחד, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למסחר ומגורים, בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת המרתף עבור 8 יח"ד.

מצב קיים:

1. על המגרש מבנה בן 2 קומות, קומת גלריה ובניה על הגג עם 2 חנויות בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה העליונה. בנוסף, מאחורי המבנה הראשי קיים צריף עד לגבול המגרש האחורי. כל המבנים מיועדים להריסה.
2. המבנה הראשי הוכרז לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור, בו תישמר החזית הראשית של המבנה בהתאם להוראות מח' השימור, ואפשרות למצות זכויות לפי תכניות בתוקף לרבות תמ"א 38.
3. בתאריך 18.05.2021 התקבלה חוו"ד מתחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 ממכון הרישוי לפיה מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 היות והמבנה דורש חיזוק לפי תקן 413 התקף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		151	1934	שינוי בקומה א ובניית קומה שניה עבור מבנה בן 2 חנויות בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה העליונה. שטחה של קומה טיפוסית לפי היתר

עמ' 251

מידע: 23-00344 רישוי: 23-1903 ת.בניין: 0174-005

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				זה הינו 120 מ"ר.
	1993	7930668		שימוש חורג מ-2 יח"ד בקומה העליונה למחסן למשך 5 שנים בלבד.
	1960			בקשה לסגירת החלל בקומת הקרקע לטובת הוספת מחסנים עם מדרגות ויציאת יציע כאשר באותה השנה הועדה מחליטה לאשר את הבקשה. לא נמצא היתר בניה עבור הבקשה אך בחודש אפריל 1960 חושבו מיסי הבניין עבור הבניה המוצעת ובנובמבר 1963 הוצא עבור המבקש מטעם עיריית ת"א קבלה על תשלום מיסי הבניין כדין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף וכל בעלי תתי החלקות חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

בניה על קרקעית לפי תכניות: 44, 219, מ, תמ"א 38 וסעיפים 77-78 ומדיניות: 9028, 9086

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	1. לפי תב"ע: 340 מ"ר המהווים 192.5% משטח המגרש לפי הפירוט הבא: 70% קומת קרקע 52.5% קומת ביניים 70% קומה טיפוסית 2. לפי תמ"א: 13 מ"ר * 2 יח"ד קיימות = 26 מ"ר 120 מ"ר + 26 מ"ר = 146 מ"ר 3 * 146 = 438 מ"ר 26 מ"ר + 438 מ"ר = 464 מ"ר. בסה"כ תב"ע + תמ"א = 804 מ"ר. 3. בהתאם לפרוטוקול 219 ניתן להפוך את קומת הביניים לקומה מלאה וחלוקת הזכויות המותרות בקומות שוות.	415 מ"ר בקומות שוות.	פורסמה הקלות לביטול קומת ביניים וניוד זכויות תוך כדי יצירת קומות שוות שניתן לאשרן לטובת שיפור התכנון.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות ב-3 קומות תב"עיות.	1. בליטות כמוגדר בתקנות 2. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה. 3. שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ ובהם בין היתר חדר אשפה, חדר אופניים, חדר חשמל, פיר מעלית, ארובות אוורור ואינסטלציה וכדומה. 4. ממ"דים לפי הנדרש.	1. שטח המבוא המשותף עם חדר המדרגות בקומת הקרקע: 30.6 מ"ר ובשתי הקומות העליונות 17.5 מ"ר בכל קומה. 2. תכנון שטחי השירות הנוספים בקומת הקרקע בהתאם לנקבע בתכנית מ.	חריגה של 5 מ"ר בשטחי השירות שניתנת לכיסוי ע"י שטחים עיקריים עודפים.
קו בנין לחזית	1. קו בנין לחזית רחוב כפר גלעדי 0 מ' 2. בהתאם לתקנות ניתן להבליט מרפסות מעבר לקו בניין עד שליש מרוחב המדרכה. רוחב המדרכה הסמוכה לבניין לפי מפת המדידה הינה 2 מ' על כן ניתן לאשר הבלטה של 0.6 מ' מקו המגרש.	0 מ' למעט שימור מרפסות קיימות הבולטות כ-1.05 מ' מקו המגרש לפי היתר והבלטת מרפסות חדשות באותו אופן בקומות החדשות.	הבלטת מרפסות חדשות ברוחב של 1.05 מ' מקו המגרש בניגוד לתקנות המאפשרות הבלטה של 0.6 מ' כנגזרת מרוחב המדרכה הסמוכה. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
קו בנין אחורי	1. קו בנין אחורי 5 מ'. 2. ניתן לחרוג מקו בניין אחורי עד 10%.	4.5 מ' בהתאם למותר.	
קו בנין צידי צפוני	בקיר משותף ו-2.5 מ' בקטעים שאינם בקיר משותף.	בניית קיר חדש בקיר משותף חופף לכל אורכו עם הבניין השכן עד לקו הבניין האחורי כנ"ל.	
קו בנין דרומי	בקיר משותף ו-2.5 מ' בקטעים שאינם בקיר משותף.		
מספר קומות ללא חדר היציאה על הגג.	לפי תב"ע: 3 קומות כולל קומת ביניים. לפי תמ"א: 3 קומות נוספות כנגזרת מ-3 הקומות הקיימות כדין. בסה"כ: שש קומות ובנייה על הגג.	חמש קומות בהתאמה למותר ולמדיניות החלה באזור.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי מדיניות תמ"א 38 חלה באזור מגבלת גובה ולפיה ניתן להגיע עד חמש קומות ובנייה על הגג.		
צפיפות	הצפיפות תיקבע לפי תמהיל דירות הבא: 1. 15% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות ששטחן 35-40 מ"ר כולל ממ"ד. 2. 15% מסה"כ הדירות יהיו דירות בינוניות ששטחן 75-85 מ"ר כולל ממ"ד. 3. יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. 4. גודל דירה מינמאלי לא יפחת מ-35 מ"ר.	בבניין מתוכננות 8 דירות בחלוקה הבאה: 1. דירה אחת בשטח של 35 מ"ר המהווה 15% מסה"כ הדירות. 2. דירה אחת כולל חדר היציאה לגג המוצמד לאותה דירה בשטח של 85 מ"ר המהווה 15% מסה"כ הדירות. 3. שאר הדירות בממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד.	
שימושים	1. בשתי הקומות הראשונות יחויבו שימושים שאינם למגורים לפי רשימת השימושים בתכנית 44. 2. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית ואילך. למרות זאת בפרויקטים שבקשת הרישוי שלהם החלה לפעול קרי נקלטה לפני תאריך 22.10.2021 (תאריך פרסום ה-77-78) ניתן יהיה לחרוג מהסעיפים הנ"ל.	מוצעת קומת מסחר מלאה בקומת הקרקע ובשאר הקומות מגורים בהתבסס על כך שהבקשה החלה להיות מקודמת כבר במאי 2021 בהגשת המסמכים לתחנת קונסטרוקציה למכון הרישוי לבדיקת הזכאות לתמ"א במבנה.	
בינוי	1. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע ישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. 2. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שרות ומתקנים טכניים. ישמר מרחק של כ-2 מ' בין חזית הבניין לקיר חדר האשפה או חדרי טכניים	בהתאם לנדרש.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחרים. 3. מרחב החצר בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע. 4. תבוצע נסיגה של 2 מטר בקומה העליונה (הקומה שמתחת לחדר היציאה לגג) ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב בהתאם לחתך צפון פלורנטין, כך שתכסית קומה זו לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה.		

בניה על הגג לפי תכנית ג1 ומדיניות: 9126 9086 וסעיפים 77,78.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית הבניה על הגג	תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה.	תכסית חדר היציאה לגג הינה 64 מ"ר כולל מעלית מבוא וחדר מדרגות המהווה 65% משטח פני הגג.	
גובה חדר היציאה לגג.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	בהתאם לנדרש.	
גובה כולל של מתקנים ומעקה גג	הגובה הכולל של כל הבניה על הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של הבניה על הגג או מעקה הגג.	4.7 מ' בהתאם לנדרש.	
נסיגות חדר יציאה לגג	1. שני מטר לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין 2. תותר היצמדות לקווי חזיתות הבניין האחרות בכפוף לאישור מה"ע. ללא אישור מה"ע תידרש נסיגה של 1.2 מטר לפחות מקווי חזיתות אלו.	1. חדר היציאה לגג מתוכנן בהיצמדות לקו המתאר של הקומה שמתחת הבנויה בנסיגה של 2 מטר מהחזית הקדמית ובהתאמה לחתך צפון פלורנטין. 2. היצמדות לחזית הצדית הצפונית והאחורית בהתאם לנדרש ושמירת נסיגה של כ-5 מ' מהחזית הצדית הדרומית.	
פריסת	המתקנים הטכניים של הבניין	נשמרת נסיגה של כ-0.6 מ'	ניתן להצדיק אי שמירת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המתקנים הטכניים על הגג העליון	ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.	ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב ושל 0.4 מ' כלפי החזית העורפית.	הנסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג כלפי החזית הקדמית היות וחזית קומת הגג בנויה בנסיגה של 2 מ' מהחזית הראשית בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. ניתן לאשר אי שמירת נסיגה של 1.2 מ' מהחזית העורפית בשל סידור מיטבי של מתקני הגג על הגג העליון.
גישה לשטחים המשותפים על הגג.	לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטחה גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג.	מוסדרת גישה למתקנים דרך המדרגות המשותפות לגג העליון.	
הגשת תכנית פיתוח של כל הגגות בקיר משותף.	מבקש ההיתר הראשון יכלול בתכנית העיצוב והפיתוח את כל הבניינים שלהם קיר משותף עם הבניין הנדון. התכנית תכלול העמדה כללית של כל הבנייה על הגג, גבהים וחומרי גמר.	לא צורפה תכנית עתידית המראה את עיצוב הגגות בעלי קיר משותף עם הבניין הנדון.	אי הצגת תכנית עתידית כנדרש בתכנית ג1 אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.
גג ירוק/גג כחול	גג ירוק מגונן או גג כחול משהה נגר יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר	מוצע גג כחול לשיהוי מי נגר על הגג העליון על פי הנדרש.	

בנייה תת קרקעית לפי תכנית ע1 ומדיניות 9126 וסעיפים 77,78.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת מרתף	80% משטח המגרש	בהתאם לנדרש כולל חישוב שטחן של החצרות אנגליות המוצעות בעורף המגרש.	
שטחי חלחול	שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.	מוצעים שטחים מגוננים רציפים בעורף המגרש הפנויים מבינוי על ותת קרקעי והמהווים 19% משטח המגרש.	
מספר קומות	2	1	
גובה קומה	גובה קומה נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה) 4 מ'	בהתאם לנדרש	
שימושים	שטחים נלווים ושטחי שירות כהגדרתם בתכנית ע1	בהתאם לנדרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
לא הוצגו פתרונות אוורור עבור חלק מהחדרים הרטובים בכל הקומות והשימושים במרתף.. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
יש צורך להקטין את שטח המרפסות הפונות כלפי החזית כך ששטחן יהווה שליש מרוחב המדרכה הסמוכה לבניין כמפורט מעלה. תיקון המפרט לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	X		מרפסת
לא הוצגה תכנית פריסת הגדרות במגרש לרבת חתך והצגת חומרי הגמר והגוון שלהם כנדרש. אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	X		פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
בהתאם להמלצת מכון הרישוי.		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר	1
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע	2
ניוד זכויות בין הקומות	3
פטור ממסתורי כביסה בכל הדירות	4
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית	5
ביטול קומת הביניים והשלמת קומת ביניים לקומה מלאה	6
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית	7

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
איננה הקלה אלא הדבר כרוך בפרסום לפי תמ"א 38	1
איננה הקלה אלא הדבר כרוך בפרסום לפי תמ"א 38	2
ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון.	3
לא ניתן לאשר היות והדבר מנוגד להנחיות המרחביות. יש להסדיר פתרונות מסתור עבור דוודי האגירה בכל הדירות. אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.	4
איננה הקלה שכן הדבר אפשרי לפי שיקול שעת מה"ע.	5
ניתן לאשר לטובת תכנון מיטבי בכל הבניין.	6
איננה הקלה שכן ניתן להיצמד עם הבניה על הגג לחזית המישור המשני בבנין לפי הנקבע בתכנית ג1.	7

תאריך הודעה אחרונה: 14/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 20.02.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.03.2023

מתכננים בניין חדש עם 8 יחידות דיור.
גודל המגרש לא מאפשר הסדר חניה בתוכו, לכן פתרון להסדר חניה יהיה חלופי - תשלום קרן חניה.
בנספח תנועה שנטען במגירה 1500 אין לסמן רחבת כיבוי אש וסימון איסור חניה לצורך רחבת כיבוי אש.

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-126 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקומות חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 9 מקומות חניה לאופניים במרתף

חסרים:

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת

=====

גודל המגרש, קווי בניין 0, חזית מסחרית לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית

תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025

סומן חדר אשפה עם 5X360 ליטר כ"א
פתרון מאושר

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.05.2021

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י רחל רביניאן 11.06.2023)

חו"ד לתיק ורוד

11/06/2023

כ"ב סיון תשפ"ג

כפר גלעדי 5 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים יוסף טישלר בשלב הראשון וד. כרמלי בשלב השני

בסגנון בינלאומי פלורנטיני

נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למסחר ומגורים

הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה של המבנה בתנאי שימור/שיפוץ החזית הראשית של המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

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

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד. במידה ויפורקו יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

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

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

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

- טלפון, חשמל, כבלים

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

- גז

לא הוצג מיקום בלוני גז. במידת הצורך, יש לתאם את המיקום מול מח' השימור. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע

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

טיפול בקומת המסד בישוב טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.
קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרובות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.
איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.
יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלטות 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.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איורורר מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

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

- תיאום מערכות הגוונים

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

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
מח"קים/מח"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 25.07.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: מצ"ב אישור התחייבות להפוך מחסן 1-2 למאגר מים + משאבות

נכסים - (ע"י ענת איבגי 20.09.2023)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 47 בגוש 6930 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 10.08.2023)

המלצה לתת היתר

יש לצרף הצהרת מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בפרויקט

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן שני קומות למעט קיר החזית הראשית, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בקירות משותפים בן 4 קומות למגורים וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 8 יח"ד. כולל הפרסומים הבאים:
- הריסת בניין בן שתי קומות והקמת בניין חדש עד שש קומות כולל חדר היציאה לגג מכוח תמ"א 38.
- חריגה מקו הבניין האחורי עד 4.5 מ'.

כולל ההקלות הבאות:**- ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון****- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה במסגרת סך השטחים המותרים לטובת שיפור תכנון.****2. לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר של 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת ע"פ חו"ד מכון הרישוי כמפורט מעלה.****בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.
	נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.
	מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
6	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן שני קומות למעט קיר החזית הראשית, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בקירות משותפים בן 4 קומות למגורים וחדר יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 8 יח"ד. כולל הפרסומים הבאים:
- הריסת בניין בן שתי קומות והקמת בניין חדש עד שש קומות כולל חדר היציאה לגג מכוח תמ"א 38.
- חריגה מקו הבניין האחורי עד 4.5 מ'.
כולל ההקלות הבאות:
- ניוז זכויות בין הקומות לטובת שיפור תכנון
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה במסגרת סך השטחים המותרים לטובת שיפור תכנון.
- לאשר השתתפות בקרן חניה לטובת הסדר של 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישות התקן וזאת ע"פ חו"ד מכן הרישוי כמפורט מעלה.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
7	אישור פיקוד העורף
8	קבלת פטור חתום ע"י נציב השוויון מהנגשת השטחים המוגנים במרתף המסחר מתוך השטחים המסחריים בקומת הקרקע.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3	תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	ביצוע כל הנחיות מח' השימור וש"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מובהר כי 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 וקבלת אישור מתחנת אשפה ממכון הרישוי.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
6	הריסה בפועל של כל הבניה הקיימת ללא היתר בשטח המגרש ובחלקה כמסומן בצבע צהוב התכנית הבקשה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0258	תאריך הגשה	19/02/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	אפלטון 4, אריסטו 1	שכונה	יפו ג' ונוה גולן	
גוש/חלקה	7000/223	תיק בניין	3409-004	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	761.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ינון שמואל לרר	בן צבי שמעון 23, גבעתיים 5363012
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מבקש	צ.פ. חברה לבניין בע"מ	שד הרכס 13, מודיעין-מכבים-רעות 7178628
מורשה חתימה מטעם המבקש	רן ינאי	רחל אמנו 47, מודיעין-מכבים-רעות 7177105
מורשה חתימה מטעם המבקש	צביקה פוקס	גרונים 10, תל אביב - יפו 6997212
בעל זכות בנכס	שרית ביאלה	הרבי מבכרך 24, תל אביב - יפו 6684956

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 16 יחידות דיור הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (עם עוגנים זמניים) עבור 34 יחידות דיור סך הכל , המכיל: • בקומת מרתף (3-): מאגר מים , חדר משאבות , חניה לכלי רכב , חניה לאופנועים וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות; • בקומת מרתף (2-): חניה לכלי רכב וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות; • בקומת מרתף (1-): חדר טראפּו , חניה לכלי רכב רגיל וחניה נגישה וגרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות; • לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה , ארונות שירות עבור מערכות טכניות משותפות , חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות; • בקומת הקרקע: רמפה עבור גישה למרתף בתכסית הקומה, 3 חדרי אופניים עבור 17 אופניים סה"כ , חדר אשפה ויחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה; • בקומות 1-7: 4 יח"ד בקומה (28 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; • בקומה 8: 3 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; • בקומת גג חלקית (קומה 9): 2 יח"ד בקומה המכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה המכילה גקוזי לא מקורה; • על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו; • על המגרש: פיתוח שטח , עקירות ונטיעות , גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש וחצר משותפת;

על המגרש קיים בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 16 יחידות דיור המבוקשים כעת להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדן מגרש פינתי, הגובל בחזית קדמית מערבית ברחוב אריסטו, בחזית קדמית צפונית גובל ברחוב אפלסון, לחזית צידית צפונית גובל בשצ"פ.

המגרש הנדון ממוקם בשכונת יפו ג' ונווה גולן ועל פי מסמך המדיניות לתמ"א 38 9086 של עריית תל אביב, מדובר באיזור 12 מאפשר התחדשות עד גובה של 8.65 קומות וקובע קווי בניין מותרים לרבות הוראה לכך שלא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים מכוח תמ"א 38 ותוכניות הרחבות. כמו כן קובעת המדיניות מרחב של 8.00 מ' בין מבנים כולל מרפסות ופתרון חניה תת קרקעי.

בהתאם להיתרי הבניה:

שטח קומת עמודים בהיתר: 105.34 מ"ר
שטח קומה טיפוסית בהיתר: 300.53 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		623	1968	הקמת בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 16 יחידות דיור.
95-0126	25/01/1995	96-0073	18/01/1996	הרחבת 4 יחידות דיור באגף אחד מערבי לגובה כל הקומות בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 16 יחידות דיור סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 13 מבעל הזכויות המהווים 81.25%. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות לבקשה מבעל זכויות ומחלקות גובלות מכוח תקנה 149 לחוק.

