

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-25-0011 תאריך: 18/06/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, דייבי דישטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 2-25-0010 מתאריך 04/06/2025

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0169	0885-011	יהונתן 11	מאיה אדרי	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	1
2	25-0014	0978-031	עיר שמש 31	גל גורן	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	10
3	24-0406	2001-008	ענתות 8	שלמה בר בן נעים	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	15
4	25-0919	2147-007	הסבוראים 7	א.ש.ל.י חברה לבניה	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	28
5	25-0146	2147-009	הסבוראים 9	שלום ונתן יזמות בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	39
6	24-1046	0881-019	מנורה 19	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	54
7	24-1080	2123-025	אלתרמן נתן 25	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	71
8	24-1054	2123-027	אלתרמן נתן 27	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	88
9	24-0676	0919-018	רוזוב 18	נועם אורן	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בנין קיים בהיתר	106
10	24-1669		וילנסקי משה 54	גל פרידניק	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	112
11	24-1281	0805-011	שלונסקי אברהם 11	נאות אפקה התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	117
12	25-0107	0930-002	אינשטיין 2	רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בנין קיים בהיתר	134
13	24-1854	2199-016	גליקסברג 16	אשר בן שימול	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	148
14	25-0962	0825-010	יד המעביר 10	מילגרם חרט מרים	שימוש חורג מעון יום בדירת	153

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
15	24-1272	0025-051	בן יהודה 51	מתן ק. ניהול והשקעות בע"מ	מגורים שימוש חורג שימוש חורג למגורים	156
16	22-1974	0240-017	שדרות מוצקין 17	שרבט כהן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	162
17	24-0758	0025-248	בן יהודה 248	פרויקט מיכה על הים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	178
18	24-0696	0245-017	מיכה 17	פרויקט מיכה על הים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	193
19	24-0695	0245-019	מיכה 19	פרויקט מיכה על הים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	207
20	24-1480	0122-014	רכן גמליאל 14	רכן גרשט עו"ד	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	220
21	25-1026	-0298 א003	הירשנברג 3א	שמש מוטי	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	233
22	24-0658	0609-009	בן סירא 9	ק.אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	237
23	23-0571	0045-011	לבונטין 11	אורעם פיתוח בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	249
24	24-0603	0278-005	יהל"ל 5	אלתן אלעד ויהונתן יזמות ובניה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	270
25	23-1841	0502-061	יהודה המכבי 61	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	285
26	24-0925	0076-028	חיות פרץ 28	נחום אטרקצי'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	298
27	24-1836	0132-019	מוהליבר 19	ארז בר חיים	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	314
28	24-1504	0679-011	בצלאל 11	יגאל אלמי ושות'	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	319
29	24-0688	0704-008	ערבי נחל 8	סיירוס קפיטול בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	330
30	24-1514	1082-003	רשפים 3	עידן דיגמי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	343
31	24-1328	0637-022	עמק איילון 19	א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	352
32	24-0462	3001-122	שדרות ירושלים 122	התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	370
33	24-0506	3001-124	שדרות ירושלים 124	התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	386
34	24-1309	-3374 ב001	אברבנאל 21	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל 29 מ')	401
35	23-1384	3006-018	יהודה הימית 18	קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	421
36	24-0250	3177-003	קורצ'אק יאנוש 3	דבורה בן יוסף גלרנטר	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	437
37	24-0275		8 3961	ריט אזורים - ה.פ.	בניה חדשה בניין רב קומות (מעל	453

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
38	23-1259	1304-015	מתחם ליפקין שחק-שטח הנמל 14	ליווינג בע"מ סיטיפלטון	29 מ"ר תעסוקה בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	467

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-25-0011 תאריך: 18/06/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	החל מהבקשה בכך יהודה 151
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אורנה כרביכאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	רועי אלקבץ	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	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0169	תאריך הגשה	23/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	יהונתן 11	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6336/291	תיק בניין	0885-011
מס' תב"ע	2550, 2754, 3450, 958, ג1, ע1, תגפ333	שטח המגרש	676.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אורלי שרם	הר סיני 2, תל אביב - יפו 6581602
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2, רעננה 4366101
מבקש	מאיה אדרי	יהונתן 13, תל אביב - יפו 6908113
בעל זכות בנכס	רות סיני פריאל	יהונתן 11, תל אביב - יפו 6901809
בעל זכות בנכס	תמרה סיני	יהונתן 11, תל אביב - יפו 6908111