התאמה לתוכנית: 2544, 577, 882, 9080, 9086, תמ"א 1, תמ"א 38/3 שכונת נווה גולן / יפו ג, נבחן לפי איזור 12 במסמך מדיניות לתמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ קומות מותרות בהתאם למדיניות תמ"א 38 ותב"ע	לפי תב"ע (577): 1 קומת עמודים	מכוח תב"ע 1 סגירת קומת עמודים	- סגירת קומת עמודים בהתאם למותר מכוח תמ"א 38.
	4 קומות טיפוסיות	4.5 קומות טיפוסיות	0.5 קומות, הנ"ל מבוקש כהקלה לתוספת חצי קומה וניתן להמליץ לאשר לאור המלצת צוות התכנון ותיאום תכנון שנערך לבקשה.
	לפי מדיניות תמ"א (אזור 12 במסמך המדיניות): 3 קומות (תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 5 קומות כנדון, לא תיספר במניין הקומות רק לצורך	מכוח תמ"א 38: 3.5 קומות	- 0.5 קומות בסטייה ממסמך המדיניות המאפשר תוספת 2

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חישוב זכויות) קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 8.65 קומות.	קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות: 9.65 קומות.	קומות בלבד מכוח תמ"א 38 , אך תואם את המותר ע"פ תמ"א 38 ארצית ומומלץ לועדה לסטות מהמדיניות לאור המלצת צוות התכנון ותיאום תכנון שנערך לבקשה. - קומה אחת עבור אגף מזרחי מתוכו חצי קומה מבוקשת כהקלה וחצי קומה מבוקשת בסטייה ממסמך המדיניות אך בהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות.
צפיפות/ תמהיל דירות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר . 78 מ"ר / 3129 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 40 יח"ד בכפוף ל 15% השווים ל 6 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. סה"כ יחידות למגרש כולל ג/1: 40 יח"ד (9086) 2 יח"ד (ג/1) 42 יח"ד מקסימום למגרש.	בקומת הקרקע: 1 יחידת דיור בקומות 7-1: 4 יח"ד בקומה (סה"כ 28 יחידות דיור) בקומה 8: 3 יח"ד בקומה ג/1: 2 יח"ד סה"כ יחידות למגרש כולל ג/1: 32 יח"ד (מתוכם 7 יח"ד קטנות המהוות 22%) 2 יח"ד (ג/1) סה"כ 34 יח"ד כולל ג/1.	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (2544 טיפוס ד): 16 יח"ד * 90 מ"ר = 1440 מ"ר לפי תמ"א: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת : 300.53 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: $13 \text{ מ"ר} * 4 \text{ יח"ד} = 52 \text{ מ"ר}$ סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת למגרש: $300.53 \text{ מ"ר} + 52 \text{ מ"ר} = 352.53 \text{ מ"ר}$ מקדם עבור תוספת קומות מותרת(עבור 4 קומות ללא קומת עמודים): 3.5 זכויות לפי תוספת קומות: $352.53 \text{ מ"ר} * 3.5 = 1233.85 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $16 \text{ יח"ד} * 13 \text{ מ"ר} = 208 \text{ מ"ר}$ קומת עמודים בהיתר: 105.34 מ"ר מילוי קומת עמודים: $105.34 \text{ מ"ר} - 352.53 \text{ מ"ר} = 247.2 \text{ מ"ר}$ סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $247.2 \text{ מ"ר} + 208 \text{ מ"ר} + 1233.85 \text{ מ"ר} = 1689 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים עיקריים למגרש : $1440 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע}) + 1689 \text{ מ"ר} = 3129 \text{ מ"ר}$ (תמ"א) = 3129 מ"ר עיקרי	582.84 מ"ר (שירות מעבר למותר) + 2492 מ"ר = 3074.84 מ"ר סך הכל לא כולל ג/1.	
שטחי שירות	ללא פרטוקול שירות במגרש, יש לחשב על חשבון שטח עיקרי. ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.	סה"כ שטחי שירות: 582.84 מ"ר.	582.84 מ"ר שיש לחשב כשטח עיקרי לאור כך שלא

עמ' 270

מידע: 22-00042 רישוי: 24-0258 ת.בניין: 3409-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ממ"ד: $34 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} (9 \text{ מ"ר})$ ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = $12 \text{ מ"ר} = 408 \text{ מ"ר}$ שטחי מרפסות: $34 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} =$ 408 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד)	ממ"ד: 411.4 מ"ר עבור 34 ממ"דים. שטחי מרפסות: 312 מ"ר ובממוצע של 9.17 מ"ר, מרפסות עד 14 מ"ר בהתאם למותר.	קיים פרוטוקול שירות במגרש . 3.4 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר..
שימושים מותרים בקומת קרקע (9086)	כ 35% עבור שטחים משותפים בקומת הקרקע לרבות חדר אופניים, מגורים, חצר משותפת וחצרות פרטיים.	בהתאם למותר, קומת הקרקע מכילה מבואה, 3 חדרי אופניים משותפים, חדר עגלות, מבואת כניסה ורמפה חד סיטרית לגישה למרתף בתכסית הבינוי.	
קווי בניין (ע"פ תיאום תכנון)	קדמי צפוני לרחוב אפלטון: 3.00 מ' ובחלק נקודתי 2.00 מ' קדמי מערבי לרחוב אריסטו: 2.00 מ' צידי מזרחי: 4.00 מ' צידי דרומי: 1.50 מ' כולל מרפסות בולטות	קדמי צפוני לרחוב אפלטון: 3.00 מ' ובחלקו 2.00 מ' קדמי מערבי לרחוב אריסטו: 2.00 מ' צידי מזרחי: 4.00 מ' צידי דרומי: 1.50 מ' (כולל מרפסות בולטות)	קווי בניין מבוקשים כהקלה וניתנים לאישור ללא הקלה מכוח תמ"א 38 ארצית ובהתאם לתיאום תכנון.
קו בניין למרפסות	קדמי צפוני לרחוב אפלטון: 1.20 מ' לחזיתות צדיות - ללא הבלטת מרפסות. המרפסות יתוכננו ברצף לכל גובה הבניין. לא יותרו מעקות מזכוכית.	קדמי צפוני לרחוב אפלטון :: הבלטה של 1.20 מ' בהתאם למותר. לחזיתות צדיות - ללא הבלטת מרפסות. המרפסות ברצף לכל גובה הבניין. ללא מעקות מזכוכית	

עמ' 271

מידע: 22-00042 רישוי: 24-0258 ת.בניין: 3409-004

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב מרפסות			
תנועה וחניה -	חניית אופניים: לפחות 50% בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ועד 50% בתחום הפיתוח. ראה חו"ד מכון בהמשך	חניית אופניים: בהתאם למותר הוצגה חניית אופניים בחדר אופניים ובפיתוח. י ראה חו"ד מכון בהמשך. יש ציין שרמפה חד סיטרית לירידה למרתף מבוקשת במרווח צידי מזרחי בחלקה בתכנית הקומה ובחלקה במרווח אחורי צפוני , עם עמדת המתנה בהתאם לתיאום תכנון ולמותר.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית 65% בבניה בו זמנית לפי תכנית ג-1	$517 \text{ מ"ר} \times 65\% = 336 \text{ מ"ר}$	335.4 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר.	
גובה ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.90 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.90 מ'	
נסיגות	2.00 מטר לחזית קדמית דרומית לגולי קניה 1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	בהתאם למותר , נסיגה של מינימום 2.34 מ' לחזית קדמיות. לחזית צידית מערבית 2.00 מ' לחזית צידית מזרחית בחלקה 1.30 מ' ובחלקה 0.85 מ' וללא נסיגה לחזית אחורית.	1.20- מ' לחזיתות צד וחזית אחורית וניתן לאשר שכן מדובר במגדל ממדים ו גרעין והוצגה נסיגה מלאה לחזית קדמית ולחזית מזרחית ומומלץ לאישור.
בינוי	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו בכל אגף .	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הגג יתוכנן כגג משהה נגר בהתאם להנחיות בניה ירוקה פרק 4.	תנאי לקבלת היתר אישור בניה ירוקה לנושא תכנון מי נגר בגג	
פרגולה על הגג שטח בינוי	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר (כ 31 מ"ר לכל מרפסת) נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20 מ'	29 מ"ר עבור 2 פרגולות (אחת לכל מרפסת) 1.20 מ'	
מרפסות בולטות	תותר גזוסטרא לחזית אחורית ככל שלא קיימת מרפסת גג בחזית זאת ובהתאם לעיצוב המרפסות בבניין.	מבוקשת מרפסת בולטת בחזית אחורית צפונית וניתן לאשר בהתאם למדיניות הועדה והנחיות מרחביות.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	3 קומות . לאור טופוגרפיה קיימת , קומת מרתף (-1) חלקית וגלוייה כלפי רחוב גולי קניה באגף מערבי בלבד.	0
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו מרתף (-3): 3.50 מ'	מרתף חלקי (-1): 2.70 . (באגף מערבי בלבד) מרתף (-2): 3.60 מ' מרתף (-3): 3.50 מ'	
תכסית	85% השווים ל 925 מ"ר	85% השווים ל 925 מ"ר	0
חילחול	15% השווים ל 164 מ"ר	15% השווים ל 164 מ"ר	0
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף חלקית (-1) עבור אגף מערבי : מבואת כניסה הכוללת מעלית וחדר מדרגות ו 2 שטחים נלווים נפרדים עבור דירות הגן , כל אחד עבור חדר משחקים עם מדרגות פנימיות לחיבור לקומת קרקע ללא גישה מחדר מדרגות כללי. בקומת מרתף (-2): 16 מקומות חניה לכלי רכב רגיל , מקום חניה אחד נגיש , חדר טראפו, חדר מונים ו 2	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת; בקומת מרתף (3-): 19 מקומות חניה לכלי רכב רגיל, מקום חניה אחד נגיש, מחסן דירתי אחד, חדר משאבות, מאגרי מים, חדרים טכניים ו 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;	
מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (24 יח"ד)	ללא מחסנים במרתף. יש לציין כי בקומת קרקע מבוקשים 12 מחסנים דירתיים.	

הערות נוספות:

להלן סיכום תיאום תכנון מול צוות תכנון דרום וצוות הרישוי:

במסגרת תיאום תכנון שבוצע מול אגף תכנון עיר-מחלקת דרום ויפו וצוות רישוי -דרום ויפו, הוחלט שלאור ממדי ורוחב המגרש כלפי הרחובות הגובלים לו (מגרש פינתי), מחלקת תכנון עיר וצוות הרישוי ממליצים על חריגה כלפי מדיניות תא/מק 9086 /לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א כמו כן, מתוך הרצון לעודד התחדשות עירונית במתווה של בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 תוך שמירה על נפחים אופייניים לסביבה.

בהתאם לנאמר לעיל, מומלץ על חריגה כלפי מדיניות הועדה לנושאים הבאים:

קווי בנין

יומלץ על חריגה נקודתית כלפי המרחק שנקבע במדיניות הוועדה 5 (מטרים בחזית לרחוב) וניתן יהיה לתכנן בנייה במרחק של עד 2 מטרים מגבול המגרש כלפי רחוב אפלטון יומלץ על חריגה נקודתית נוספת בפניה הצפון-מערבית של המגרש בה יתאפשר בנייה במרחק של עד 2 מטרים מגבול המגרש כלפי רחוב אריסטו על מנת לאפשר דירוג בחזית המערבית ותכנון מיטבי.

יומלץ על בנייה במרחק שלא יפחת מ 4 מטרים מגבול המגרש הצדדי המזרחי יומלץ על בנייה במרחק שלא יפחת מ 2.5 -מטרים כלפי השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) (מדרום).

רמפה החניה:

תבנה בנפח הבנוי בלבד, לא יומלץ תחילת השיפוע מעבר לגבולות הבינוי וזאת על מנת לצמצם את הפגיעה במופע הבינוי, החזית לרחוב והמרחב המשותף

קומות:

תומלץ הקלה לתוספת קומה והקמת בניין בן 9.65 קומות

קומת הקרקע תכלול ברובה שטחים לרווחת הדיירים תוך צמצום דירות המגורים בקרקע, היקף השטחים המשותפים לרווחת הדיירים לא יפחת מ 35% שאינם כוללים את שטחי הרמפה, חדרי אשפה, היטלי מרפסות וכדומה אלא מהווים מרחב איכותי לרווחת הדיירים (לובי ומבואות, חדר עגלות, שטח מגון, שטח מקורה פתוח וכד')

ככל ויתוכננו דירות בקרקע (בחזיתות צד בלבד), אלו יהיו ללא גינה מוצמדת. תתאפשר מרפסת במסגרת הנפח הבנוי של הקומה מעל, לאור הפנית המרפסת לשטח ציבורי פתוח. (מיקום הגדר בהתאם לדרישת אגף הנכסים במסגרת הכנת ההיתר)

בחזית לרחוב אריסטו, יש לצמצם את מופע קירות הממד בקומת הקרקע למינימום האפשרי (בכפוף לאישור

פיקוד העורף, תוך שאיפה לייצר חזית רציפה ואחידה מבחינה עיצובית, שאינה אטומה במלואה, תוך שילוב רצועת גינון לאורכה ושילוב פתחים לשטחי השירות הנדרשים (בכפוף להנחיות מרחביות).

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	העברת זכויות בניה בין הקומות
2	המרת שטח עיקרי לשטח שירות
3	תוספת קומה בהקלה מעל לקומות המותרות. סה"כ מבוקשות 9.65 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
4	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 85% במקום 80% המותרים על פי תכנית
5	פטור ממרפסות שירות
6	בנית מצללות בטון בהתאם למותר בתוספת מכח תמ"א 38
7	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9.65 קומות במקום 5.65 המותרות על פי תכנית.
8	תוספת שטח לפי 3.5 קומות מורחבות מכח תמ"א 38 ובנוסף מילוי קומת עמודים קיימת.
9	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה קיימת במבנה המיועד להריסה. סה"כ תוספת של 13 מ"ר עבור 16 יחידות דיור קיימות ובניית מבנה בן 34 יח"ד בסה"כ.
10	תוספת 18 יח"ד מכח תמ"א 38, ל-16 יח"ד
11	הקלה לקו בניין צדדי דרומי ובנייה המרחק של עד 2.5 מ' מגבול מגרש.
12	הקלה לקו בניין קדמי כלפי רחוב אפלטון ובנייה המרחק של עד 2 מ' מגבול מגרש.
13	הקלה לקו בניין קדמי כלפי רחוב אריסטו ובנייה במרחק של עד 2 מ' מגבול מגרש בפינה הצפון מערבית של המגרש ו-3 מ' מגבול מגרש ביתר החזית.
14	הקלה לקו בניין צדדי דרומי ובנייה במרחק של עד 2.5 מ' מגבול מגרש ועד 1.5 מ' מגבול מגרש עבור גזוזטרות.
15	ביטול נסיגות בבנייה על הגג ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צידית מזרחית
16	הקמת עוגנים פולימריים זמניים החוזרים למגרשים השכנים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן מדובר בסל שטחים מכוח תמ"א 38 שניתן לחלק בין הקומות ללא הקלה.
2	הקלה לא רלוונטית - השטחים המבוקשים בהתאם למותר.
3	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת חצי קומה מעבר ל 5.65 קומות מותרות מכוח תב"ע ותוספת של 3.5 קומות בהתאם למותר מכוח תמ"א 38 ארצית והקמת בניין בן 9.65 קומות במקום 8.65 קומות מותרות ע"פ מדיניות תמ"א 38 ותוכניות מאושרות לאור תיאום תכנון והמלצת הצוות המקצועי.
4	הקלה לא רלוונטית - 85% תכסית מרתף ניתן לאשר בהתאם להוראות ע/1 ללא הקלה.
5	הקלה לא רלוונטית - אין דרישה למרפסות שירות והוצג מסתור כביסה בהתאם להנחיות מרחביות.
6	הקלה לא רלוונטית - פרגולה בהתאם למותר.
7	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.
8	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
9	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.
10	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.
11	לא מדובר בהקלה - מדובר בסטייה ממסמך המדיניות לתמ"א 38 הדורש קו בניין צידי של 4.00 מ' אך בהתאם לתיאום תכנון ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות בניה בו בניין צידי דרומי של 1.50 מ' (כולל

#	התייחסות
	מרפסות בוטות) שניתן לאשר ללא הקלה.
12	לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות ללא הקלה ובהתאם לתיאום תכנון.
13	לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור בהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות ללא הקלה ובהתאם לתיאום תכנון.
14	לא מדובר בהקלה - מדובר בסטייה ממסמך המדיניות לתמ"א 38 הדורש קו בניין צידי של 4.00 מ' אך בהתאם לתיאום תכנון ובהתאם להוראות תמ"א 38 ארציות בניה בו בניין צידי דרומי של 1.50 מ' (כולל מרפסות בוטות) שניתן לאשר ללא הקלה.
15	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל ניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה בהתאם להוראות ג/1.
16	לא מדובר בהקלה- הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של פרסום.

תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אילן דואניאס - אפלטון 4, תל אביב - יפו 6806967, ליאת מזל דואניאס - אפלטון 4, תל אביב - יפו 6806967	מרשינו הינם בעלי הדירה ב מקרקעין שברח' אפלטון 4 (אריסטו 1) בתל אביב, הידועה גם כגוש 7000 חלקה 223 תת חלקה 12 מתנגד למיקום ותכנון הדירה המוצעת לי ומבקש פתיחת חלון לכיוון צפון.
2	אליהו אמיאל - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, ז'קו ז'לב - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, יובל חיים - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, לאה שוורץ - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, נאוה שוורץ - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, עדי גרינברג ז'לב - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, פרידה רדנסקי - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, צבי דניאל - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976, שאדי חמאד - אפלטון 6, תל אביב - יפו 6806976	1) הגובה המתוכנן של הפרויקט : a . עפ"י הבקשה מבוקשות 9.65 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית . על פי בדיקה שערכנו, מספר הקומות המבוקש לא תואם את מה שמותר לפי התב"עות שחלות על המגרש וגם לא לפי תמ"א 38 . b . חשוב לנו לציין, שכדי לאפשר את מספר הקומות הנ"ל, היזם של הפרויקט מבקש תוספת קומה שלמה בהקלה מעל לקומות המותרות. c . הנימוק להקלה , כפי שהוא רשום בבקשה להיתר הבנייה הוא - "שיפור התכנון בהתאם לסיכום תיאום תכנון". לא ברור לנו מה פירוש הנימוק הזה ומה י מידת החוקיות שלו . d . לדעתנו ממש לא מדובר בהקלה "סטנדרטית" אלא בבקשה בלתי סבירה להוספת קומה שלמה בהקלה, דבר שיש לו משמעויות רבות על הבניין שלנו ועל הסביבה. למשל, אם הקלה כזו תאושר, ייווצרו הפרשי גובה משמעותיים בין המבנה שלנו ובין המבנה באפלטון 4. הפרשים אלה יגרמו חסימה של שמש, אור ואוויר והבניין החדש יאפיל על כל החזית שבצד המערבי של הבניין שלנו, דבר אשר יפגע באיכות החיים שלנו וכן בערך הדירות שלנו. בנוסף, הוספת קומה שלמה נוספת בהקלה, משמעותה הוספת דירות נוספות ובהתאמה – בעלי דירות נוספים, דבר אשר יעמיס עוד על התשתיות העירוניות ברחוב זה וכו'. 2) עוגנים פולמיריים שחודרים למגרש שלנו :

#	מתנגדים	נימוק
		בהודעה שבה מפורטות ההקלות המבוקשות, מופיע בסעיף . a 16 : "הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים הסמוכים". b איננו יודעים מה המשמעות של עניין זה ואנחנו חוששים שהקיר התומך התת. קרקעי שייבנה באפלטון 4 שגובל במגרש שלנו יהווה סכנה קונסטרוקטיבית למבנה שלנו מאחר והוא מתוכנן לכלול עוגנים זמניים החודרים למגרש שלנו. c במקום לתכנן עוגנים זמניים שחודרים למגרש שלנו, אנחנו חושבים שצריך. לשנות את התכנון של הפרויקט באפלטון 4 כך שהמרתף יהיה עם תכסית פחות גדולה על מנת שהקיר התומך התת קרקעי לא יהיה צמוד למגרש שלנו. (3 חשוב לנו לציין, שאנו מבינים ומכירים בחשיבות של פרויקטים של התחדשות עירונית. וגם אצלנו, בעלי הזכויות באפלטון 6, מקודם פרויקט של תמ"א 38) חיזוק, אבל יחד עם זאת, במקרה הזה מדובר בבקשה להיתר בבניין באפלטון 4, שכוללת הקלות בלתי סבירות, שישפיעו מאד על איכות החיים שלנו וגם על ערך הדירות שלנו

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדות שכן מדובר בחלון ממ"ד ומיקום החלון בהתאם לתקנות החוק, יש לציין שהבקשה הוגשה עם הסכמות נדרשות ועל כן כל שינוי בתכנון הדירות יש להגיע להסכמה עם בעלי הזכויות והיזם.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן ראשית יש לציין שבמגרש המתנגד קיימת בקשה עבור תוספות מכוח תמ"א עבור בניין בן 8.65 קומות. הבקשה הנידונה עבור 9.65 קומות עברה תיאום תכנון מול צוות תכנון דרום וצוות הרישוי. מדובר בהקלה בחצי קומה והגובה המתקבל תואם את התכנון העתידי בשכונה ואינו פוגע במגרש המתנגדים, לאור מידותיו של המגרש נמצא שיש הצדקה תכנונית לעלות בקומה ולאשר הקמת חצי קומה כהקלה לצורך מימוש בניה על הגג מכוח ג/1. יש לציין שאין הנ"ל קשור לצפיפות המותרת אשר בהתאם למדיניות ניתן להקים 42 יח"ד ומבוקשות 34 יח"ד בלבד. לנושא עוגנים, לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף. מדובר בהחדרת עוגנים לתקפה מוגבלת – לתקופת עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים. כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח תנאי לתחילת העבודות הינה הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	שהם נפגעים קניינית מהחדרת העוגנים."	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 05.09.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 12.08.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-07/07/2024 ותכנית אדריכלית נטענה ב-11/08/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 34 יחידות דיור (33 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 34.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 34 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, בשלושת קומות החניון התת קרקעי
- 7 מקומות חניה לאופנועים בשלושת קומות החניון התת קרקעי
- 34 מקומות חניה לאופניים: 16 בשטח הפיתוח ו- 18 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע מתכנן: ללצ'וק הנדסה

חסר:

- 5.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

ממדי המגרש ותכסית קומת המרתף אינם מאפשרים תכנון של 5.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **5.33** 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 05.09.2024

סומן חדר אשפה עם 5X1100 ליטר כ"א, תקין
יש לבצע את חדר האשפה לפי הנחיות מרחביות כולל, בין היתר בנושא איוורור

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 28.08.2023

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 3 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. העצים בשטח המרתף המבוקש ואינם בעלי ערך משמעותי. 3 עצים לשימור במגרש ובסביבתו בליווי אגרונום. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5867. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1667 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.09.2024

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 14.02.2023

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 623 משנת 1968" המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

המלצת התחנה: לתת היתר

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).

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	אשל הפרקים	12.00	70.00	6.00	שימור	18,453.00
3	אשל הפרקים	13.00	60.00	6.00	שימור	27,129.00
6	איזדרכת מצויה	12.00	27.50	5.00	כריתה	1,225.00
7	פיקוס מעוקם	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,547.00
8	פיקוס מעוקם	4.00	20.00	3.00	כריתה	3,095.00
9	הדר התפוז	4.00	8.00	3.00	כריתה	
10	איזדרכת מצויה	12.00	40.00	5.00	שימור	4,180.00

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 09.11.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.09.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 223 בגוש 7000 בבעלות פרטית

מגירה 100:
צוינו סוגי העוגנים כנדרש.

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ.

הפילר בחלקת הדרך סומן בצהוב להעתקה אל תוך גבולות המגרש הפרטי.

מגירה 2000:
כתב התחייבות לשחרור עוגנים הועבר לאגף הנכסים והועלה למגירה 2000 .

תנאי לקבלת היתר:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאי לגמר:
אישור אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 30.11.2023)

המלצה לתת היתר
קיים עוגנים - בוצע תיאום הנדסי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (עם עוגנים זמניים) עבור 34 יחידות דיור סך הכל בחריגה מהמדיניות לנושא הקומות. כולל ההקלה הבאה:**
תוספת חצי קומה מעבר ל 5.65 קומות מותרות מכוח תב"ע;

2. **לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לנושא תכנון הדירות , ע"פ תכנון שהוגש עם הסכמות נדרשות , החלון המבוקש לצפון בממ"ד לא תואם תקנות ועל כן לא ניתן לאשר אותו , לנושא התנגדות השכנים להקלה בגובה מומלץ לדחות שכן הגובה המתקבל תואם את התכנון העתידי בשכונה ואינו פוגע במגרש המתנגדים , לאור מידותיו של המגרש נמצא שיש הצדקה תכנונית לעלות בקומה ולאשר הקמת חצי קומה כהקלה לצורך מישוש בניה על הגג מכוח ג/1 . יש לציין שאין הנ"ל קשור לצפיפות המותרת אשר בהתאם למדיניות ניתן להקים 42 יח"ד ומבוקשות 34 יח"ד בלבד. כמו כן לא לנושא החדרת עוגנים זמניים, החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.**

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

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

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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5867 ט.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	יש להרוס בפועל את כל החורג לחלקת השצ"פ
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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 הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

#	התנאי
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 28 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 16 יחידות דיור סה"כ הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף (עם עוגנים זמניים) עבור 34 יחידות דיור סך הכל בחריגה מהמדיניות לנושא הקומות. כולל ההקלה הבאה:
תוספת חצי קומה מעבר ל 5.65 קומות מותרות מכוח תב"ע;

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לנושא תכנון הדירות , ע"פ תכנון שהוגש עם הסכמות נדרשות , החלון המבוקש לצפון בממ"ד לא תואם תקנות ועל כן לא ניתן לאשר אותו , לנושא התנגדות השכנים להקלה בגובה מומלץ לדחות שכן הגובה המתקבל תואם את התכנון העתידי בשכונה ואינו פוגע במגרש המתנגדים , לאור מידותיו של המגרש נמצא שיש הצדקה תכנונית לעלות בקומה ולאשר הקמת חצי קומה כהקלה לצורך מישוש בניה על הגג מכוח ג/1 . יש לציין שאין הנ"ל קשור לצפיפות המותרת אשר בהתאם למדיניות ניתן להקים 42 יח"ד ומבוקשות 34 יח"ד בלבד. כמו כן לא לנושא החדרת עוגנים זמניים, החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף.

3.לאשר פתרון חלופי להסדר 5.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

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

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 5867 ש.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיס נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	יש להרוס בפועל את כל החורג לחלקת השצ"פ
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אישור 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 מסלול	24-1216	תאריך הגשה	03/09/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	מסילת ישרים 101	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6972/6	תיק בניין	3504-101
מס' תב"ע	2710, 2707, 2472, 590, 9023, 9026, 9086, 9142, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א/38/3	שטח המגרש	231.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	נטליה מיסקון	דניאל 63, בת ים 59475
מתכנן שלד	הדר פורת	קדש 18, רמת השרון 4728000
מבקש	יהונתן עמרם	שיבת ציון 20, תל אביב - יפו 6604514
מבקש	דוד אבא עמרם	מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667
בעל זכות בנכס	דוד אבא עמרם	מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

שינויים תוספות בניה וחיזוק בניין קיים (בקיר משותף עם חלקה גובלת מזרוע) בן 3 קומות עבור מגורים ומסחר חלקי בקומת קרקע , הכוללים: - בקומת קרקע (קיימת) : שינויים פנימיים , הקמת מעלית ושינויים בחדר מדרגות כללי , הרחבת מבואת כניסה , הקמת חדר אופניים , חדר גז הרחבה וחלוקה מחדש של הקומה , חלוקה מחדש עבור 2 יחידות למסחר לחזית קדמית מזרחית לרבות ממ"ד ושירותים; - לגובה כל הקומות - שיפוץ חדר מדרגות כללי , הקמת מעלית רגילה וארונות עבור מערכות משותפות ומבואה קומתית; - בקומה קיימות 1-2 : הריסת חלוקה פנימית וחלק מהמעטפת והרחבת 2 יח"ד בקומה (4 יח"ד סך הכל) המכילות לאחר הרחבה כל אחת ממ"ד , חדרי שירות , סלון ומטבח ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; - בקומה חדשה - קומה 3: הקמת קומה חדשה עבור מפלס תחתון של דירת הגג ו 2 יח"ד המכילות לאחר כל אחת ממ"ד , חדרי שירות , סלון ומטבח ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; - בקומת גג חלקית חדשה (קומה 4): יחידת דיור אחת דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת המכילה ממ"ד ומרפסות גג המקורות בחלקם בפרגולה מבטון; - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו; על המגרש: הריסת בניה במרווח קדמי ומתן זיקת הנאה לטובת הציבור בקומת הקרקע לצורך הרחבת המדרכה , פיתוח שטח, חצר משותפת וחצר למסחר בעורף הבניין , גדרות בגבולות מגרש צדיים וגבול מגרש אחורי נסיעות עצים מסתור אשפה ומערכות; לאחר חיזוק מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור מסחר ו 7 יח"ד (4 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין (בקיר משותף) בן 3 קומות למגורים ומסחר חלקי בקומת הקרקע הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38.

החלקה הנידונה גובלת בחזית קדמית מזרחית ברחוב מסילת ישרים ובהתאם למסמך המדיניות של עריית תל אביב לתמ"א 38, מדובר באזור 7 המאפשר במסלול חיזוק ברחוב מסילת ישרים לבנות בגובה של 4.65 קומות במסגרת קווי הבניין ע"פ תוכנית תקפות כולל תוכנית הרחבות החלה 2472 .
לבניין הנדון לא נמצאו היתרים בתיק הבניין/ בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר שהבניין נבנה כחוק.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-1239	31/07/2022			שינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן 3 קומות , הבקשה נדחתה על ידי הועדה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. <u>לא התקבלו התנגדויות</u> לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

חיזוק מכוח תמ"א 38 | אזור מדיניות 7 | שכונת שפירא | 2472, 2707, 9086, ג1, ע1, תמ"א 1, תמ"א 38/3 א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	קיים: 1 קרקע למסחר 2 קומות למגורים לפי מדיניות תמ"א (אזור 7 במסמך המדיניות): 1 קומות (בתנאי למסחר מלא בקומת הקרקע בתנאי לתיאום תכנון) קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 4.65 קומות.	1 קרקע למסחר 2 קומות למגורים 1 קומות מכוח תמ"א קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 4.65 קומות.	
צפיפות/ תמהיל דירות	בקומת קרקע: מסחר בהתאם לקיים. בקומות קיימות 1-2: 2 יח"ד בקומה בהתאם לקיים. בקומה חדשה: 2 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38. בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 1 יח"ד	בקומת קרקע: 2 יח"ד למסחר בהתאם למותר. בקומות קיימות 1-2: 2 יח"ד בקומה . בקומה חדשה: 2 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38. בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 1 יח"ד	

עמ' 285

מידע: 23-00064 רישוי: 24-1216 ת.בניין: 3504-101

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ: 5 יח"ד מעל קומת קרקע למסחר.	סה"כ: 5 יח"ד מעל קומת קרקע עבור 2 יחידות למסחר בהתאם למותר.	
שטחים מותרים לא כולל 1/ג	שטח קומה קיימת (לא כולל מרפסות בולטות) : 123 מ"ר. לפי תמ"א: תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13 מ"ר * 2 יח"ד = 26 מ"ר תוספת 12 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית עבור ממ"ד : 12 מ"ר * 2 יח"ד = 24 מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת למגרש: 123 מ"ר + 26 מ"ר + 24 מ"ר = 173 מ"ר מספר קומות מותרת : 4 סה"כ שטחים לא כולל מרפסות וג/1 : 173 מ"ר * 4 = 692 מ"ר		סה"כ שטחים לא כולל מרפסות וג/1 : 517 מ"ר , מתוכם 85.6 מ"ר עבור שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע.
מרפסות	שטח: קיים בהיתר : בקומות 1: 25 מ"ר עבור 3 מרפסות. בולטות. בקומה 2: 13.6 מ"ר עבור 3 מרפסות. בולטות. בקומה 2: תוספת עבור 2 יח"ד חדשות:	בקומות 1: בהתאם לקיים הוצגה הריסה של בניה והחזרת המרפסת למרפסת בולטת ופתוחה בהתאם למותר. בקומה 2: בהתאם לקיים הוצגה הריסה של בניה והחזרת המרפסת למרפסת בולטת ופתוחה בהתאם למותר. תוספת עבור 2 יח"ד חדשות: 15 מ"ר סך הכל עבור 3	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	12 יח"ד * 2 מ"ר = 24 מ"ר עבור 3 מרפסות. בולטות בהתאם לקונטור קיים קווי בניין למרפסות: קיים לחזית קדמית: הבלטה של 1.03 מ' לחזית צידית צפונית: הבלטה של 1.03 מ' לחזית צידית דרומית: הבלטה של 0.90 מ'	מרפסות בולטת הקימות כמרפסות בהמשך לגג וכעת חושבו גזוסטרא בהתאם למותר. קווי בניין למרפסות: לחזית קדמית: בהתאם לקיים לחזית צידית צפונית: בהתאם לקיים לחזית צידית דרומית: בהתאם לקיים	
קווי בניין	קדמי מזרחי לרחוב מסילת ישרים: בקומת הקרקע: 2.10 מ' בהתאם לבינוי. מרווח קידמי יסומן בזיקת הנאה לציבור עם חזית מסחרית בהתאם. מעל הקרקע: 2.12 מטרים ובחלקו 1.90 מ' בהתאם לבינוי. (לא כולל מרפסות בולטות) אחורי מזרחי (2472 , 9086): 5.00 מ' , אך ניתן להקטין עד 3.00 מ' ככל שצורת המגרש אינה סבירה והנ"ל לא מהווה מטרד לשכנים צידי צפוני: 1.789 מ' בהתאם לקיים צידי דרומי: בניה בקיר משותף ו 2.00 בהתאם לבנוי ללא קיר משותף. לפי תיאום תכנון בקומת	קדמי מערבי לרחוב מסילת ישרים: בקומת הקרקע: 2.10 מ' בהתאם לבינוי. מרווח קידמי סומן בזיקת הנאה לציבור עם חזית מסחרית בהתאם. מעל הקרקע: 2.12 מטרים ובחלקו 1.90 מ' בהתאם לבינוי. (לא כולל מרפסות בולטות) אחורי מזרחי: 3.00 מ' צידי צפוני: 1.789 מ' בהתאם לקיים צידי דרומי (2472 , 9086): בניה בקיר משותף בהתאם לקיים ו 1.60 בהתאם לבנוי ללא קיר משותף. בקומת הוצגה חזית מסחרית	2.00- מ' שניתן לאשר בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 והוראות התוכנית החלה לאור גודלו וצורתו של המגרש וכמפורט בתיאום תכנון בהמשך - 0.40 מ' שניתן לאשר לצורך אלמנט חיזוק. - רישום זיקת הנאה במרווח

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקרקע מרווח קדמי ירשם עבור זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה עם חזית מסחרית.	ומרווח קדמי בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה.	קדמי בטאבו עבור זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ניתן כתנאי לתעודת גמר.
גובה קומה	קומת קרקע למסחר (תיאום תכנון): 4.50 מ' קומה חדשה: 2.86 מ' בהתאם לקומה קיימת	קומת קרקע למסחר: 3.73 מ' נטו לאחר הנמכת רצפת הקומה בהתאם למותר. קומה חדשה: 2.86 מ' בהתאם לקומה קיימת.	
שימושים מותרים	מסחר בקומת הקרקע במלואו (2472, 9086) מגורים (2472)	בהתאם למותר, הוצג מסחר בקומת הקרקע עבור 2 יחידות מסחר נפרדות לחזית קדמית עם גישה לחצר המשרתת את שניהם ו 7 יח"ד למגורים בקומות מעל.	

בניה בו זמנית על הגג | תכנית ג' 1 |

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	129 מ"ר * 65% = 83 מ"ר	82 מ"ר עבור יחידת דיור אחת מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.	
גובה ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.85 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	4.60 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 2.80 מ'	
נסיגות	2.00 מ' לחזית קדמית למסילת ישרים לחזית אחורית מזרחית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה לחזית צידית דרומית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	3.25 מ' לחזית קדמית מערבית למסילת ישרים ובחלקו ללא נסיגה בהתאם לחצר מדרגות כללי קיים. לחזית אחורית מזרחית: 2.70 מ' לחזית צידית דרומית: ללא נסיגה	1.25 מ' שניתן לאשר כהקלה לאור המשך חדר מדרגות כללי קיים. - 1.20 מ' שניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי.

עמ' 288

מידע: 23-00064 רישוי: 24-1216 ת.בניין: 3504-101

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית צידית צפונית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	לחזית צידית צפונית: ללא נסיגה	- 1.20 מ' שניתן לאשר לאור המשך של מגדל ממדים.
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	לחזית קדמית: 8.6 מ"ר לחזית אחורית: 10.6 מ"ר	לחזית קדמית: 10 מ"ר לחזית אחורית: 10.3 מ"ר	- 1.4 מר שיש להקטין.
נסיגות	1.20 מ' ממעקה הגג	-תואם כלפי כל החזיתות	

התאמה לתקנות:

פיתוח שטח	כן	לא	הערות
	X		הבקשה כוללת חזית מסחרית, הוצג מסתור אשפה ומערכות במרווח צידי צפוני, ללא דירות גן וחצר לשימוש המסחר בהתאם לתיאום תכנון. מבוקשת הקמת גדר בחזית אחורית וצדית צפונית עד 1.50 מ' המותרים.