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת הבניה הקיימת במגרש הכוללת מבנה בן קומה אחת ומחסן, הריסת גדר פולשת לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), המכיל: ככל גובה הבניין: מעלית פנימית (בשטח 5.97 מ"ר) עם תחנת עצירה בכל המפלסים, וחלל עובר בשטח 6.30 מ"ר בתוך המדרגות הפנימיות (בכל גובה הבניין כולל קומת הגג). במגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים, במרווח צדדי-צפוני, בריכת שחיה לא מקורה בשטח 48 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון בשטח 18 תת קרקעים, פתוח שטח,הקמת פרגולות בצורת "ר" בחזית האחורית והצדדית צפונית בשטח 58 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש כולל הסדרת פילרים חשמל, גז, אשפה בגדר קדמית.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן קומה אחת ומחסן המיועדים להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כח של הפעלים עו"ד דרוקר. המבקשת הינה רשומה בטאבו בהערת האזרה לפי סעיף 126.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 02.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 291 בגוש 6336 בבעלות פרטית.
מגירה 100:
סומן להריסה כל החורג לדרך.
תנאי לתעודת גמר:
הריסה של החורג לדרך.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע לפי שטח המותר בתכ' הראשית (20% + 2.5% המהרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי) משטח מגרש של 676 מ"ר = 152.10 מ"ר	151.73 מ"ר כולל ממ"ד בשטח 12.56 מ"ר	
הגדרת מרתף	רוב קירות המרתף קבורים באדמה (מעל 50%)	הוצג חישוב של הקירות החפורים - 53.2%	
מספר קומות	קומה 1	קומה 1	
גובה קומה	4 מ'	3.38 מ'	
שימושים	חניה/ חדר משחקים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/חדרי שירות/ אחסניה	ממ"ד, חדר כושר, חדר משחקים, חדר כביסה, חדר משחקים, מחסן וחדר שירותים.	
חצרות אנגלית/ מונמכת	ברוחב 1.50 מ' בשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מונמכות: 1. אחת במרווח הצדדי הצפוני ברוחב 2.85 מ' ובשטח 31.65 מ"ר 2. השניה במרווח הצדדי הדרומי ברוחב 1.50 מ' ובשטח 28.31 מ"ר	בניית החצר המונמכת מבוקשות בהקלה כמפורט בהמשך. (הפרסום לא מדויק)

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א2

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	2 מקומות חניה	2 מקומות חניה טוריים במרווח צדדי-צפוני	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754 והנחיות מרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחיה	הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0 לפי מדיניות הועדה בבית פרטי בריכה במרווח צד או אחורי תורחק לפחות 1.0 מ' מגבולות החלקה.	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 48 מ"ר במרווח האחורי. במרחק ברוב גבול המגרש האחורי המערבי הינו 2.53 מ' בחלק של גבול האחורי המערבי בו קיים במגרש השכן עץ לשימור, לפי דרישת מח' גנים ונוף נדרש הזזת הגדר האחורי פנימה לתוך המגרש הנדון ובתוצאה מזה המרחק בין הגדר לבריכה הוקטן ל- 0.96 מ'. לצד הצפוני הבריכה הינה 4.82 מ' מגדר, ולצד הדרומי	מבוקשת כהקלה להקמת הבריכה מחוץ לקוי הבניין המותרים, ובמרחקים קטנים מהנדרשים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		1.55'.	
הערות	-אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. - מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. - לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית	הקמת הבריכה מעבר לקוי הבניין מבוקשת כהקלה, בוצעו פרסומים ונמסרו הודעות לשכנים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות. מתקנים טכניים תת קרקעים חדר מכונות ותא איזון בחלק במרווח האחורי. הבריכה לא מקורה, תוכנן גדר בטיחות בגובה 1.10 מ'.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 958 (הופקדה בשנת 1965), תגפ333, 3450 (מבנה עזר)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים המותרים משטח מגרש של 676 מ"ר	בבניין חד קומתי 20% = 135.20 מ"ר בבניין 2 קומות 30% = 202.80 מ"ר לפי תב"ע 3450 המהרת שטח מבנה עזר) 2.5% = 16.90 מ"ר (לשטח עיקרי. סה"כ 32.5% = 219.70 מ"ר	קומת קרקע = 157.24 מ"ר = 23.26% (כולל שטח מקורה בין 3 קירות). קומה א' 100.94 מ"ר = 14.93% + מרפסת גג בצורת "כ" בשטח 50.64 מ"ר. סה"כ ב-2 הקומות 258.18 מ"ר = 38.19%	38.48 מ"ר מעבר למותר = 5.69% מבוקשת הקלה של 6% מעבר לשטחים המותרים המהווה 40.56 מ"ר
קווי בניין	לחזית רחוב - בניין 5 מ'. קווי ביניים צידיים 3 מ'. קן בניין אחורי 8 מ'.	בחזית לרחוב 5 מ' צד צפוני 4.75 מ' צד דרומי 2.83 מ' אחורי 11.80 מ'	0.17 מ' מעבר למותר לצד הדרומי, הנ"ל מבוקש כהקלה עד 10% מקו הבניין המותר (0.30 מ')
שטח שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות בליטות החורגות מקיר חיצוני עד 0.50 מ'	ממ"ד תוכנן במרתף בשטח 12.56 מ"ר כולל עובי קירות. הבלטת קומה א' 0.50 מ' מעל מבואת הכניסה בין 3 קירות + גגון בבליטה של 0.50 מ'. גג הרעפים בבליה של 0.50 מ' מקירות החיצוניים של הבנינה.	
מספר	2 + ניצול גג רעפים	2 + ניצול גג רעפים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות			
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	שטח הנוצר בגג רעפים מגובה 1.80 מ'	42.67 מ"ר	הערה: חלל העובר המוצע בתוך המדרגות הפנימיות הינו ממרתף ועד קומת גג כולל קומת הגג, ולכן לא משפיע על שטח המוצעת.
גובה רכס ושיפועים	7 מ' ממפלס קומה א' שפועים בין 40%-50%	גג רעפים דו-שפועי בגובה 7 מ' ממפלס קומה א' שפועים 40%	
מרפסת גג	תותר מרפסת גג בחזית האחורית בשטח של עד 40% משטח הגג.	לא מוצעת מרפסת גג, אלא חלל מערכת לא מקורה	
בינוי	מתקנים טכניים ימוקמו בחלל הגג המשופע.	מוצעים מתקנים טכניים בחלל הגג שמתחת לגובה 1.80 מ' חלק מקורה חלק לא מקורה.	קירוי חלל המערכות ע"י רפפה במישור שפועי גג הרעפים נדרש כתנאי טכני.

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 בצורך "ר" בחזית אחורית וצדדית צפונית בשטח של 58 מ"ר מהווה 12% משטח החצר הפנוי.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	הבניה מוצעת במסגרת קווי הבניין המותרים
מרפסת	X	מרפסת גג בקומה א'
פיתוח שטח /גדרות	X	הגדרות הינם מתוכננות כתוצאה מהנמכת מפלסי הקרקע קיימים במגרש הנדון בחלק ב-0.80 מ' בחלקו ובחלק עד 1.0 מ'. גדר מזרחית בחזית לרחוב 1.50 מ' כולל פילרים ושער כניסה לחניה בגובה 1.50' גדר בצד הדרומי בנוי בגובה 1.35 מ' (כלפי המפלס במגרש) ובחלקו גדר קלה בגובה 1.05 מ' כלפי המפלס במגרש הגובל. גדר אחורית מערבית בנוי 1.45 מ' כלפי מפלס במגרש