הערות נוספות:

בתאריך 10/03/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 150% המותרים, עבור התקנת מעלית
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 25%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 5 במקום 4 המותר על פי תכנית
3	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
4	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת דרך שלמה עד צומת חזקיהו המלך
5	הקטנת קו בניין לצד צפון 1.54 מ' במקום 2 מ'
6	הוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 4.5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 4 יח"ד
8	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 13 מ"ר בכל הקומות
9	הקטנת קו בניין צדדי מ 2 עד 1.5 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון
10	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 3 מ' עבור הקמת ממ"ד בלבד
11	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית צפונית
12	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

#	הקלה
13	הקלה בקו בניין קדמי עבור המשך חדר מדרגות קיים במרחק 1.95 מ' מקו מגרש
14	הצמדות לקו הבינוי בחזית צפונית עבור התקנת פרגולה במקום 1.2 מ' בהנחיות
15	התקנת מסתור כביסה מעבר לקו בניין בקומה 1
16	הפחתת תקן חניה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן השטחים במסגרת המותר.
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	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
5	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
6	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
7	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
8	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
9	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
10	לא נדרשת הקלה - בקו הבניין שכן הנ"ל תואם תיאום תכנון וניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
11	לא נדרשת הקלה - הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה בהתאם להוראות ג/1.
12	לא נדרשת הקלה - הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה בהתאם להוראות ג/1.
13	ניתן להמליץ על הקלה - עבור ביטול נקודתי של נסיגה לחזית קדמית מזרחית ובניה ללא נסיגה בהמשך לגרעין חדר מדרגות קיים.
14	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בהתאם לנסיגה הנדרשת.
15	הקלה לא רלוונטית - מסתור כביסה בהתאם למותר.
16	ניתן לאשר את ההקלה - עבור תקן חניה מופחת לאור גודלו של המגרש וחזית מסחרית.

תאריך הודעה אחרונה: 23/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 25.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 10/03/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 10/03/2025

הבקשה כוללת:

- א. שימוש חורג בקומת הקרקע מדירת מגורים למסחר בשטח של 57 מ"ר
 - ב. פיצול יחידת דיור קיימת בקומה א' ל-2 יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר
 - ג. תוספת 3 יחידות דיור חדשות בשטח של עד 80 מ"ר
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:
4.14 מקומות חניה לרכב פרטי

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ב':

0 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:

1. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים
2. מבוקשת חריגה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה של שטחי המסחר

חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש בשל מאפייני המגרש הבאים:
 - א. הבקשה היא לתוספת למבנה קיים אשר בנוי בקיר משותף מדרום ורצועת הצד צפונית שלו היא כ-1.5 מטרים בלבד.
 - ב. שטח המגרש הוא כ-231 מ"ר ונדרשת זיקת הנאה בשטח של כ-25 מ"ר בשטח המגרש לצורך הרחבת המדרכה.
2. מומלץ לאשר את ההקלה והחריגה מהמדיניות בשל קרבת המגרש לתוואי הקו הירוק והסגול של הרכבת הקלה, וכן הקרבה לרחוב שלמה שבו נתיב תחבורה ציבורית

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-4.14 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 21.11.2024

מוצג מסתור אשפה עם כלי האצירה כנדרש עבור 4 דירות ומסחר:
2 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
2 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר
מוצג תכנון תקין

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 21.11.2024

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

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

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.
המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורין 25.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 26.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור כיווץ - תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 29.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 6 בגוש 6972 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1.סומון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות.

מגירה 2000:

1.הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים.

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

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

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

2.הוטען כתב התחייבות זיקת הנאה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.03.2024)

פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים תוספות בניה וחיזוק בניין קיים (בקיר משותף עם חלקה גובלת מדרום) בן 3 קומות עבור מגורים ומסחר חלקי בקומת קרקע לרבות מתן זיקת הנאה במרווח קדמי לאחר חיזוק מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור 2 יחידות למסחר בקומת קרקע ו 7 יח"ד למגורים (4 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא נסיגה לחזית קדמית בהמשך לגרעין חדר מדרגות קיים;
- עבור תקן חניה מופחת לאור גודלו של המגרש וחזית מסחרית;

2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-4.14 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	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.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים תוספות בניה וחיזוק בניין קיים (בקיר משותף עם חלקה גובלת מדרום) בן 3 קומות עבור מגורים ומסחר חלקי בקומת קרקע לרבות מתן זיקת הנאה במרווח קדמי לאחר חיזוק מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור 2 יחידות למסחר בקומת קרקע ו 7 יח"ד למגורים (4 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא נסיגה לחזית קדמית בהמשך לגרעין חדר מדרגות קיים;
 - עבור תקן חניה מופחת לאור גודלו של המגרש וחזית מסחרית;
- 2 לאשר את ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-4.14 מקומות חניה לרכב פרטי ל-0 מקומות חניה לרכב פרטי.

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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות),

#	תנאי
	התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
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 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1740	תאריך הגשה	07/12/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	חזקיהו המלך 66	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6973/165	תיק בניין	3506-037
מס' תב"ע	1, 9026, 590, 2707, 2472, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	466.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גדעון רוזן	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מבקש	גולנה דורות בע"מ	ת.ד. 3423, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבי גולברי	סנה משה 32, פתח תקווה 4922410
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוני גנגינה	הפרדס 91, נווה ירק 4994500
בעל זכות בנכס	גולנה דורות בע"מ	ת.ד. 3423, פתח תקווה

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הקמת בניין חדש למגורים , בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף , עבור 8 יח"ד סך הכל המכיל: - בקומת מרתף חלקית (3-): גרעין המכיל חדר מדרגות , ובור חניה עבור 2 מ"ח במתקן רובוטי. - בקומת מרתף חלקית (2-): גרעין המכיל חדר מדרגות , ובור חניה עבור 3 מ"ח במתקן רובוטי. - בקומת מרתף (1-): חדר אופניים , חדר משאבות , מאגר מים , 5 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה ו 2 שטחים נלווים נפרדים עבור דירות הגן , כל אחד מכיל חדר משחקים, חדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור בין הקומות; - בקומת הקרקע: מעלית רכב בתכסית הקומה , חדר אשפה , מבואת כניסה בחלל לגובה כל הקומות , מעלית אחת וחדר מדרגות ו 2 דירות גן המכילות כל אחת ממ"ד וחצר פרטית לחזית צידית או עורף; - לגובה כל הקומות : גרעין הבניין המכיל מבואה , חדר מדרגות , ארונות טכניים משותפים ומעלית אחת; - בקומה א': מפלס תחתון של דופלקס בקמה מעל ו 2 יח"ד המכילות כ"א ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; - בקומה ב': 3 יח"ד בקומה , אחת מהן דופלקס עם מפלס תחתון בקומה א , שלושתם מכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; - בקומת גג חלקית (קומה ג'): יח"ד אחת המכילה ממ"ד , מסתור כביסה מדרגות פנימיות לשטח מוצמד בגג ומרפסות גג פתוחות ומקורות בחלקן בפרגולה מבטון; - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג המוצמד לדירת הגג שמתחת; - על המגרש: פיתוח שטח , נטיעות , חניית אופניים משותפת , גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה , חצר פרטית לעורף וצד וחצר משותפת ;

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק מבניה , אשר גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב חזקיהו המלך.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום התקבלו התנגדויות מחלקות גובלות מכוח תקנה 149 לחוק.

התאמה לתב"ע (תכנית 2472/2707 אזור מגורים ב' מיוחד)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	110% משטח מגרש של 466 מ"ר השווים ל 512.6 מ"ר	536.45 מ"ר	23.85 מ"ר המבוקשים על ידי הקלה בשיעור של 6% השווה ל 27.96 מ"ר וניתן לאשר.
שטחי שרות	בקומת קרקע: 35% משטח קומה של 217 מ"ר השווים ל 75.95 מ"ר מעל הקרקע: 35% משטח עיקרי מותר 512.6 מ"ר השווים ל 179.4 מ"ר ממ"ד 9 מ"ר + קירות ממ"ד = 12 מ"ר ליח"ד 12 מ"ר * 8 יח"ד = 96 מ"ר. מרפסות בולטות: בממוצע של 12 מ"ר ל 8 יח"ד = 96 מ"ר ועד 14 מ"ר למרפסת.	בקומת קרקע: 70.28 מ"ר מעל הקרקע: 79.27 מ"ר ממ"ד 97.73 מ"ר. מרפסות בולטות: 33 מ"ר ובממוצע של 4.12 מ"ר ליח"ד בהתאם למותר.	-1.73 מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
תכסית קומה	60% השווים ל 279.6 מ"ר	53.6% השווים ל 250 מ"ר	
צפיפות	6 יח"ד מכוח תב"ע. 1 יח"ד מכוח ג/1 סה"כ יח"ד : 7 יח"ד .	7 יח"ד . 1 יח"ד מכוח ג/1 סה"כ יח"ד : 8 יח"ד .	- 1 יח"ד המבוקשת על ידי הקלה בצפיפות בשיעור של 20% השווים 1.1 יח"ד כלומר יח"ד אחת שניתן להמליץ לאשר.
מספר קומות מותרות	3 קומות ג/1	3 קומות ג/1	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ: 3.65% קומות	סה"כ: 3.65% קומות	
קווי בניין	לחזית קדמית צפונית לרחוב חזקיה המלך: 3.00 מ'	לחזית קדמית צפונית לרחוב חזקיה המלך: 3.00 מ'	- 2.00 מ' שמבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר.
	לחזית אחורית דרומית: 5.00 מ' או 3.00 מ' במקרה שגודל המגרש אינו מאפשר ניצולו בצורה סבירה ובתנאי שהקטנת המרווח אינו מהווה מטרד למגרשים סמוכים.	לחזית אחורית דרומית: 3.00 מ' שכן שגודל המגרש אינו מאפשר ניצולו בצורה סבירה והקטנת המרווח אינו מהווה מטרד למגרשים סמוכים.	
	לצדדים: 3.00 מ' , הועדה רשאית להקטין ל 2.00 מ' בתנאי ששוכנעה שלא ניתן להסדיר חניה או מעבר רכב לעורף המגרש.	לצדדים: 2.00 מ'	
	קו בניין להבלטת מרפסות: לחזית קדמית צפונית לרחוב חזקיה המלך : 1.20 מ'	קו בניין להבלטת מרפסות: לחזית קדמית צפונית לרחוב חזקיה המלך : 1.20 מ'	
	לחזית אחורית דרומית: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן	לחזית אחורית דרומית: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מוקטן מרפסות בתכסית הבינוי.	
שימוש	מגורים.		

בנייה על הגג: דירת גג מכוח ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% משטח קומה של 264מ"ר = 171.6 מ"ר	171.3 מ"ר עבור יח"ד אחת	
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.53 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	
	2.97 מ' נטו (בהתאם לגובה קומה טיפוסית)	2.93 מ' נטו	
נסיגות	לחזית קדמית צפונית	לחזית קדמית צפונית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לרחוב חזקיה המלך : 2.00 מ' לחזית אחורית דרומית: 1.20 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר לצדדים: 1.20 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר	לרחוב חזקיה המלך : 3.50 מ' לחזית אחורית דרומית: ללא נסיגה שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לצדדים: ללא נסיגה שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.	
מערכות	גישה לגג עליון למערכות משותפות והסתרתם על ידי מעקה הגג.	גישה לגג עליון למערכות משותפות והסתרתם על ידי מעקה הגג. יש לציין שחלק מהגג מוצמד לדירת הגג עם גישה דרך מדרגות פנימיות.	
פרגולה	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות :	4 קומות	3 קומות	
גובה:	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין. 3.50 לשאר הקומות	3.00 מ' עבור מרתף עליון 2.70 מ' עבור שאר הקומות בהתאם למותר.	
תכסית:	85% משטח המגרש השווה ל 396.1 מ"ר	396 מ"ר השווה ל 85%	
חלחול:	15% משטח המגרש השווה ל 69.9 מ"ר	70 מ"ר השווה ל 15%	
שימושים מותרים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף חלקית (3-): גרעין המכיל חדר מדרגות , ובור חניה עבור 2 מ"ח במתקן רובוטי. בקומת מרתף חלקית (2-): גרעין המכיל חדר מדרגות , ובור חניה עבור 3 מ"ח במתקן רובוטי. בקומת מרתף (1-):	

עמ' 299

מידע: 23-00122 רישוי: 23-1740 ת.בניין: 3506-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, 5 מחסנים דירתיים, גרעין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת רגילה ו 2 שטחים נלווים נפרדים עבור דירות הגן, כל אחד מכיל חדר משחקים, חדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור בין הקומות;	
מחסנים דירתיים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (8 יח"ד) ובשטח עד 12 מ"ר למחסן.	5 מחסנים דירתיים.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	לחזית קדמית מסד בטון וגינון מלווה רחוב בהתאם למותר. לשאר החזיתות גדרות עד 1.50 מ' בהתאם. הוצגו נטיעות ופיתוח שטח לרבות שבילים וחצרות פרטיות לחזית צידית ועורף בהתאם למותר.
מפלס כניסה קובעת	X	מפלס כניסה קובעת 20.40=+0.00 מוגבה ממפלס רחוב ב 0.15 מ' בהתאם למותר.

הערות נוספות:

בתאריך 12/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאחר השלמת פרסום תיקון התוכנית וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 8 במקום 7 המותר על פי תכנית
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 0.60 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.3 מ'
4	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
5	פיזור זכויות הבניה בין קומות התב"ע
6	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 110 מותרים, לצורך שיפור תכנון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - מרפסות מבוקשות בהתאם למותר ולא נדרשת הקלה.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מהצפיפות המותרת של 5.59 יח"ד השווה ל 1.18 יח"ד כלומר יח"ד שניתן לאשר לשיפור התכנון ובהתאם להקלות זהות בשכונה.

#	התייחסות
3	הקלה לא רלוונטית - מדובר בחצר מונמכת והמבוקש בהתאם למותר .
4	ניתן להמליץ על הקלה -עבור בניה בקו בניין צידי של 2.00 מ' וקו בניין אחורי של 3.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע החלה שכן חניה תת קרקעית עם גישה בתכסית קומת הקרקע ללא צורך במעבר רכב.
5	הקלה לא רלוונטית - שכן 6% הקלה ניתן לחלק בין הקומות ללא צורך בהקלה נוספת.
6	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת זכויות בשיעור של עד 6% משטח מגרש של 466 מ"ר השווים ל 27.96 מ"ר בהתאם להקלות זהות שאושרו ברחוב ולצורך שיפור התכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 17/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד חטב - מאור הגולה 3, תל אביב - יפו 6653713	אני לתומי חשבתי שנושא ההקלות זו חלק מהעבר ואין יותר. בכל מקרה אני בעלי ההדירה במקור חיים 48 מתנגדים בכל תוקף לכל הקלה , בטח ובטח לנושא הגדלת כמות הדירות והקטנת קוי המגרש , וכמובן גם לעניין המרפסות.
2	רחל צינגל - דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6107077	מוגשת התנגדות מצד בעלת המגרש הצמוד למגרש המיועד. מדובר בתכנית שעתידה לפגוע משמעותית במגרש הסמוך וההקלות המבוקשות עתידות לפגוע הן בהיבט הראות, חסימת האויר והאור וכן מבחינת מרחק המבנה הסמוך. הדבר יפגע קניינית במגרש הסמוך וביכולת המגרש למצות את זכויות הבנייה בעתיד. נבקש לצרף התנגדות מפורטת יותר ו או לפרט ביתר שאת את דבר ההתנגדות לאחר דין ודברים עם הבעלים (אישה מבוגרת בת 90 לערך) וכן לאחר ביקור בנכס וקבלת ייעוץ מבעלי מקצוע.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות , המבוקש אינו פוגע בשום צורה במתנגד המרוחק בכ 6.5 מ' מהבינוי המבוקש דבר התואם את המדיניות. קווי הבניין ניתנים לשינוי מכוח הוראות התב"ע ואינם פוגעות במתנגד. תוספת יח"ד אחת ותוספת 6.5 הינם הקלות אשר מאושרים בשכונה ובהתאם נמצא שתוספת יח"ד אחת ותוספת של כ 29 מ"ר אינם מהווים כל פגיעה בשכנים . בהתאם לך מומלץ לדחות את ההתנגדות.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן ראשית המתנגדת לא ציינה היכן ממוקמת הדירה שלה ביחס לחלקה הנידונה , כמו כן לא נמצאו כל טענות תכנוניות , פגיעה בנוף ורעש לא ניתן לקבל שכן הקומות בהתאם למותר ע"פ תב"ע. לנושא פגיעה קניינית , הועדה הינה ועדה תכנונית ולא מתעסקת בנושאים קנייניים .	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 14.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-11.5.25 ותכנית אדריכלית מ-12.5.25

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 8 יחידות דיור (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

- 9 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 8 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן:

- 9 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 8 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 6 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בתוך מתקן החניה האוטומטי
- 2 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
- 8 מקומות חניה לאופניים (4 בשטח הפיתוח ו-4 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף)

חסר:

- 4 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש ותכסית קומות המרתף המתוכננות, לא ניתן לתכנן את מקומות החניה החסרים למילוי התקן. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

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' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 07.10.2024

מבנה מגורים חדש ובו 8 יחידות דיור
מבוקש חדר אשפה עם 4X360 ליטר כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 26.06.2023

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

כל העצים לשימור במגרש ומחוץ למגרש, השימור יהיה בליווי אגרונום ובהתאם להנחיות אגרונום אגף שפ"ע ומפרט שימור.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 07.10.2024

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון הסלעים	11.00	70.00	6.00	שימור	50,005.00
4	ברכיכיטון הסלעים	7.00	27.00	3.00	שימור	7,439.00
6	ברכיכיטון הסלעים	6.00	43.00	3.00	שימור	18,869.00
7	ברכיכיטון הסלעים	8.00	80.00	6.00	שימור	65,312.00
8	קזוארינה שבטבטית	14.00	85.00	8.00	שימור	14,973.00
9	קזוארינה שבטבטית	15.00	55.00	8.00	שימור	9,404.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 16.07.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.07.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 165 בגוש 6973 בבעלות פרטית .

במגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 17.07.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. **לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד סך הכל. כולל ההקלות הבאות:**
 1. הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מהצפיפות המותרת השווה ליחידת דיור אחת;
 2. בניה בקו בניין צידי של 2.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע;
 3. בניה בקו בניין אחורי של 3.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע;
 4. תוספת זכויות בשיעור של עד 6% משטח המגרש השווים ל 27.96 מ"ר
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן**
3. **לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן המבוקש אינו פוגע ה במתנגד המרוחק ב לפחות כ 6.5 מ' מהבניין המבוקש (לחזית צידית הגובלת בלבד) דבר התואם את המדיניות. קווי הבניין ניתנים לשינוי מכוח הוראות התב"ע ואינם פוגעות במתנגד. תוספת יח"ד אחת ותוספת 6% כהקלה הינם הקלות אשר מאושרים בשכונה. בבדיקה למגרש הנדון בהתאם לתכנון ולסביבה נמצא שתוספת יח"ד אחת ותוספת של כ 29 מ"ר אינם מהווים פגיעה בשכנים. פגיעה בנוף ורעש לא ניתן לקבל שכן הקומות בהתאם למותר ע"פ תב"ע וכמו כן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לרעש. לנושא פגיעה קניינית, הועדה הינה ועדה תכנונית ולא דנה בנושאים קנייניים. ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ23.6.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים

#	התנאי
	לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 30 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

- לאשר את הבקשה עבור הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד סך הכל. כולל ההקלות הבאות:
 - הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מהצפיפות המותרת השווה ליחידת דיור אחת;
 - בניה בקו בניין צידי של 2.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע;
 - בניה בקו בניין אחורי של 3.00 מ' לאור ממדי המגרש ובהתאם לרוח התב"ע;
 - תוספת זכויות בשיעור של עד 6% משטח המגרש השווים ל 27.96 מ"ר
- לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן
- לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן המבוקש אינו פוגע ה במתנגד המרוחק ב לפחות כ 6.5 מ' מהבינוי המבוקש (לחזית צידית הגובלת בלבד) דבר התואם את המדיניות. קווי הבניין ניתנים לשינוי מכוח הוראות התב"ע ואינם פוגעות במתנגד. תוספת יח"ד אחת ותוספת 6% כהקלה הינם הקלות אשר מאושרים בשכונה. בבדיקה למגרש הנדון בהתאם לתכנון ולסביבה נמצא שתוספת יח"ד אחת ותוספת של כ 29 מ"ר אינם מהווים פגיעה בשכנים. פגיעה בנוף ורעש לא ניתן לקבל שכן הקומות בהתאם למותר ע"פ תב"ע וכמו כן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לרעש. לנושא פגיעה קניינית, הועדה הינה ועדה תכנונית ולא דנה בנושאים קנייניים. ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות.

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)

#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מ23.6.23 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1553	תאריך הגשה	04/11/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	חכמי אתונה 54, שיפר 14	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6974/132	תיק בניין	3551-054	
מס' תב"ע	9086, 9026, 9023, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א3/38, 2691, 2710, 3/06/14, 590,	שטח המגרש	493.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	איתי כהאן	סוקולוב 54, תל אביב - יפו 6228410
מתכנן שלד	אברהם בזיני	ז'בוטינסקי 43, קרית מלאכי 8305172
מבקש	אורבניטופ חכמי אתונה 54 בע"מ	חכמי אתונה 54, תל אביב - יפו 6603944
מורשה חתימה מטעם המבקש	פנחס זלצמן	חכמי אתונה 54, תל אביב - יפו 6603944
בעל זכות בנכס	לאה עמרם	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	ראיסה רחל איסמאילוב	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	תמרה רביאב	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	מיכל בירמן	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	שמעון עמרם	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	מנור בירמן	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	נריו בורוכוב	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	סבטלנה פקנייב	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158
בעל זכות בנכס	עמידר	הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	שרה מירקוב	אלוף דוד 145, רמת גן 5224158

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

חיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור, השינויים המבוקשים כוללים:
• <u>בקומת מרתף קיימת (1-):</u> שינויים פנימיים על ידי ביטול מקלט עבור 5 מחסנים דירתיים והוספת פיר עבר מעלית (ללא תחנת עצירה);
• <u>בקומת קרקע:</u> הוספת מעלית עבור 6 נוסעים המשרתת את כל הקומות ושיפוץ חדר המדרגות, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות לרבות הוספת ממ"ד לכל יחידת דיור מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
• <u>בקומות קיימות 1-2:</u> הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה (סך הכל 4 יחידות דיור קיימות) לרבות הוספת ממ"ד לכל יחידת דיור מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
• <u>בקומה חדשה -קומה 3:</u> הקמת קומה חדשה בקונטור קומות מתחת עבור 2 יחידות דיור חדשות המכילות כל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה לא מקורה;
• <u>בקומת גג חלקית (קומה 4):</u> הקמת קומה חלקית עבור יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
• <u>על הגג:</u> גג משותף עבור מערכות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
• <u>לגובה קומות חדשות:</u> המשך חדר מדרגות כללי;

על המגרש: הריסת חריגות בנייה במרווחים , עקירות ונטיעות , פיתוח שטח , 3 מקומות חניה במרווח קדמי מערבי , גינן משותף , פילר לאשפה ולמערכות במרווח צידי מזרחי , חניית אופניים .

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת מרתף המכילה מקלט , עבור 6 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. כמו כן בהתאם להיתר בניה קיימת חניה עילית עבור 3 מקומות חניה במרווח קדמי מערבי.

המגרש הנדון מגרש פינתי הגובל בחזית מערבית ברחוב שיפר ובחזית צפונית ברחוב חכמי אתונה.

על המגרש חלה תוכנית הרחבות 2408 ומדובר בטיפוס ג/72.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 9086 של עריית תל אביב מדובר באזור 10 שכונת שפירא , המאפשר בחיזוק בניין תוספת של 1.65 קומות במסגרת קווי הבניין ע"פ תוכניות תקפות (לרבות הרחבות) (כלומר בניין בן 4.65 קומות).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		816	1974	הקמת בניין משותף למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור סך הכל (2 יח"ד בקומה) , ההיתר כולל 3 מקומות חניה במרווח קדמי מערבי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 3 תתי חלקות 50% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

התאמה לתוכנית: 1206, 2408, 245, 2691, 2710, 3/06/14, 590, 9023, 9026, 9086, ג1, ע1, תמ"א 3/38 שכונת שפירא, נבחן לפי איזור 10 במסמך מדיניות לתמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ קומות מותרות בהתאם למדיניות תמ"א 38 ותב"ע	קיים בהיתר: 3 קומות תוספת קומות לפי מדיניות תמ"א (אזור 10 במסמך המדיניות): 1 קומה קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות קיים + תמ"א: 4.65 קומות.	3 קומות 1 קומה חדשה מכוח תמ"א 38 קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%) סה"כ קומות 'קיים + תמ"א: 4.65 קומות לחזית קדמית	
צפיפות/ תמהיל	קיים בהיתר: בקומת קרקע: 2 יח"ד	בקומת קרקע: 2 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דירות	בקומה 1: 2 יח"ד בקומה 2: 2 יח"ד תוספת מכוח תמ"א 38: 2 יח"ד (בהתאם לקיים בקומה טיפוסית) ג/1 : 1 יח"ד. סה"כ יחידות למגרש כולל ג/1: 9 יחידות דיור	בקומה 1: 2 יח"ד בקומה 2: 2 יח"ד תוספת מכוח תמ"א 38: 2 יח"ד בקומה חדשה שלישית ג/1 : 1 יח"ד. סה"כ יחידות למגרש כולל ג/1: 9 יחידות דיור .	
שטחים עיקריים (כולל חדר מדרגות כללי)	בקומת קרקע: 145 מ"ר + 26 מ"ר עבור הרחבת 2 יח"ד בקומה (13 מ"ר מכוח תמ"א 38) = 171 מ"ר בקומת 1: 145 מ"ר + 26 מ"ר עבור הרחבת 2 יח"ד בקומה (13 מ"ר מכוח תמ"א 38) = 171 מ"ר בקומת 2: 145 מ"ר + 26 מ"ר עבור הרחבת 2 יח"ד בקומה (13 מ"ר מכוח תמ"א 38) = 171 מ"ר לפי תמ"א: קומה 3: 171 מ"ר בהתאם לקונטור קומות מחוזקות ומורחבות מתחת.	בקומת קרקע: 171 מ"ר לרבות הרחבת 2 יח"ד קיימות ב כ 13 מ"ר ליח"ד. בקומת 1: 171 מ"ר לרבות הרחבת 2 יח"ד קיימות ב כ 13 מ"ר ליח"ד. בקומת 2: 171 מ"ר לרבות הרחבת 2 יח"ד קיימות ב כ 13 מ"ר ליח"ד. בקומה 3 : 171 מ"ר בהתאם לקונטור קומות מחוזקות ומורחבות מתחת.	- חישוב שטחים אינו מדוייק ויש לתקן בהתאם לקודים הנכונים (תנאי טכני).
שטחי שירות	ממ"ד: 9 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 108 מ"ר. שטחי מרפסות: 9 יח"ד * 12 מ"ר = 108 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת	ממ"דים: 115 מ"ר עבור 9 ממדים בהתאם למותר שטחי מרפסות: 45.46 מ"ר ובממוצע של 5 מ"ר ליח"ד. (מרפסות עד 14 מ"ר).	7- מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים בקומת קרקע	שטחים משותפים בקומת הקרקע לרבות חדר אופניים, מגורים, חצר משותפת ללא חצרות פרטיים.	ע"פ היתר קיימות בקומת הקרקע 2 יחידות דיור המבוקשת להרחבה. מבוקש שיפוץ חדר מדרגות כללי הוצג מסתור אשפה במרווח צידי מזרחי ושיקום שביל כנסה משותף, הוצגה חניה לאופניים ופילר לגז בהתאם לנדרש.	
קווי בניין / הרחבה (9086)	קו הרחבה לחזית קדמית צפונית לאתונה : 3.00 מ' מעבר לקו הבינוי קדמי מערבי לשפיר: 5.00 מ' צידי מזרחי: 2.00 מ' קו הרחבה צידי דרומי : 3.00 מ' מעבר לקו הבינוי	קו הרחבה לחזית קדמית צפונית לאתונה: 3.00 מ' מעבר לקו הבינוי קדמי מערבי לשפיר: מינימום 5.00 מ' צידי מזרחי: 2.00 מ' קו הרחבה צידי דרומי : 3.00 מ' מעבר לקו הבינוי	
קו בניין למרפסות עיצוב מרפסות	קדמי צפוני לרחוב אתונה: 1.20 מ' ללא הקלה או כהקלה עד 40% מקו בניין קדמי של 5.00 מ' ולא יותר מ 2.00 מ' (כלומר 2.00 מ' כהקלה) לחזיתות צדיות - ללא הבלטת מרפסות. המרפסות יתוכננו ברצף לכל גובה הבניין.	קדמי צפוני לרחוב אתונה: הבלטה של 2.00 מ' מעבר לקו בניין של 5.00 מ'. לחזיתות צדיות -מרפסת בולטת במסגרת קווי הבניין המותרים. המרפסות ברצף לכל גובה הבניין.	- 40% השווים ל 2.00 מ' פורסמה הקלה וניתן לאשר.
תנועה וחניה -	ראה חו"ד מכון בהמשך.	ראה חו"ד מכון בהמשך. יש לציין כי במגרש קיימים בהיתר 3 מקומות חניה עיליים אשר נשמרים בהתאם להיתר הקיים.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית 65% בבניה בו	65% * 208 מ"ר = 135.2 מ"ר	135 מ"ר עבור יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.	

עמ' 310

מידע: 22-00493 רישוי: 24-1553 ת.בניין: 3551-054

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זמנית לפי תכנית ג-1			
גובה			
ברוטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.50 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	
נטו	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.00 מ'.	2.90 מ'	
נסיגות	2.00 מטר לחזית קדמית לאתונה	2.00 מטר לחזית קדמית לאתונה	
	2.00 מטר לחזית קדמית לשפיר.	ללא נסיגה לחזית קדמית לשפיר.	2.00 מ' המבוקשים כהקלה וניתן להמליץ.
	1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	ללא נסיגה לחזיתות צד	1.20- מ' לחזיתות צד וניתן לאשר לתכנון מיטבי ולאור כך שהוצגו נסיגות לחזית קדמית ואחורית.
בינוי	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו .	0
פרגולה על הגג			
שטח	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר	בהתאם	
בינוי	נסיגה מחזית קדמית הבניין של 1.20 מ'	נסיגה מחזית קדמית הבניין של 1.20 מ'	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	קיים בהיתר: קומה 1	קומה אחת חלקיתבהתאם להיתר	0
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.	2.33 מ' בהתאם להיתר	
תכסית	85% השווים ל 419 מ"ר	36% השווים ל 177 מ"ר	0
חילחול	15% השווים ל 74 מ"ר	60% השווים ל 293 מ"ר	0
שימושים מותרים	קיים בהיתר: מקלט משותף	ביטול מקלט לאו הקמת ממ"דים לכל יח"ד בהתאם למותר והקמת 5 מחסנים	

עמ' 311
מידע: 22-00493 רישוי: 24-1553 ת.בניין: 3551-054

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		דירתיים	
מחסן דירתי	9 מחסנים בהתאם למספר יח"ד	5 מחסנים דירתיים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
הבקשה כוללת נטיעת 5 עצים חדשים , פיתוח שטח וגינון משותף בלבד ללא גינות פרטיות בהתאם למותר. מבוקשת הקמת גדר בגובה 1.50 מ' בגבולות המגרש בהתאם למותר. מו כן בחזית קדמית מערבית קיימת גישה לחניה על קרקעית בהיתר אשר נשמרת בבקשה הנידונה. מבוקש מסתור אשפה במרווח צידי בגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים דבר שניתן לאשר כהקלה.		

הערות נוספות:

בתאריך 19/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
4	בניית פילר אשפה מקורה מעל 1.5 מ מחוץ לקו בנין ולא בצמוד לגבול מגרש

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו הבניין.
3	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה בגג ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית.
4	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מסתור אשפה בגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 15/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 11.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 08.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-24/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-06/05/2025

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, למבנה מגורים קיים ובו 6 יחידות דיור קיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח
* במגרש קיימים 3 מקומות חניה קיימים לרכב פרטי, אשר אושרו בהיתר מס' 816 מתכנן תנועה: אורבניטופ

חוות דעת:

בשל תצורת המגרש אשר אינה רגולרית, ומאחר והבקשה היא לתוספת בניה למגרש אשר קיימות בו 3 חניות לרכב פרטי בחזית הבניין, לא ניתן לתכנן מקומות חניה נוספים בשטח המגרש והמענה לדרישת התקן יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 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 18.03.2025

מוצג מסתור אשפה מקורה עם כלי אצירה כנדרש עבור 9 דירות
נוסף תנאי טכני

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. יש להרחיק את הגז.
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 27.11.2023

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.
3 עצים בעלי ערך לא גבוה באזור הבניה
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 3189 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

עמ' 313
מידע: 22-00493 רישוי: 24-1553 ת.בניין: 3551-054
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 0 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 18.03.2025

התכנון מאושר .
סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.11.2023

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

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
220	קריית הפקאן	8.00	41.00	4.00	שימור	5,700.60
221	הדר התפוז	5.00	20.00	4.00	כריתה	904.30
222	שקד מצוי	4.00	21.00	2.00	כריתה	1,495.50
223	שקד מצוי	5.00	21.00	2.00	כריתה	790.10

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 10.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
חשוב לציין שלא סומנו פירוק חיבור חיצוני ראשי של ח.ח.י. בחזית הדרומית

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 132 בגוש 6974 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 30.06.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור חיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור, לאחר חיזוק ותוספות מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור 9 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו הבניין.
2. בניה בגג ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית.
3. הקמת מסתור אשפה בגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים 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
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3189 ₪.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	התנאי
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 "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	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	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.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור חיזוק ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יחידות דיור, לאחר חיזוק ותוספות מדובר בבניין בן 4.65 קומות עבור 9 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות לחזית קדמית צפונית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו הבניין.
2. בניה בגג ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית.
3. הקמת מסתור אשפה בגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים 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
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3189 ש.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	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	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.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 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	23-1712	תאריך הגשה	05/12/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	יפת 211	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/220	תיק בניין	3004-211
מס' תב"ע	2544, 3/05/19, 432, 577, 9086, ג1, ע1,	שטח המגרש	1,494.00
	תמ"א/1, תמ"א 38/3א		

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	מיכאל קנטור	דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709
מתכנן שלד	רפי אנונו	שד המגינים 53, חיפה 3326518
מבקש	פרויקט מיתר ביפת בע"מ	אילת 10, מעש 4992500
מורשה חתימה מטעם המבקש	יצחק מזרחי	אילת 10, מעש 4992500
בעל זכות בנכס	לילי אנגל	נחמה 2, תל אביב - יפו 6811528
בעל זכות בנכס	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיוור לשיקום ולהתחדשות	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 24 יחידות דיור שחזקו נדרש בפני רעידות אדמה.

הקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 64 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף לחניה - עם תמריצי בנייה מכוח תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין.

פירוט הבקשה:

הבניין החדש מתוכנן ב-6 אגפים עם 3 חדרי מדרגות ומכיל:

1. ב-3 קומות מרתף 60 מקומות חניה, כולל 2 מקומות לנכה, מקומות חניה לאופנועים, 28 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.

חדר טרפו במרתף העליון.

כניסה למרתפי חניה מוצעת מרחוב מחוב יפת דרך רמפה דו מסלולי.

מבוקש שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש, כולל לרחוב יפת.

2. בקומת הקרקע: 5 יח"ד עם ממ"ד כ"א, 2 לובי כניסה מהרחוב עם מעלית כ"א.

2 חדרי אשפה ואופנים, מועדון דיירים,

3. ב-7 קומות טיפוסיות: 56 יח"ד: 8 דירות בקומה עם ממ"ד מרפסת מקורות לכל דירה בחזיתות הקדמיות.

4. על הגג: 3 יח"ד (דירה אחת בכל אגף) עם מרפסות גג לחזיתות קדמיות קדמית לרחוב יפת, פרגולות, ובריכת שחיה כ"א.

על הגג העליון מערכת סולרית, המשך חדרי המדרגות עם פיר מעלית.

בחצר: פיתוח, גינון משוטף עם עצים חדשים ועצים לעקירה, ריצוף, מקומות לאופניים ורמפת ירידה למרתפי חניה. בצמוד לגבול המגרש הקדמי ברחוב יפת 2 מקומות לרכב כיבוי אש, שיפוץ מדרכה.