הערות	לא	כן	
ו-1.50 מ' כלפי המפלס במגרש הגובל (כולל בחלקו גדר קלה). אין התאמה בין פרישת הגדר וחתך שהוצג - התיקון נדרש כתנאי טכני. גדר צדדי צפוני בגובה 1.50 מ', הוצג כגדר קיימת.			
בריכת שחיה בשטח 48 מ"ר, חדר מכונות תת קרקעי. מעקה בטיחות סביב הבריכה בגובה 1.10 מ', ומשטח נגד החלקה סביבה. נשלחו הודעות לבעלי זכות בנכסים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.		X	בריכות שחיה
קיים +43.05 מוצע +43.13 (0.34 מ' מעל מפלס הרחוב +42.79)		X	מפלס כניסה קובעת
שטח חילחול 27.2%		X	חלחול

הערות נוספות:

מכון הרישוי נתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית לפני בדיקת מח' רישוי של הבקשה. התכנית הוחזרה לבדיקת מח' רישוי רק בתאריך 4/5/2025. בבדיקה התברר שלא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה וניתנה האפשרות לעורך הבקשה לתקן את התכנית שוב. הדיווח לוועדה הינו לגבי תכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 15/5/25.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הוספת 2.5% משטח המגרש כשטח עיקרי מוצמד למבנה העיקרי על חשבון מבנה עזר	2
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1.74 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.10 מ' ועומקה 3.92 מ'	3
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1.2 מ' מגבול המגרש במקום 8 מ' הקבוע בתכנית	4
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש במקום 3 מ' הקבוע בתכנית	5
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.83 מ' במקום 3 מ' המותר	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר הקלה של 6% (40.56 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% כולל המרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי .	1
הפרסום לא רלוונטי, לפי תב"ע 3450 ניתן לאשר המרת שטח מבנה עזר (2.5% = 16.90 מ"ר) לשטח עיקרי.	2
אין מניעה לאשר כהקלה הגדלת שטח חצר אנגלית דרומית עד 28 מ"ר לעומת 10 מ"ר והגדלת שטח והגדלת שטח חצר מונמכת עד 31.65 מ"ר ברוחב 2.85 מ' לאומת 10 מ"ר ורוחב 1.50 מ'.	3
הפרסום לא רלוונטי - בריכת שחיה מותרת לפי תב"ע 2754	4
הפרסום לא רלוונטי - בריכת שחיה מותרת לפי תב"ע 2754	5
אין מניעה לאשר כהקלה הקטנת קו הבניין הצדדי דרומי עד 10% (0.30 מ') מקו הבניין המותר.	6

תאריך הודעה אחרונה: 30/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 20.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 05.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 21/04/2025 :

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 בהתאם לדרישת התקן ותמרון.

חוות דעת:
תכנון חניה תואם הנחיות מרחביות ומיקום כניסה לחניה בהתאם לאישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 1500).

המלצה:
לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 23.03.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש.
לפי הנחיית אגף התברואה יש לאפשר למקם בו מיכל בנפח 360 ליטר (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.05.2025

במגרש אין עצים בקריטריון, כל העצים במגרשים הסמוכים מיועדים לשימור.
הגדר האחורית עודכנה והיא נשמרת כדי לשמר את העצים הגדולים הנמצאים במגרש הסמוך.
העצים ישומרו בליווי אגרונום בהתאם למפרט השימור שנטען.
יש לטעת 8 עצים חדשים במגרש.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 05.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	15.00	60.00	0.60	שימור	22,788.86
2	ברוש מצוי	6.00	15.00	2.00	שימור	1,028.66
3	ברוש מצוי	10.00	25.00	2.00	שימור	3,956.40
4	ברוש מצוי	12.00	30.00	2.00	שימור	5,697.22

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	מיש דרומי	12.00	15.00	7.00	שימור	2,984.26
6	זית ארופאי	5.00	60.00	3.00	שימור	28,825.20
7	מיש דרומי	8.00	25.00	5.00	שימור	4,144.80
8	ליצי	6.00	10.00	6.00	שימור	1,051.27
81	מנגו הודי	2.50	10.00	2.50	כריתה	1,401.70

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש הכוללת מבנה בן קומה אחת ומחסן, הריסת גדר פולשת לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), המכיל:

בכל גובה הבניין: מעלית פנימית עם תכנת עצירה בכל המפלסים, וחלל עובר בתוך המדרגות הפנימיות (בכל גובה הבניין כולל קומת הגג).

במגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים במרווח צדדי-צפוני, בריכת שחיה לא מקורה בשטח 48 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון בשטח 18 תת קרקעיים, פתוח שטח, הקמת פרגולות בצורת "ר" בחזית אחורית וצדדית צפונית בשטח 58 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש כולל הסדרת פילרים חשמל, גז, אשפה בגדר קדמית כהקלה:

- תוספת עד 6% (40.56 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% כולל המרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי.

- הקלה 10% (0.30 מ') מעבר לקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ';

- הגדלת שטח חצר אנגלית עד 28 מ"ר לעומת 10 מ"ר;

- הגדלת שטח חצר מונמכת עד 31.65 מ"ר לעומת 10 מ"ר וברוחב 2.85 מ' לעומת 1.50 מ'.

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 26.3.25 של עידו דסקל יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה של החורג לדרך.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת במגרש הכוללת מבנה בן קומה אחת ומחסן, הריסת גדר פולשת לשטח המדרכה, והקמת בניין חדש בן 2 קומות וניצול חלל גג רעפים מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), המכיל:

בכל גובה הבניין: מעלית פנימית עם תכנת עצירה בכל המפלסים, וחלל עובר בתוך המדרגות הפנימיות (בכל גובה הבניין כולל קומת הגג).

במגרש: הסדרת 2 מקומות חניה טוריים (זה אחרי זה) לא מקורים במרווח צדדי-צפוני, בריכת שחיה לא מקורה בשטח 48 מ"ר עם חדר מכונות ותא איזון בשטח 18 תת קרקעיים, פתוח שטח, הקמת פרגולות בצורת "ר" בחזית אחורית וצדדית צפונית בשטח 58 מ"ר, גדרות בגבולות המגרש כולל הסדרת פילרים חשמל, גז, אשפה בגדר קדמית כהקלה:

- תוספת עד 6% (40.56 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% כולל המרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי.

- הקלה 10% (0.30 מ') מעבר לקו הבניין הצדדי הדרומי המותר של 3 מ';

- הגדלת שטח חצר אנגלית עד 28 מ"ר לעומת 10 מ"ר;

- הגדלת שטח חצר מונמכת עד 31.65 מ"ר לעומת 10 מ"ר וברוחב 2.85 מ' לעומת 1.50 מ'.

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 26.3.25 של עידו דסקל יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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 לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה של החורג לדרך.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	25-0014	תאריך הגשה	05/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	עיר שמש 31	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6615/114	תיק בניין	0978-031
מס' תב"ע	2691, ע1, תמ"א/1, תמ"א/23/א/2/4	שטח המגרש	831.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אלונה כהן	יוחנן הגדי 17ב, בית חשמונאי 9978900
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188
מבקש	גל גורן	עיר שמש 31, תל אביב - יפו 6908637
בעל זכות בנכס	גל גורן	עיר שמש 31, תל אביב - יפו 6908637
בעל זכות בנכס	שני גורן	עיר שמש 31, תל אביב - יפו 6908637