מצב קיים:

מבנה מגורים טורי ומדורג בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת הכולל שלוש כניסות ו- 24 יח"ד סה"כ כ-3 אגפים (6 דירות בכל אגף).
לבניין ניתן היתר בשנת 1977.
לפי דוח פיקוח על הבניה משנת 2020 הבניין הוכרז כבניין מסוכן.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 24 תת-חלקות בבעלות פרטית ומדינת ישראל (חלק).
התקבלה הסכמת 21 בעלי דירות ע"י יפוי כח שניתן לעו"ד מטעם הדירות.
על גבי טופס 1 חתומה חברת חלמיש כבעל 5 דירות לפי תצהיר מצורף.
נמסרו הודעות ל-3 בעלי דירות לפי תקנה 36 ב' שלא חתמו על הבקשה ולרמ"י.
לא התקבלו התנגדויות

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות 2544, 5877ג, תמ"א 38 ומדיניות הועדה באזור תכנון יפו ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	סה"כ מותר: - לפי תכניות תקפות 4 קומות קיימות מעל קומת עמודים = סה"כ 5 קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה כולל מילוי קומת עמודים (באזורים 13-14) - 3 קומות וקומת גג חלקית לפי תכנית ג1 סה"כ מותר 8 קומות וקומת גג חלקית	8 קומות וקומת גג חלקית	
השטח המותר לבנייה	לפי תכניות ההרחבה והיתר קיים 8 דירות * 90 מ"ר = 720 מ"ר 16 * 110 = 1760 מ"ר סה"כ = 2480 מ"ר לפי תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה (לא כולל קומת גג חלקית)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	- $312 = 24 \times 13$ מ"ר - שטח קומה טיפוסית קיימת (כ 501 מ"ר עפ"י מודד) מורחבת ב-13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה 501 מ"ר + 78 מ"ר = 579 מ"ר - מילוי קומת עמודים - $579 - 160 = 419$ מ"ר - 3.5 קומות * 579 = 2027 מ"ר סה"כ מכח תמ"א = 2757 מ"ר סה"כ שטח עיקרי בבניין = 5238 מ"ר	5167 מ"ר	
שטחי שירות	אין שטחי שירות לתכנית קיימת, מלבד שטחי ממ"דים (לא כולל קומת גג חלקית) $12 \times 61 = 732$ מ"ר	721 מ"ר	
צפיפות לפי מדיניות הועדה לא כולל דירות גג	חישוב מספר יח"ד: - 40 יח"ד כפי שניתן בתיק המידע ובהתאם לעמדת צוות התכנון ולאחר בחינה מול השירות המשפטי. - 18 יח"ד לפי 6 דירות קיימות בקומה טיפוסית כפול 3 קומות. - 5 דירות בקומת הקרקע מכח תמ"א (מילוי קומת עמודים) סה"כ 63 יח"ד	מוצעות 61 יח"ד	ראה הערות בהמשך
קווי בניין	צוות תכנון יפו-דרום ממליצה קווי בניין שונים ממדיניות הועדה, לצורך שמירה על עצים הקיימים במגרש, התרחקות מבניין לשימור בצד המזרחי, ועקב התנאים הספציפיים במגרש. קדמי לרחוב יפת - 5.0 מ' קדמי לרחוב אטאטורק - 3.0 מ' לעומת 5 מ' לפי מדיניות הועדה צדדי צפון-מזרח - 3.0 מ' ו-6 מ' מבניין לשימור במגרש הסמוך, לעומת 8 מ' לפי מדיניות	5.0 מ' 4.0 מ' 3.0 מ'	

עמ' 320

מידע: 22-03142 רישוי: 23-1712 ת.בניין: 3004-211

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הועדה. צדדי דרומי - 4.0 מ'	4.0 מ'	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	שטח בנוי על הגג:		
	- שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה שמתחתיה, - שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטחו. - שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי	724 מ"ר כל קומה כ-65% (471 מ"ר) שטחי הדירות מעל 80 "ר: 120 מ"ר, וכ-140 מ"ר 2 דירות.	
	גובה הבנייה על הגג: - גובה הדירות לא יעלה על 3.0 נטו. - סה"כ הבנייה לא יעלה על 5.0 מ' מפני מפלס הגג.	3.28 מ' 5.0 מ'	מבוקשת כהקלה
	נסיגות: בחזיתות הקדמיות לא יפחת מ-2 מ' בחזיתות צדדיות לא יפחת מ-1.20 מ'	4.50 מ' לרחוב יפת 0 מ' (עד מעקה הגג) לרחוב אטאטורק 0 מ' (עד מעקה גג) בכל צד.	מבוקשת כהקלה מבוקשות כהקלה ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה
	פרגולה: לכל דירה מוצעות פרגולות צמודות לחדרים ועד מעקה הגג כ"א.	הצמדת הפרגולה עד המעקה מומלצת מבחינה עיצובית בהתאם להוראות תכנית ג1	

מרתפים לפי תכנית ע1, תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי ע1 - 2 קומות לפי תמ"א 38 - 3 קומות	3 קומות למילוי תקן חניה	
תכסית	לפי ע1 עד 80% לפי מדיניות עשד 85%	84%	
גובה קומות	4.0 מ' עליונה 3.5 מ' תחתונות	2.56 מ' מקסימום	
שימושים	חניה, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים	60 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, חדרי טכניים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	X	
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	ראה בגוף הדרפט כולל הקלות
מרפסת	X	בשטח עד 12 מ"ר
פיתוח שטח /גדרות	X	
בריכות שחיה	X	מבוקשות על הגג כהקלה
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	מוצע כ- 16% משטח המגרש
35% שטחי ציבור בקומת הקרקע	X	כ- 50% כולל מועדון דיירים. חושב בשטחים עיקריים
חוק החופים	X	המגרש נמצא בתחום פטור מקבלת אישור ולחוו"פ. נדרש לשלוח החלטת הועדה לולחוו"פ

הערות נוספות:

1. התייחסות לצפיפות מותרת נושא הצפיפות נבחן מול המחלקה המשפטית לאור פניית צוות הרישוי והתקבל מענה ביום 19.12.24 כדלהלן: הבקשה הוגשה על בסיס תיק מידע במסגרתו סומנה צפיפות מותרת של 40 יחידות דיור מתוקף תכנית 577ג'. וזאת לעומת 24 יח"ד שאושרו בהיתר לבניין קיים. בבדיקת החומר מתיק הבניין נמצא כי ההיתר לבניין קיים הוצא על פי תכנית המוזכרת (577 ג') ולפיה: "קווי הבין , גובה הבניין , אופן הבינוי , אחוזי הבניה ומספר היחידות ייקבעו לכל חלק לפי תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית". כמו כן התכנית אינה קובעת שטחי השירות . כמו כן בהמשך אושרה תכנית הרחבות 2544 (מצורפת) שמתייחסות להרחבת אותן 24 יחידות דיור לפי טופולוגיה של הבניין הקיים. לאור המפורט לעיל והחומר הנמצא בתיק הבניין עולה כי לא אושרה כל תכנית בינוי נוספת בנכס, מלבד היתר הנ"ל שניתן ל-24 יח"ד והוצא מתוקף אותה תכנית ראשית שחלה כעת והנ"ל מצא ביטוי גם במסמכים ,בהחלטת הועדה ובהיתר עצמו. בבדיקת הנושא מול עורך הבקשה ויזם נמצא כי בבסיס לחישוב הזכויות הסתמכו על 40 דירות תב"עיות כפי שנמסר בתיק המידע. הנושא של הצפיפות נבדק ע"י מחלקה משפטית, עו"ד שמואל שטטר, ולפי התשובה שניתנה מתאריך 19.12.2024 : "ביחס לצפיפות - ככל שחישוב השטחים הוא לפי סעי' 1. אנו סבורים כי נכון שבהיתר הבניה (שגם לעמדתנו ניתן לראות בו כתוכנית בינוי) אושרו 24 יח"ד ולא 40 יח"ד. אולם מכיוון שאנו בפרויקט של הריסה ובניה לפי סעיף 14(א) לתמ"א 38 אשר יוצרת למעשה מצב תכנוני חדש, אנו סבורים פרשנות המאפשרת הוספת 16 יח"ד שאינן בנויות וזאת מתוך "סל" הצפיפות שנקבע בתכנית, כאשר הדבר נתמך בעמדת צוות התכנון - הינה

פרשנות אפשרית" והנ"ל בכפוף לקבלת עמדת צוות התכנון בנושא.

התקיימו מספר דיונים בנושא בהם נבדקה אפשרות לקידום תכנית בינוי שתכלול תוספת שטחי שירות לתכנית.

אולם לאור בדיקת צוות הרישוי לפיה אין צורך בתוספת שטחי שירות ולאחר שביום 24.3.25 התקבלה עמדת צוות תכנון יפו דרום לפיה ניתן להתחשב במסגרת ההיתר לתמ"א 38 ב"סל" הצפיפות שנקבע בתכנית ולא נדרשת תכנית בינוי כדי לאפשר מימוש היתר בניה ראוי שעבר תיאום עם הגורמים המקצועיים, הוחלט כי ניתן לאשר את הצפיפות המבוקשת ללא צורך בקידום תכנית בינוי.

פטור בתחום תל אביב-יפו מאישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית (ע"פ מפת המתחמים)

להלן החלטת ועדת החופים משנת 2006:

"לפי סעיף 222(ה) בתיקון לתוספת השנייה לחוק התכנון והבניה, ועל פי הקריטריונים שנקבעו בוועדה לשמירה על הסביבה החופית, ולאור ההקלה בקריטריונים שניתנה למתחמים בתחום תל אביב יפו, ביום 16.4.2006, רשאי מוסד תכנון להחליט על העדר הצורך בהעברת תכנית לאישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית. תנאי לסמכות יהיה עמידת התכנית בכל הקריטריונים המפורטים להלן. מתכנן המחוז/מתכנן המקומי (לפי העניין) יחתמו על גבי הטופס, כי התכנית נמצאת עומדת בכל הקריטריונים וזאת כתנאי להחלטת מוסד התכנון לפטור את התכנית מאישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית."

ההחלטות מתייחסות לגבי מתחמי בנייה מותרים ללא צורך באישור של ולחוף. המגרש הנדון נמצא במתחם 7 – מזרח יפת, מרשימת המתחמים בתל אביב הפטורים. מאישור וולחוף. לפי החלטת הוועדה דרש מסירת החלטת הוועדה וטופס מאושר ע"י מה"ע לידיעת וולחוף.

המלצת צוות תכנון כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בכתובות 211-213 .

א. מבוקש להקים 3 מבנים על חלקה אחת בקיר משותף בדומה לקיים כיום בכתובות יפת 211, יפת 213 ב, יפת 213 ג.

ב. קו בניין קדמי לרחוב יפת יהיה בהתאם למדיניות – 5 מ'.

ג. קו בניין צידי כלפי דרום מזרח יהיה גדול מהמותר במדיניות – 4 מ' וזאת כדי לאפשר שמירה על העצים שבגבול המגרש. הבינוי במרתף יאפשר את הרדיוסים הנדרשים להגנה על העצים.

ד. מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 קבעה כי קו בניין קדמי ואחורי יהיו 5 מ', קו בניין צידי יהיה 3 מ' ומרחק בין מבנים לא יפחת מ- 8 מ' לאחר תיאום ובדיקת התנאים הספציפיים למגרש זה, אנו ממליצים לחרוג נקודתית מהנחיה זו במקומות הבאים:

1. קו בניין קדמי לרח' אטאטורק מוצע לאפשר 3 מ'. המבנה פונה לרחוב יפת ושומר על 5 מ' לקו קדמי זה. רח' אטאטורק הוא בעצם שביל להולכי רגל ולכן מתפקד יותר כקו בניין צידי ולא כרחוב עירוני.

2. קו בניין צידי כלפי צפון מזרח יהיה 3 מ' בהתאם למדיניות אך אנו ממליצים לחרוג מהמדיניות בנקודה זו 3. לעניין המרחק מהמבנה ההיסטורי בחלקה הצפון מזרחית כ-6 מ'. אנו מציעים לאפשר את המרחק

הקטן

יותר לאור היותו של המבנה השכן מבנה היסטורי בן 2 קומות ולאור הדרישה לסגת מקו הבניין הצידי לדרום מזרח לטובת שמירה על העצים.

ה. קומות: לפי המותר במדיניות.

ו. לא יותרו חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע. יותרו מרפסות בקונטור המרפסת הזיזית שמעל.

ז. רמפה למרתף חניה תמוקם בתוך תכנית המבנה.

ח. תיאום התכנון נעשה עבור הנושאים שפורטו במסמך זה בלבד. בדיקת התאמת התכנון לזכויות המותרות, צפיפות, תנועה, אשפה ושאר הנושאים תעשה במסגרת בחינת הבקשה להיתר.

תכנית 100 שנבחנה מרחבית ומוצגת לוועדה הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית שהוגשה כללה

חריגות וליקויים בתכנון, כולל צפיפות שנבדקה ע"י צוות מקצועי (ראה הערות). כעת כל הליקויים וחריגות תוקנו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג
2	תוספת 24 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 40 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 64 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 600 מ"ר עבור 24 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי צפוני עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.00 מ' במקום 2.00 מ'
5	חריגה בקו בניין צדדי מזרחי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.00 מ' במקום 8.00 מ'
6	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע מלאה
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
9	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3.0 מ' המותר
10	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 2.00 מ' בחזית קדמית דרומית
11	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע וקומת גג
12	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 6.5 במקום 5 מ' המותרים על פי תכנית
13	הקמת עוגנים פולימריים זמניים החודרים למגרשים שכנים
14	הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
15	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית צדדית
16	קרן חניה עבור החניות שלא ניתן למקם בתחום מרתפי החניה.
17	הקמת 3 בריכות שחייה לא מקורות בתחום מרפסות הגג של 3 הדירות בקומה חלקית 8.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	נוסך הפרסום לידיעת הציבור בלבד.
2	לפי הוראות תמ"א 38 לא נדרשת פרסום עבור יח"ד נוספת. הצפיפות המבוקשת יש להתאים למדיניות הועדה לפי סעיף 4.2.5
3	נוסח הפרסום לא תקני. בפועל מבוקשת לפי תמריצי תמ"א 38 ו-סעיף 149 תוספת 13 מ"ר עיקרי לכל דירה קיימת.
4	נוסח הפרסום לא מדויק. אין צורך לפרסום כי קו הבניין נקבע בהתאם למדיניות הועדה וגדול מהמותר בתכנית תקפה.
5	מבוקשת הקטנת קו הבניין מ-8.0 מ' ל-4 מ' לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה והמלצת צוות תכנון
6	נוסח הפרסום לא נכון, כי בפועל מבוקש מילוי קומת עמודים לפי תמריצי תמ"א 38 ומדיניות הועדה
7	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת
8	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת
9	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת מהוראות תכנית ג1
10	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת מהוראות תכנית ג1

#	התייחסות
11	ההקלה לא רלוונטית ולא נדרשת כי לפי מדיניות הועדה על המגרש הנדון באזור תכנון יפ"ג ניתן לנצל מלוא תמריצי הבנייה לפי תמ"א 38 שינוי 3א
12	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת מהוראות תכנית ג1
13	לא נדרש פרסום. לידיעת בעלי החלקות הגובלות בלבד לשימוש בעוגנים זמניים לפי תקנות התכנון והבנייה
14	ההקלה לא רלוונטית ולא נדרשת כי מותרת בנייה עד 65% לפי תכנית ג1
15	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת מהוראות תכנית ג1
16	מבוקשת למילוי תקן חניה. ראה המלצת מכון רישוי
17	מבוקשת לפי תקנות סטייה ניכרת מהוראות התכניות החלות במגרש

תאריך הודעה אחרונה: 25/10/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 05.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-18/09/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-22/09/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 64 יחידות דיור (61 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 64 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכה
- 13 מקומות חניה לאופנוע
- 64 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

60 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, בשלושת קומות החניון התת קרקעי
13 מקומות חניה לאופנוע בשלושת קומות החניון התת קרקעי
64 חניות אופניים: 32 בשטח הפיתוח, 19 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, 10 בחדר אופניים בקומת מינוס אחד, ו-3 בקומת מינוס 3 של החניון התת קרקעי.

חסר:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:

בהתאם לתיאום תכנון רמפת הכניסה והיציאה מהמרתף ממוקמת בתוך תכסית המבנה

חוות דעת:

1. ממדי המגרש ותכסית קומות המרתף אינם מאפשרים תכנון של 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

עמ' 325

מידע: 22-03142 רישוי: 23-1712 ת.בניין: 3004-211

2. יש להוסיף מתחת לטבלת מאזן החניה על גבי התכנית הראשית ועל גבי נספח התנועה את הטקסט "בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"- נוסף תנאי טכני
3. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים המתוכננות: "32 בשטח הפיתוח, 19 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, 10 בחדר אופניים בקומת מינוס אחד, ו-3 בקומת מינוס 3 של החניון התת קרקעי"- נוסף תנאי טכני

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **6** 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 01.10.2024

מוצגים 2 חדרי אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור בית משותף, ובו מ 64 דירות

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 25.06.2023

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 3 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. 2 עצים באזור קו בניין ועץ אחד במדרכה, נדרשת כריתתו עבור רחבת כיבוי אש שלא ניתן למקם אחרת. הכריתה אושרה ע"י אגרונום אגף שפ"ע.

כל העצים לשימור מחוץ למגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8952.

יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 05.05.2025

מוצגת סבכת ש. עשן ח. משאבות צמוד לקו הבניין, סבכת ש. עשן מרתפים כוללת שטח מחלחל. התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.04.2023

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל מינים שונים פרט לושינטוניה	5.00	44.00	2.00	שימור	4,800.00

עמ' 326

מידע: 22-03142 רישוי: 23-1712 ת.בניין: 3004-211

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	דקל מינים שונים פרט לוושינטוניה	4.50	45.00	2.00	שימור	4,320.00
3	דקל מינים שונים פרט לוושינטוניה	4.00	44.00	2.00	כריתה	3,840.00
4	דקל מינים שונים פרט לוושינטוניה	3.00	47.00	1.00	שימור	2,880.00
5	דקל מינים שונים פרט לוושינטוניה	5.00	46.00	2.00	שימור	4,800.00
6	וושינטוניה חסונה	6.00	34.00	1.00	כריתה	3,067.20
7	וושינטוניה חסונה	4.00	30.00	1.00	כריתה	2,044.80
8	וושינטוניה חסונה	13.00	55.00	3.00	שימור	13,845.00
9	פיקוס השדרות	12.00	40.00	3.00	שימור	21,289.20
10	פיקוס השדרות	12.00	50.00	3.00	שימור	23,173.20
11	פיקוס השדרות	10.00	80.00	3.00	שימור	36,172.80
12	פיקוס השדרות	8.00	60.00	3.00	שימור	15,260.40
13	פיקוס השדרות	9.00	49.00	3.00	שימור	10,177.80

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.06.2023)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 28.08.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 220 בגוש 7000 בבעלות פרטית .

במגירה 100:

סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתיכים בתוכנית בקשה וצוין במלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים בשורה הראשונה הפונים לחלקות הציבוריות.

במגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים .
הובא מקור לאגף נכסים .

תנאי לתחילת עבודות:

יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 28.08.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)**לאשר את הבקשה:**

1. להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 24 יח"ד ושחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה.
2. להקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 64 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-60 מקומות חניה - מכח תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה.
3. לאשר חישוב מספר יח"ד תב"עית בסל הזכויות לפי 40 יח"ד הכולל 24 יח"ד קיימות ותוספת 16 יח"ד שאינן בנויות וזאת מתוך "סל" הצפיפות שנקבע בתכנית 577ג כי מדובר בפריקט של הריסה ובניה לפי סעיף 14(א) לתמ"א 38 אשר יוצרת למעשה מצב תכנוני חדש, לפי המלצת צוות תכנון ואישור השרות המשפטי.
4. לאשר תמריצי תמ"א 38 3/א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.
 - ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 24 יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
 - ג. מילוי קומת עמודים מפולשת בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר הפחתת השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
 - ד. הקטנת קו בניין צדדי מזרחי ל - 4.0 מ' במקום 8.00 מ'.
5. לאשר הקלות הבאות לשיפור תכנון ועיצוב הבניין:
 - א. הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות עד 40% מקו בניין של 5.0 מ' לרחוב יפת ו-4.0 מ' לרחוב אטאטורק.
 - ב. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
 - ג. הקטנת נסיגה חלקית עד מעקה הגג הצדדי מזרחי ודרומי במקום 1.20 מ' ובחזית קדמית מערבית במקום 2 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
 - ד. בניה על הגג ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 2.00 מ' בחזית קדמית דרומית.
 - ה. הקמת 3 בריכות שחייה לא מקורות בתחום מרפסות הגג של 3 הדירות בקומת גג חלקית.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

הערות:

- להעביר לוועדה לשמירה על הסביבה החופית עותקים של טופס בדיקה ופרוטוקול החלטת הועדה לפי קריטריונים שנקבעו.
- חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש

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)

#	התנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שברכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
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 ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8952 ט.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באגף נכסים .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

לאשר את הבקשה:

1. להריסת בניין מגורים קיים במגרש, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 24 יח"ד ושחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה.
2. להקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 64 יח"ד, מעל 3 קומת מרתף ל-60 מקומות חניה - מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה.
3. לאשר חישוב מספר יח"ד תב"עית בסל הזכויות לפי 40 יח"ד הכולל 24 יח"ד קיימות ותוספת 16 יח"ד שאינן בנויות וזאת מתוך "סל" הצפיפות שנקבע בתכנית 577ג כי מדובר בפרויקט של הריסה ובניה לפי סעיף 14(א) לתמ"א 38 אשר יוצרת למעשה מצב תכנוני חדש, לפי המלצת צוות תכנון ואישור השרות המשפטי.
4. לאשר תמריצי תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים:
 - א. תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות באתם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הקיים הטעון חיזוק.
 - ב. הוספת 13 מ"ר עיקרי לכל 24 יח"ד הקיימת בבניין להריסה.
 - ג. מילוי קומת עמודים מפולשת בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר הפחתת השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
 - ד. הקטנת קו בניין צדדי מזרחי ל - 4.0 מ' במקום 8.00 מ'.
5. לאשר הקלות הבאות לשיפור תיכנון ועיצוב הבניין:
 - א. הבלטת מרפסות לחזיתות קדמיות עד 40% מקו בניין של 5.0 מ' לרחוב יפת ו-4.0 מ' לרחוב אטאטורק.
 - ב. הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3.0 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
 - ג. הקטנת נסיגה חלקית עד מעקה הגג הצדדי מזרחי ודרומי במקום 1.20 מ' ובחזית קדמית מערבית במקום 2 מ' המותרים לפי תכנית ג1.
 - ד. בניה על הגג ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 2.00 מ' בחזית קדמית דרומית
 - ה. הקמת 3 בריכות שחייה לא מקורות בתחום מרפסות הגג של 3 הדירות בקומת גג חלקית.
6. לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

הערות:

- להעביר לוועדה לשמירה על הסביבה החופית עותקים של טופס בדיקה ופרוטוקול החלטת הועדה לפי קריטריונים שנקבעו.
- חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש

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 בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שברכת שחיה על כל מתקניה על הגג יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף (מלבד חדר טרפו), לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
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 8952 ש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים באגף נכסים .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 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 - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0223	תאריך הגשה	13/02/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	הרצל 27	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	8982/1	תיק בניין	0001-034	
מס' תב"ע	1, 287, 44, 9004, ג1, תמ"א/1	שטח המגרש	570.82	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	מאור בורמז	חיסין 22, תל אביב - יפו 6428424
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ'	הזמיר 56, נהריה 2226054
מבקש	אס. בי. איי. גרופ אל. אל. סי	המרד 25, תל אביב - יפו 6812508
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבי נוי	המרד 25, תל אביב - יפו 6812508
בעל זכות בנכס	אס. בי. איי. גרופ אל. אל. סי	המרד 25, תל אביב - יפו 6812508

מהות הדיון הנוסף:

ביום 9/10/24 אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר דנן, שעניינה שינויים במבנה קיים ושימוש חורג מהיתר, ממשרדים ומסחר לשימוש מלונאי וזאת בחלק מהמבנה.

כנגד החלטת הועדה המקומית הוגשו 2 עררים על ידי 5 דיירים מוגנים המתגוררים במבנה המצוי בבעלות מבקשת ההיתר ובהם 4 דיירים מוגנים המתגוררים ב-2 דירות ללא היתר המצויות בגג מהבנה והמסומנות להריסה ודייר נוסף השוכר חנות במבנה (ערר תא/1155 + ערר תא/1154/1222).

ביום 2.3.25 ניתנה החלטת ועדת הערר, במסגרתה קבעה ועדת הערר כי דין העררים להידחות על הסף בהיעדר מעמד לעוררים שהם דיירים מוגנים להגשת ערר. כמו כן, קבעה ועדת הערר כי אין בטענות העוררים כדי להצביע על חוסר חוקיות ו/או אי התאמה של הבקשה לתוכנית החלה.

יחד עם זאת, ועדת הערר קבעה כי עיון בבקשה מעלה כי הבניה המבוקשת במסגרת הבקשה, אינה משתקפת נכונה מנוסח הבקשה.

על כן הורתה ועדת הערר על החזרת הבקשה לבחינה מרחבית, במסגרתה תיבחן הבניה הקיימת על גג המבנה בהתאם להיתר הבניה המקורי ויקבע שטחה של בניה זו. במסגרת הבחינה המרחבית יובהר האם המבוקש במסגרת הבקשה מהווה תוספת שטח או שהוא תואם את השטחים שהותרו בהיתר הבניה למבנה. בהתאם לתוצאות בדיקה זו תתוקן הבקשה במידת הצורך והועדה המקומית תדון פעם נוספת בבקשה ותקבל בה החלטה.

עוד קבעה ועדת הערר כי מאחר ובהחלטתה היא מאשרת את השימוש החורג מהיתר ואת ההקלה שאושרה בתקן החניה, אז ככל שלא ידרשו שינויים טעוני פרסום או ידוע לא נדרש פרסום נוסף של הבקשה. כמו כן ככל שלא יידרשו שינויים טעוני פרסום או ידוע אין זכות ערר נוספת לעוררים

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם להחלטת וועדת הערר, הבקשה נבדקה מחדש בהשוואה לבניה שהותרה על גג המבנה בהיתר הבניה המקורי מס' 826 מ- 18.8.1937.

הבקשה הוחזרה לתיקונים של עורך הבקשה ובגרסה הנוכחית, כל התוספות המאוחרות להיתר הבניה בגג המבנה, מסומנות להריסה והשטח המקורי הקיים בהיתר משמש שימושים טכניים וכולל 2 מאגרי מים, 2 חדרי משאבות וחדר תקשורת. יתרת הגג מיועד לשימושים טכניים נוספים: גנרטור, קולטים סולאריים ומעבי מזגנים.

. כל שאר הבניה הקיימת על הגג ללא היתר מיועדת להריסה.

שינויים אלו לא מצריכים פרסום ו/או ידוע.

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

בהמשך להחלטת ועדת ערר מ-02.03.25 והצגת מפרט מעודכן המציג את השינויים עבור השטחים הטכניים על הגג בקונטור הבניה המקורית לגבי בניה על גג הבניין, לחזור על החלטת הוועדה המקומית מ- 09.10.24. יתווסף תנאי בהיתר לפיו ביצוע ההריסות המסומנות בגג הבניין תהא תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות.

דרפט קודם**מהות הבקשה: (שמעון גל)**

שימוש חורג מהיתר במבנה בן 2 קומות למשרדים מעל מסחר עם יציעים וקומת גג טכנית המיועד לשימור מרקמי- ממסחר ומשרדים לשימוש מלונאי של 72 יחידות אכסון מלונאי בקומות המשרדים וחלק מקומת הקרקע מסחרית, המכילה:

- בקומת כניסה: לובי מלון, תא שירותים מונגש, 2 חדרי אכסון מלונאי נגישים, 13 חנויות וחדר אשפה.

- במפלס היציעים - מצד מזרח- 3 חדרי טיפולים ודלפק קבלה, מדרגות ממפלס הכניסה ומחסן משקאות, ממערב- 2 מחסנים כלליים ומדרגות ממפלס הכניסה ושטח גלריה ל- 11 חנויות.

- בקומות ב' ו- ג': 15 חדרי אכסון מלונאי וחדר חדרנית בכל קומה.

- על הגג: 3 יציאות לגג, 5 חדרים טכניים, חדר עזר לעובדים ומערכות מיזוג אוויר.

- על המגרש: חצר פנימית עם ריצוף, 3 מקומות חניה לאופניים, נטיעת 5 עצים ומרפסת שירות אחורית עם ירידות לחצר.

מצב קיים:

מבנה מסחרי בן 3 קומות עם חזיתות לרחובות המשביר, דרך יפו והרצל, המיועד לשימור מרקמי.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1937	826		
הקמת בניין בן 3 קומות הכולל קומת מסחר עבור 19 חנויות עם יציע, 2 קומות משרדים עבור 33 משרדים בכל קומה ו- 2 סככות על הגג.			

עמ' 334
מידע: 21-01848 רישוי: 24-0223 ת.בניין: 0001-034

שנה	היתר	שנה	בקשה
1939	299		
1968	877		
1988	5-118		
2011	12-5009		

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה (זרה) וחתום ע"י מורשה חתימה. בנסח הטאבו מופיעה הערת אזהרה לטובת הבעלים הראשי של החברה להימנעות מביצוע עסקאות. בהסבר שהוצג ע"י בא כוחו של בעל הזכויות העיקרי, מדובר בחברה משפחתית והכוונה למנוע מבעלי זכויות נוספים בנכס לבצע עסקאות ללא ידיעתו של בעל הזכויות העיקרי

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

עמ' 335

מידע: 21-01848 רישוי: 24-0223 ת.בניין: 0001-034

הערות נוספות:

המבנה הנדון פונה ל- 3 רחובות. הרצל במזרח, דרך יפו בצפון והמשביר במערב וגובל עם מבנים בקיר משותף בדרום. וכולל חצר פנימית סגורה.

בגוש 8982, חלקה 1 קיימים 4 מגרשים: 2067, 2068, 2069 ו- 2070 הכוללים 3 יעודים שונים ע"פ תוכנית 44 - אזור מסחרי 1 (זכויות- 40%), אזור מסחרי 2 (זכויות- 50%) ואזור מסחרי מיוחד (זכויות- 70%) ותוספת זכויות למבנה פינתי (80% בקומת קרקע) כשטח עיקרי. במקרה זה, לא מבוקשת תוספת זכויות מעבר לקיים בקונטור ושטח המבנה וניתן להתייחס למצב הקיים (לפי חישוב עורך הבקשה 3,359.89 מ"ר).

בקומת הקרקע שהיא קומה מסחרית, מבוטל חלק מהמסחר, במסגרת השימוש החורג המבוקש, והקמת לובי למלון עם כניסה צפונית הפונה לדרך יפו.

בהיתר המקורי קיימות 19 חנויות עם יציעים. בהיתר המבוקש קיימות 11 חנויות ללא שינוי שטח (לרבות 3 מקרים של 2 חנויות מחוברות לחנות אחת) ועוד 5 חנויות מוקטנות. סה"כ- 13 חנויות בגדלים שונים. כך שמרבית השטח המסחרי קיים גם בגרסה המבוקשת. (ראה חו"ד צוות תכנון יפו ודרום בהמשך)

לחלק מהיציעים של החנויות נמצא היתר להרחבת היציע מעל כל שטח החנות.

הוסכם בפגישה מקדימה ולבקשת היזם שאישור משרד התיירות יידחה לשלב של לפני הוצאת היתר ועל אחריותו.

חו"ד צוות תכנון (ע"י מישה דנילוב מ- 10.9.2024)

להלן חו"ד מח' יפו ודרום:

בפרויקט מוצע לשמר בניין היסטורי ייחודי בגודלו ובאופיו לשכונה.

זאת על ידי שינוי השימוש בבניין ממשרדים ומסחר למלונאות ומסחר, ללא תוספת זכויות בנייה.

על מנת לאפשר זאת יומלץ על החריגה ממדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126) בנושאים הבאים:

1. יומלץ איחוד חנויות המאפשר לובי מלונאי תפקודי התואם לאופי והיקף השימוש המלונאי ובתנאי ששאר החנויות ימשיכו לתפקד כיחידות מסחריות נפרדות.

2. לאור שימוש מערכת התנועה הקיימת ומפלסי הרצפות הקיימות, יומלץ על הקמת שתי יחידות מלונאות נגישות בקומת הקרקע לצורך עמידה בדרישות, ובתנאי ואין להם מופע כלפי הרחובות המקיפים.

ההתייחסות היא למצב המוצע כפי שהוצג לי.

חו"ד מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 17.12.2023)

חו"ד לתיק רוד

17/12/2023

ה' טבת תשפ"ד

יפו 34 - הרצל 27 - המשביר 2 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים כהן אריה ומגידוביץ יהודה בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1938 ושימש במקור למשרדים.

הנחיות מח' השימור להיתר שימוש חורג למלונאות

במסגרת היתר שימוש חורג זה הופך הבניין למלון בתנאי שימור ושיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

יש לוודא מילוי כל המנאים מהחלטת הוועדה וכמידת הצורך לחזור למיאום מופי עם מח' השימור

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר משימוש קיים מסחר ומשרדים לשימוש מלונאות בחלק משטח המבנה לצמיתות
2	פטור מלא מתכנון מקומות חניה עקב הקרבה לקו מתע"ן ותחנת מתע"ן

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	למבנה, היתר מס' 826 (מ-1937) ל- 19 חנויות עם יציעים, 2 קומות משרדים ו- 2 סככות על הגג. תוכנית 44 מותירה שימוש מלונאי וההקלה מתייחסת לחריגה מהיתר בלבד.
2	ראה חוות דעת מכון הרישוי.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ג'ורג' מוטהדה - רוטשילד 70ה, בת ים 5940435	המתנגד מתנגד לבניית בית מלון במקום שכן המקום מיועד לבתי מלאכה וכן כל פועלו של המתנגד נמצא במקום זה. המתנגד הינו בעלים של שני חדרים בשטח האמור וכן בעל זכויות משכך. באם יבנה מלון במקום אזי פרנסתו של המתנגד תפגע וזה מפרנס מספר משפחות. כן יש לציין שהמתנגד ניסה לא אחת להגיע לפשרה עם הבעלים אך האחרון תמיד דחה את כל בקשותיו ומענותיו של המתנגד וכן פגע לו באפשרות להתפרנס בכבוד.
2	ענת צחור - דרך יפו 34, תל אביב - יפו 6610410, ראובן ברק - דרך יפו 34, תל אביב - יפו 6610410	15.1.24 לכבוד מחלקת רישוי בנייה, עיריית תל אביב. הנידון: התנגדות לבקשה מקוונת 32010, תיק ביניין: 0001-034 בהתייחס לבקשה מקוונת: 32010 אנו דיירים מוגנים המחזיקים בדירה ובשטח צמוד אליה בקומת הגג של הבניין. מצורף קובץ פסק דין המעגן את זכויותינו. אנו מתנגדים לבקשה. אנו מיידעים את הועדה שעל הגג קיימות שתי דירות מגורים כבר יותר מ 30 שנה, הדירות בדמי מפתח. לא ניתן לעשות שימוש בגג במצבו הנוכחי למטרות כלשהן שיפריעו לחיי הגרים על הגג. היה ניסיון במשך שנים של הבעלים לפנות אותנו, המקרה הגיע לבית המשפט המחוזי ונדחה על הסף, בית משפט קבע שלא ניתן לפנות, היה ניסיון ערעור של הבעלים לעליון וגם נדחה. בנוסף לדירות שממוקמות על הגג יש גם שטח גג לשימוש הדירות, וגם שטח הגג שאינו גבול שימוש ייחודי נקבע על ידי בית המשפט שהבעלים לא יכול לעשות בו שימוש שיטריד את הדיירים. הבקשה אינה מתארת כנדרש את השימוש למגורים בקומת הגג של הבית. הבקשה מתארת מתקנים תפעוליים בקומת הגג בלא להתייחס למגורים בקומת הגג של הבית, ובניגוד לזכויותינו. אנו סבורים שמדובר בשימוש חורג מתכנית ולא רק משימוש חורג מהיתר. לכן לא ניתן לאפשר פעולה בדרך של שימוש חורג מהיתר אלא על היזם להגיש תכנית חדשה. לא ניתן לאפשר שימוש חורג לצמיתות למעשה כפי שמתואר בבקשה. בכל מקרה מדובר בשימוש חורג שהוא בגדר סטייה ניכרת, שכן בין השאר הוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה. בכלל זאת במשך מעל שלושים שנה אנחנו מתגוררים בשכנות טובה עם בעלי עסקים ומלאכה בבניין, כאשר העבודה מסתיימת בשעות הצהריים או אחרי הצהריים לכל המאוחר. שימוש למטרה של מלונאות יגרום למטרדי רעש ואחרים במשך שעות הלילה. לכן לא ניתן לאשרו. בברכה, ענת צחור ראובן ברק
3	תום גטר - דרך יפו 34, תל אביב - יפו 6610410	לכבוד מחלקת רישוי בנייה, עיריית תל אביב. הנידון: התנגדות לבקשה מקוונת 32010, תיק ביניין: 0001-034 בהתייחס לבקשה מקוונת: 32010 אני דייר מוגן המחזיק בדירה ובשטח צמוד אליה בקומת הגג של הבניין. מצורף קובץ פסק

#	מתנגדים	נימוק
		דין המעגן את זכויותינו. אנו מתנגדים לבקשה. אני זאנה גטר האפוטרופוס הטבעי של בני תום גטר, המתגוררים על גג הבניין בדמי מפתח, מיידיעים את הועדה שעל הגג קיימות שתי דירות מגורים כבר יותר מ 30 שנה, הדירות בדמי מפתח. לא ניתן לעשות שימוש בגג במצבו הנוכחי למטרות כלשהן שיפריעו לחיי הגרים על הגג. היה ניסיון במשך שנים של הבעלים לפנות אותנו, המקרה הגיע לבית המשפט המחוזי ונדחה על הסף, בית משפט קבע שלא ניתן לפנות, היה ניסיון ערעור של הבעלים לעליון וגם נדחה. בנוסף לדירות שממוקמות על הגג יש גם שטח גג לשימוש הדירות, וגם שטח הגג שאינו גבול שימוש ייחודי נקבע על ידי בית המשפט שהבעלים לא יכול לעשות בו שימוש שיטריד את הדיירים. הבקשה אינה מתארת כנדרש את השימוש למגורים בקומת הגג של הבית. הבקשה מתארת מתקנים תפעוליים בקומת הגג בלא להתייחס למגורים בקומת הגג של הבית, ובניגוד לזכויותינו. אנו סבורים שמדובר בשימוש חורג מתכנית ולא רק משימוש חורג מהיתר. לכן לא ניתן לאפשר פעולה בדרך של שימוש חורג מהיתר אלא על היזם להגיש תכנית חדשה. לא ניתן לאפשר שימוש חורג לצמיתות למעשה כפי שמתואר בבקשה. בכל מקרה מדובר בשימוש חורג שהוא בגדר סטייה ניכרת, שכן בין השאר הוא משנה את אופייה של הסביבה הקרובה. בכלל זאת במשך מעל שלושים שנה אנחנו מתגוררים בשכנות טובה עם בעלי עסקים ומלאכה בבניין, כאשר העבודה מסתיימת בשעות הצהריים או אחרי הצהריים לכל המאוחר. שימוש למטרה של מלונאות יגרום למטרדי רעש ואחרים במשך שעות הלילה. לכן לא ניתן לאשרו. מצורפים מסמכים: פסק דין בית משפט מחוזי. שרטוט הדירות על גג הבניין שבה אנו מתגוררים.
4	שם בעילים - הרצל 27, תל אביב - יפו 6688501	מצורף קובץ התנגדות עם נימוקים מפורטים
5	אברהם מאיר זאדה - דרך יפו 34, תל אביב - יפו 6610410	מדובר בבניין שיועד מאז ומתמיד כבניין תעשייתי ולא בניין מגורים. הבניין מהווה לי כמקום פרנסה מזה 40+ שנה. מקום זה הוא מקום פרנסתי היחיד ואין לי כל מקום פרנסה נוסף. אדם בשנות ה-70 לחייו אינו יכול להתחיל למצוא מקום פרנסה בקלות יתרה. אבקש מכם לקבל את התנגדותי להליך הבנייה מאחר ובנייה זו יכולה להרוס פרנסה של ביתי ושל משפחות רבות נוספות של אנשים העובדים בבניין
6	דוד יוסף - דרך יפו 34, תל אביב - יפו 6610410	מאז ועד היום הבניין המדובר הינו היה מיועד לצורכי תעשייה כמו כל סביבתו. אני משלם דמי מפתח מזה 50 שנה למקום שמקנה לי מקור פרנסה. יש לציין שגילי המבוגר אינו מאפשר לי למצוא עבודה בקלות. בנייה מחודשת זו עומדת לעקור דיירים רבים מן הבניין שבו הם עובדים במשך שנים רבות ויכולה למנוע פרנסה ממשפחות רבות

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הבניין הוא מבנה לתעשייה/מלאכה ושינוי הייעוד למלונאות יפגע קשה בפרנסת הדיירים.
 2. על גג הבניין קיימות 2 דירות בשכירות מוגנת. המתנגדים מודיעים לוועדה על עצם קיום הדירות במשך למעלה מ-30 שנה ואף בחזקה על שטחים בגג הבניין המשמשים את הדיירים.
- הבעלים מנסה לאורך השנים לפנות את הדיירים שמחזיקים בפסק דין של בית המשפט המחוזי שלא ניתן לפנותם ומציינים שהוגשה תביעה לבג"צ שנדחתה.
- התוכנית המוצעת פוגעת במחזיקי הדירות, בשימוש בגג ע"י הדיירים, פוגעת באופי הסביבה הקיימת, ומהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.