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ביח"ד קיימת בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה באגף הקיצוני מזרחי בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, הכוללים: -שינויים פנימיים במרתף וקומת הקרקע, שינויים בחזיתות; -אישור בדיעבד להסדרת כניסה נפרדת למרתף המוצמד לדירה במרווח צדדי-צפוני ע"י בנית מדרגות חיצוניות בתוך חצר אנגלית קיימת במרווח האחורי; -מעל משטח מוגבה שקיים בהיתר בחזית הקדמית בשטח פרטי מוצעת פרגולה מחומר קל ובהיקף המשטח המוגבה נבנו ללא היתר גדרות פנימיות הפרדה בגובה של 1.96 מ' (כ-1.50 גדרות בנויות ומעליהן גדרות מחומר קל) עם שער כניסה משטח משותף למשטח מוגבה , וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 2 קומות. 2 כניסות 8 יח"ד במגרש שפונה בחזית הקדמית המערבית לרח' משה סנה ובחזית הדרומית בחלקו לרח' עיר שמש . כעת מדובר ביח"ד קיימת בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה באגף קיצוני מזרחי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
05-0157	31/01/2005	05-0695	22/09/2005	הריסת 2 דירות קיימות בקומת הקרקע ו-ב' באגף שלם חיצוני-מזרחי, בניית מרתף מוצמד לדירה בקומת הקרקע ובנית 2 דירות מחדש מעליו בצורה מורחבת המכיל: -בקומת המרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				- חדרי משחקים לילדים, מחסן, חדרי שירות; בקומת הקרקע - יחידת דיור אחת בת 3 חדרים עם ממ"ד, חדרי שירות, מדרגות פנימיות לירידה למרתף; בקומה ב' - יחידת דיור אחת (דופלקס) עם גג הרעפים בת 3 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות ו-2 מרפסות גג לא מקורות. על המגרש-משטחים מרוצפים בחצר, ופרגולה מחומר קל; הדירה בקומת הקרקע הינה הדירה הנדונה.
08-1357	06/08/2008	09-0079	15/02/2009	הפרדת ההיתר המקורי מס' 05-0695 מתאריך 26.10.2005 להריסת אגף שלם קיצוני - דרומי ובנייתו מחדש בצורה מורחבת בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד ל - 2 שלבים: שלב א' - יחידת הדיור בקומת הקרקע כולל המרתף הצמוד אליה, המסומנת בצבע ירוק. (הדירה הנדונה) שלב ב' - יחידת הדיור בקומה ב' (דופלקס), המסומנת בצבע אדום.
09-0958	07/06/2009	10-0367	25/05/2010	שינויים בדירה מזרחית, הנמצאת בקומת הקרקע בכניסה מזרחית של בנין מגורים קיים בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד, הכוללים: במרתף: הגדלת שטח, הגדלת חצרות אנגליות בסמוך למרתף; בדירה: שינוי בחלוקת השטחים; בחצר: בניית פרגולה מעץ, שינויים בגדר הקדמית ואחורית. (הדירה הנדונה)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 8 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה מס' 3. יש לציין שלחלקה הנדונה מס' 3 מוצמדים שטח קרקע בחצר קדמית ב-41.10 מ"ר ושטח קרקע בחצר האחורית 21 מ"ר. לבקשה צורפו חתימות כל בעלי זכות בנכס (100%).

התאמה לתב"ע 1 ע 10 מרתפים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	בהתאם לשטח הדירה	מרתף קיים לפי היתר בשטח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרתף	שמעליו לפי תכ' ע/1	123 מ"ר	
שימושים	ממ"ד, מחסנים דירתיים/משרד בעל מקצוע חופשי/חדר משחקים/חדר כושר/ חדרי שירותים	2 חדרי משחקים, חדר כושר, 2 מחסנים, ארכיון ו-2 חדר שירותים.	
כניסה נפרדת	בבניינים משותפים עם דירות צמודות קרקע הכניסה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים.	מבוקשת כניסה נפרדת ע"י בניית מדרגות חיצוניות בתוך חצר אנגלית קיימת ברוחב של 1.15 ברוטו במרווח הצדדי- הצפוני	כניסה נפרדת למרתף מבוקשת כהקלה. הפרסום אינו מדויק, כניסה נפרדת לירידה למרתף מבוקשת למגורים דבר שבניגוד להוראות תכ' ע/1, כי במרתף ניתן לאשר שטחי שירות ושטחים נלווים בלבד.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
שטח המצללה	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
לא הוצג אזור/ חדרי שירותים פנימיים במרתף		
פרגולה בשטח 25.90 מ"ר מפלדה ועץ קיימת לפי היתר מעל משטח מרוצף במרווח הקדמי.		
מסביב לשטח מוגבה הקיים לפי היתר במרווח הקדמי בשטח של כ-45 מ"ר, הוקמה גדר הפרדה בגובה של 1.96 מ' כלפי קרקע קיימת מסביב המשטח . הגדר הנ"ל מפריד בין החצר הפרטית שמוצמדת לדירה הנדונה לפי נסח טאבו, לחצר המשותפת. לא הוצגו פרטי הגדר המפרידה שהוקמה ללא היתר , לא הוצגה פרישת הגדרות,, נדרש תנאי טכני.		