התייחסות להתנגדויות:

עמ' 339

מידע: 21-01848 רישוי: 24-0223 ת.בניין: 0001-034

המבנה נמצא בתחום תוכנית 44, המוגדרת "אזור מסחרי". השימושים המותרים כוללים (בין היתר) מסחר, תעשייה קלה, משרדים, בתי מלון ופנסיונים ומגורים.

ההיתר המקורי, מס' 826 (מ-1937) ניתן ל- 19 חנויות עם יציעים בקומת כניסה, 2 קומות משרדים ו- 2 סככות על הגג.

לא נמצא היתר לדירות מגורים במבנה ועצם קיום הדירות מהווה חריגה מהיתר. השימוש למלון מותר על פי התוכנית והשימוש החורג הוא להיתר.

המתנגדים הינם דיירים מוגנים כאשר בעלת הזכויות בבניין חתמה על הבקשה להיתר ולפיכך אין בידם זכות להגיש ערר כנגד הבקשה לפי סעיף 152 לחוק. כמו כן, נימוקי ההתנגדות של הדיירים המוגנים הנוגעים לפגיעה בפרנסה ואו פגיעה בקניין אינן מצויות במסגרת סמכות הוועדה המקומית ויש להסדיר בפני הערכאות המוסמכות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 25.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 25.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-08/05/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-30/07/2024

הבקשה כוללת:

בקשה לשימוש חורג של חלק משטח המבנה (1776 מ"ר)

מצב קיים:

א. 343.82 שטחי מסחר

ב. 1384.24 שטחי משרד

מצב מבוקש:

72 חדרי מלון עירוני

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן (בהשוואה בין שימוש קיים ומבוקש) כפי שנקבע במדיניות החניה העירונית תא/מק/9072

רכב פרטי: 5.37 מקומות חניה עבור מלון עירוני

דרישת התקן (בהשוואה בין שימוש קיים ומבוקש) כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה

הארצי- אזור א'

רכב פרטי: 0-5.37 מקומות חניה עבור מלון עירוני

מתוכנן:

4 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

נתונים:

א. מבוקשת חריגה ממדיניות החניה העירונית תא/מק/9072, אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה של תקן החניה

ב. תקן החניה הקבוע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי מגדיר תקן מרבי למלון עירוני 1:4 המאפשר לחשב את תקן החניה עבור השימוש המבוקש לפי תקן 0

חוות דעת:

עמ' 340
מידע: 21-01848 רישוי: 24-0223 ת.בניין: 0001-034
ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות לצורך הפחתה של מקומות החניה הנדרשים מ-5.37 חניות לרכב פרטי ל-0 בשל הסיבות הבאות:
א. המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ולכן מוגדר באזור חניה א'
ב. המבנה הקיים מוגדר כמבנה לשימור מרקמי
ג. המבנה הקיים בנוי בקו בניין 0 בשלושת מחזיתותיו

חוות דעת:
להעביר לוועדה לאישור
אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 23.07.2024

הוטען אישור אגף התברואה לחדר האשפה המכיל 6 עגלות 770 ליטר ומכבש קרטונים.
נוסף תנאי טכני.
אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 23.07.2024

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 5 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

חו"ד פיקוח
(ע"י דניאל ארזי 01.01.2024)
המבוקש טרם בנוי
התוכנית תואמת את המצב בשטח
- המבנה לפני בנייה
- יש צורך לביקור נוסף לקראת סיום השיפוץ
חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

1. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר במבנה בן 3 קומות, קומת גלריה מעל מסחר וקומת גג חלקית המיועד לשימור מרקמי- ממסחר ומשרדים לשימוש מלונאי חלקי הכולל 72 יחידות אכסון מלונאי וחללים נלווים.**
כולל ההקלה הבאה:
- שימוש חורג מהיתר משימוש קיים מסחר ומשרדים לשימוש מלונאות בחלק משטח המבנה לצמיתות.
2. **לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית תא\מק\9072, בהסתמך על חו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וקביעת תקן חניה אפס בהתאם למותר בתקנות החניה.**
3. **לדחות את ההתנגדויות, שכן, מדובר בסוגיות קנייניות שהוועדה אינה עוסקת בהם.**
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	עמידה בתנאי מחלקת שימור: - 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. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס ערן סויקה מ- 10.12.2023

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: 72 יחידות מלונאות על רחוב הרצל.

פרידה פירשטיין: שימוש חורג מחלק מהמסחר וקומות המשרדים למלונאות, הריסה ובנייה קיימת על הגג, יש

כאן התנגדויות של דיירים מוגנים.

אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-0016 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר במבנה בן 3 קומות, קומת גלריה מעל מסחר וקומת גג חלקית המיועד לשימור מרקמי- ממסחר ומשרדים לשימוש מלונאי חלקי הכולל 72 יחידות אכסון מלונאי וחללים נלווים.

כולל ההקלה הבאה:

- שימוש חורג מהיתר משימוש קיים מסחר ומשרדים לשימוש מלונאות בחלק משטח המבנה לצמיתות.

2. לאשר חריגה ממדיניות החניה העירונית תא\מק\9072, בהסתמך על חוו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי וקביעת תקן חניה אפס בהתאם למותר בתקנות החניה.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן מדובר בסוגיות קנייניות שהוועדה אינה עוסקת בהם.

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

עמ' 342

מידע: 21-01848 רישוי: 24-0223 ת.בניין: 0001-034

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת אישור משרד התיירות למבוקש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	עמידה בתנאי מחלקת שימור: - 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. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס ערן סויקה מ- 10.12.2023

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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-25-2 מתאריך 04/06/2025:

בהמשך להחלטת ועדת ערר מ-02.03.25 והצגת מפרט מעודכן המציג את השינויים עבור השטחים הטכניים על הגג בקונטנר הבניה המקורית לגבי בניה על גג הבניין, לחזור על החלטת הוועדה המקומית מ- 09.10.24. יתווסף תנאי בהיתר לפיו ביצוע ההריסות המסומנות בגג הבניין תהא תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	עמידה בתנאי מחלקת שימור: - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

עמ' 343

מידע: 21-01848 רישוי: 24-0223 ת.בניין: 0001-034

#	תנאי
	- 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. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס ערן סויקה מ- 10.12.2023

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0121	תאריך הגשה	19/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	לבנדה 34, החרש 23	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6977/167	תיק בניין	0409-034
מס' תב"ע	1043 א, 1205 אף	שטח המגרש	803.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	טל נידם	
מתכנן שלד	ערן סויקה	החשמל 1, עפולה 1827101
מבקש	עמותה למען הכנסייה הפנטקוסטית - ישראל	לבנדה 34, תל אביב - יפו 6602015
בעל זכות בנכס	עמותה למען הכנסייה הפנטקוסטית - ישראל	לבנדה 34, תל אביב - יפו 6602015

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שימוש חורג כלפי היתר בקומת הביניים (קומה א) מאולמות מלאכה לטובת בית תפילה (הכנסייה פנטקוסטית) הכולל תוספת שטח ע"י סגירת היציעים שאושרו בהיתר עם שינויים פנימיים לטובת השימוש המבוקש. כמו כן מוצעת הסבת אולם מלאכה במרכז הקומה שמעליה לטובת אולם תפילה, 2 משרדים, מחסן וחדר ישיבות , כאשר שאר שטח הקומה (2 אולמות מלאכה בהיתר) סומנו כלא שייכת לבקשה. פתרון מילוט עבור השימוש המבוקש ניתן ע"י הוספת מדרגות חיצוניות נצמדות לדופן המבנה כלפי רחוב החרש והיורדות מקומה א לחצר דרך סככת חניה (ללא היתר) שבבעלות המחזיק בקומת המרתף וסומנה כלא שייכת לבקשה.

מצב קיים:

על מגרש משופע (שהחלק הגבוה פונה לרחוב לבנדה והחלק הנמוך לרחוב החרש) קיים מבנה בן 4 קומות מלאות מעל קומת מרתף עם מקלט. קומת המרתף בחלקה גלויה לכיוון רחוב החרש עם חצר וסככת רכבים עד גבול החלקה בתחום ההפקעה שלא נמצא עבורה היתר בניה. כאמור, בהתאם לתכניות 1550 ו1127 חלק מרצועת הקרקע בחזית הפונה לרחוב החרש אמורה להיות מופקעת לטובת הרחבת הרחוב אך ההפקעה לא מומשה בפועל. על פי מפת המדידה המאושרת סומן קו בניין של 4 מטר בתחום ההפקעה הנדרשת בניגוד לתקנות וללא שום התייחסות לכך מצד המבקש. אציין כי השימוש המבוקש לרבות סגירת היציעים והשינויים המוצגים כבר קיימים בפועל ללא היתר אך

בגוף המפרט סומנו הקירות והתקרות כבנייה חדשה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1024	1961	בניין בן 3 קומות עם קומת ביניים ומרתף המכיל: -במרתף, מקלט ואולם -בקומת הקרקע, 6 בתי מלאכה וחדר שירותים -בקומת ביניים, 4 יציעים, 2 אולמות וחדר שירותים -בקומות ב' וג', 3 אולמות וחדר שירותים בכל קומה
14-1425	09/07/2014			אישור ועדה לשימוש חורג כלפי היתר מתעשייה ומלאכה לבית תפילה (כנסייה) בקומה א ובחלק מקומה ב' לתקופה של שנה אחת בלבד וזאת על מנת לבדוק התאמתו למדיניות שתאושר ובתנאים מסוימים. בתאריך 01/02/2016 החליטה ועדת הערר להאריך את השימוש החורג לתקופה של 3 שנים מיום החלטת הועדה המקומית ולאחר מכן תוגש בקשה חדשה אל הועדה המקומית. אולם לא מולאו תנאי ההחלטה במועדת תוקפה לרבות אישור של כיבוי אש לפתרון המילוט והבקשה נסגרה ולא ניתן היתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 16 תת חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של המבקש, המחזיק בתתי חלקות 8,9,10,12 והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. הנכס כלול באזור תעסוקה על פי תב"ע 1043 א לפיה: באזור תעסוקה יותרו מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים הכולל מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים.

השימוש המבוקש קיים בפועל ותואם את השימושים המותרים (מוסד דת) ומהווה שימוש חורג כלפי היתר שאושר בזמנו ע"י הועדה המקומית וועדת ערר בתנאים, אך לא הוצא היתר כדין מאחר ולא ניתן פתרון ראוי לדרכי מילוט באישור כיבוי אש.

2. במסגרת תיק המידע נמסר כי השימוש המבוקש דורש עמידה בבטיחות, נגישות ודרישות הרשות לאיכות הסביבה לגבי בקרה על מפגעי רעש מעסקים ועוד.

במסגרת הבקשה הנדונה ניתן פתרון לדרכי מילוט באמצעות הוספת מדרגות חיצוניות בתחום החצר המוצמדת למחזיק בקומת המרתף (תת חלקה 1) ללא הסכמתו המפורשת לעניין.
כ"כ מיקום מדרגות מילוט בחזית לרח' החרש אינו מיטבי מבחינה אדריכלית.

ממצאי הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה והובהר כי מיקום מדרגות המילוט אינו אופטימלי לאור הסיבות

הנ"ל אך היא ביקשה להסיר את מדרגות המילוט מהתכנית ללא מתן פתרון אחר כמקובל. לאור זאת ביקשה להגביל את כמות האנשים באולם תפילה כתנאי בהיתר.

בבדיקה מול מכון הרישוי נמצא כי בהתאם לתקנות החוק שימוש העולה מעל 30 אנשים מחויב בפתרון מילוט פיזי ובכל מקרה נראה כי השימוש המבוקש בשטח של כ-330 מ"ר אינו עונה לתקנה הנ"ל.

3. במסגרת המפרט לא ניתן פתרון מיגון ברור ונראה כי השימוש המוצע מתבסס על המקלט הקיים במרתף עם גישה אליו דרך האולם בקומת המרתף אשר סומן כלא שייך למבקש.

4. המפרט הוגש עם ליקויים שונים ולא משקף באופן ברור אופן השינויים בקומות בגין השימוש המוצע לרבות שינויים בשטחים המשותפים, עמודים קונסטרוקטיביים המוצגים הן בתנוחות הקומות ובחתכים כבניה חדשה בתחום השטחים שאינם בבעלות המבקש, שינויים בתקרה של הקומה השנייה והגבהתה ללא הצדקה אדריכלית וללא הסכמת השכנים שמעל לאותה קומה. לא סומן קו הבניין בתחום ההפקעה בחזית לרחוב החרש, הנ"ל נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן להשלמת המפרט אך התיקונים לא בוצעו במלואם.

5. עבור הבניין המקורי נמצא היתר מילולי (היתר מספר 1024 משנת 1961) ללא תכנית אדריכלית חתומה. בהתאם למסמכים המצויים בתיק הבניין נמצא כי בחשבון מיסי הבניין שחושבו בהתאם לשטחים בהיתר: הייתה קיימת קומת ביניים עם חלל בשטח של 85 מ"ר. סה"כ השטח המאושר לקומה הינו 373 מ"ר המהווים 81% משטח הקומה הטיפוסית. הבקשה הוגשה במסלול של שימוש חורג ללא תוספת שטח ולא הוצגה טבלת השטחים של כל הבניין הקיים כנדרש על מנת לבחון התאמה לשטחים המותרים ומאשרים בהיתר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר לצמיתות, מ מלאכה לכנסייה בקומה 1 ומשרדים בחלק בקומה 2 ותוספת מדרגות חירום מפח

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא לאשר שכן לא הוכחו פתרונות מילוט ומיגון לשימוש המבוקש כמפורט מעלה ובנוסף כולל תוספת

#	התייחסות
	שטח ללא הוכחה לעמידה בשטחים המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 13/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ענת גרבי - לבנדה 36, תל אביב - יפו 6602017	אנו בבנין לבנדה 36 התחלנו להתאגד לצורך פינוי בינוי עם הבניינים שמסביבנו במידה ויתחילו שיפוצים ושינויים סביר להניח שזה יקשה עלינו מה גם שהכנסיה נכון להיום כבר מהווה מטרד, רעש, ויוצרת עומס על המדרכה לבאים לבעלי המלאכה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות אינה נבחנה מבחינה תכנונית, שכן הבקשה תומלץ באופן שלילי לוועדה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 22.04.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.04.2025

בהתאם לחוות הדעת של תחנת תנועה בתיק המידע:

תקן חניה לשימוש חורג בקומה א' מבית מלאכה לכנסייה פנטקוסטית ובקומה ב' מאולם לבית תפילה/כנסייה הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 07.04.2025

יש להציג פתרון אשפה קיים או מתוכנן עבור כל שימושי המגרש.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 07.04.2025

יש להציג אישור פקע"ר לפתרון המיגון של מקלט קיים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 08.08.2022)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח.
השימוש קיים.

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 25.04.2022)

פטור

מאחר ומדובר בשימור חורג מבית מלאכה לכניסיה ולבית תפילה, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

נכסים - (ע"י טל נחשון 05.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 167 בגוש 6977 בבעלות פרטית

חלק מהחלקה מיועד להפקעה בייעוד דרך

לעיריית תל אביב קיימת הזכות להרשם כבעלים מתוקף הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 בחוק המקרקעין בייעוד דרך מתוקף תב"ע 1550

ההפקעה סומנה בתכניות הקומות המבוקשות

נמסר והוטען כתב התחייבות לפיו למבקש לא תהיה התנגדות לפינוי החריגות לשטח ההפקעה לכשהעירייה תדרוש זאת.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עדן אפללו הירש)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מבית מלאכה לטובת בית תפילה בקומה הראשונה בחלק המרכזי של הקומה השנייה לטובת שימושים הנלווים לבית התפילה, שכן:

1. לא ניתן פתרון ראוי ומקובל לדרכי המילוט והמיגון בגין השימוש המבוקש שקיים בפועל ובגינו לא הוצא היתר במסגרת בקשה משנת 2014 מאותן הסיבות.
2. הוגשה ללא הסכמת בעלי העניין להוספת מדרגות מילוט בתחום השטחים שבבעלותם.
3. הוגשה עם ליקויים שונים שלא מאפשרים בחינה מרחבית תקנה והתיקונים לא בוצעו באופן מלא גם במפרט המתקן.
4. סורבה במכון הרישוי ע"י תחנות אשפה ומיגון .

הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 04/06/2025:

יבגניה פלוטקין: מדברים על בקשה חוזרת לשימוש חורג לבית תפילה. בזמנו אושרה ע"י הוועדה המקומית, לפני הרבה שנים, בתנאים מסוימים, ובתנאי למתן פתרון ליציאת חירום לכיבוי אש. הבקשה הוגשה מחדש עם פתרון לא ראוי ולא מקובל מבחינה אדריכלית ותכנונית, על ידי סידור מדרגות כלפי חזית לרחוב חרש בצמוד לקיר החיצוני של הבניין ואין פתרון חלופי. מדובר על בית משותף, לא ממליצים על הבקשה.

ליאור שפירא: מקבלים את חוות הדעת של הצוות ולא מאשרים את השימוש החורג.

-
1. לא ניתן פתרון ראוי ומקובל לדרכי המילוט והמיגון בגין השימוש המבוקש שקיים בפועל ובגינו לא הוצא היתר במסגרת בקשה משנת 2014 מאותן הסיבות.
 2. הוגשה ללא הסכמת בעלי העניין להוספת מדרגות מילוט בתחום השטחים שבבעלותם.
 3. הוגשה עם ליקויים שונים שלא מאפשרים בחינה מרחבית תקנה והתיקונים לא בוצעו באופן מלא גם במפרט המתוקן.
 4. סורבה במכון הרישוי ע"י תחנות אשפה ומיגון .
- הערה: חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.