הערות נוספות:

כל השינויים פנימיים ובחזיתות הינם במסגרת הבניה המאושרת לפי היתר מס' 10-0367 מתאריך 27/5/2010 ואינם מהווים תוספת שטח כלשהי. מכיוון שלא ניתן לאשר גדרות פנימיות בהיקף משטח המוגבה מעל 1.50 מ', בתאריך 28.05.2025 הוגשה תכ' מתוקנת שכוללת הריסת גדרות מחומר קל מעל גדרות בנויות מעל 1.50 מ' המותרים לפי תקנות התכנון והבניה, לכן התייחסות בדברט ניתנה לגבי התכנית המתוקנת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל מגורים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום שבוצע אינו מדויקת כי שימוש המבוקש במרתף בהתאם להוראות תכ' ע/1 לענין ייעודו ולא מדובר על דירת מגורים . ניתן לאשר כהקלה הסדרת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשטחי שירות נלווים למגורים שבקומת הקרקע.

תאריך הודעה אחרונה: 10/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 05.03.2025
השינויים אושרו עלידי פיקוד העורף

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 22.05.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית מתאימה למציאות פרט לסימן גדר הפרדה בין שטח משותף לשטח הפרטי בחתך ובחזית.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות הסדרת כניסה נפרדת למרתף המוצמד אליה ובנית פרגולה מפלדה מעל משטח מוגבה הקיים בשטח פרטי ובניית גדרות פנימיות עד 1.50 מ' בלבד ביח"ד קיימת באגף הקיצוני מזרחי בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
הסדרת כניסה נפרדת למרתף המיועד לשטחי שירות ונלווים בלבד;
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	הריסת גדרות מחומק קל מעל גדרות בנוית מעל 1.50 מ' המותרים בהיקף משטח מוגבה ף במרווח הקדמי לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על כך.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	שימוש המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים שהמרתף המוצמד לדירת הקרקע (תת חלקה 3) הינו שטח שרות ולא ישמש למגורים .

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות הסדרת כניסה נפרדת למרתף המוצמד אליה ובנית פרגולה מפלדה מעל משטח מוגבה הקיים בשטח פרטי ובניית גדרות פנימיות עד 1.50 מ' בלבד ביח"ד קיימת באגף הקיצוני מזרחי בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
הסדרת כניסה נפרדת למרתף המיועד לשטחי שירות ונלווים בלבד;

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	הריסת גדרות מחומק קל מעל גדרות בנוית מעל 1.50 מ' המותרים בהיקף משטח מוגבה ף במרווח הקדמי לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח על כך.

#	תנאי
1	שימוש המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים שהמרתף המוצמד לדירת הקרקע (תת חלקה 3) הינו שטח שרות ולא ישמש למגורים .

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	24-0406	תאריך הגשה	19/03/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	ענתות 8	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6615/233	תיק בניין	2001-008
מס' תב"ע	1591, 5000, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	755.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	דנה פרנסיס ויונטה	הארז 81, בורגתה 4286000
מתכנן שלד	גיל דוד רוזנבאום	בראשית 12, רמת השרון 4720182
מבקש	שלמה בר בן נעים	ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008
מבקש	לירון בר קבלאוי	ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008
בעל זכות בנכס	שלמה בר בן נעים	ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008
בעל זכות בנכס	לירון בר קבלאוי	ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך לפניית עורכת הבקשה, הבקשה מובאת לדיון נוסף לביטול קרן חניה בהחלטת הוועדה מתאריך 18.12.2024.

נימוקי הדיון הנוסף:

הוועדה המקומית בתאריך 18.12.2024 החליטה :
"בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 3.12.24 והצגת התכנית, לדחות את התנגדויות שכן, בהמשך לדיון שהתקיים בפניו ולאור המלצת גורמי המקצוע, צוות ההתנגדויות לא התרשם שיש פגיעה תכנונית במתנגדים. לעניין זה הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בטענות הקנייניות שבין הצדדים ובהתאם להלכה הפסוקה היא רשאית בהתאם לשיקול הדעת מוקנה לה, לאשר את הבקשה, כאשר הטענות הקנייניות שבין הצדדים יתבררו בערכאות המוסמכות. יובהר כי אין באישור הבקשה כדי להתיר הוצאת היתר בניה בניגוד לדיני הקניין וכי החלטתה של הועדה המקומית הינה בפן התכנונית בלבד.

- לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד הצפון מזרחית ברביעיית קוטג'ים זהים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטי, הכוללים:
- בקומת המרתף: הסדרת קליניקה לרופא שיניים בשטח של 30 מ"ר והסדרת כניסה נפרדת ע"י מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי-מזרחי;
 - בקומת הקרקע: תוספת בניה ע"י סגירת חלל עובר לקומת המרתף, שינויים פנימיים.
 - בקומה א': שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח), שינוי חומר המעקה של המדרגות הפנימיות (ממעקה בנוי למעקה ברזל), הקמת פרגולה מעץ במרפסת בחזית הקדמית.
 - בקומת הגג: פתיחת דלת גישה לחלק ממרפסת הגג הקיימת בצד הצדדי - מזרחי כולל הקמת מעקה סביבה והקמת פרגולה עץ.

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי ההיתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

לאשר הריסת הגבהת הגדר הקדמית ב-0.40 מ' שבוצעה ללא היתר מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה, ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך;

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 3.62 מ"ר מותרים, לצורך שיפור תכנון
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 4.00 מ' המותר

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים מסומים."

הבקשה כעת נמצאת בסטטוס השלמת דרישות .

יש לציין, שבמרתף אושרה מרפאת שיניים עבור המבקשת בשטח של עם כניסה נפרדת ומדרגות פנימיות. התקיימה ישיבה אצל עו"ד הראלה אברהם -אוזן בנושא והוחלט שבדירות עם מרתף מוצמד אליהן שכוללות הסדרת משרד למקצוע חופש/ מרפאה אין צורך לדרוש פתרון חניה עבור משרד/ מרפאה.

תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן 04.12.2024

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

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

לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.12.2024 דרישה לגבי הצגת פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי ההיתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

דרכון קודם

מהות הבקשה:

- שינויים ביח"ד הצפון מזרחית ברביעיית קוטג'ים זהים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטית, הכוללים:
1. בקומת המרתף הקיימת: הסדרת קליניקה עבור רופא שיניים בשטח של 30 מ"ר והסדרת כניסה נפרדת למרתף מהחצר ע"י מדרגות חיצוניות. הירידה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי.
 2. בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לתוספת בניה בשטח של כ-4 מ"ר ע"י סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע ומרתף, שינויים פנימיים.
 3. בקומה א': שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח), שינוי חומר המעקה במדרגות הפנימיות (ממעקה בנוי למעקה ברזל), הקמת פרגולה קלה בשטח מעל מרפסת גג לחזית הקדמית.
 4. בקומת הגג: פתיחת דלת גישה בשטח של 9 מ"ר לחלק ממרפסת הגג הקיימת בצד הצדדי - מזרחי כולל הקמת מעקה סביבה והקמת פרגולה קלה בשטח כ-3 מ"ר.
 5. בחצר פרטית מוצמדת לקוטג' הנ"ל: הריסת הגבהת הגדר הקדמית שבוצעה ללא היתר ע"י גדר קלה חדשה של 0.40 מ' מעל לגדר בנויה קיימת בגובה 1.80 מ', הרחבת מדרגות הכניסה ב-0.78 מ' במרווח צדדי-מזרחי.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 4 קוטג'ים בקירות משותפים, בני 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג, מעל קומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
90-0755	13/09/1990		11/01/1991	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים לא מנוצל מעל קומת מרתף, עבור 4 יח"ד (רביעיית קוטג'ים בקיר משותף).
92-1646	22/11/1992	93-0203	22/03/1993	היתר שינויים בזמן ביצוע. 1. ניצול חלל גג הרעפים והסדרת עלית גג בכל ארבעת יח"ד. 2. שינויים בקומת המרתף: הפיכת הקומה לחד מפלסית ע"י ביטול 3 מדרגות פנימיות. 3. הסדרת מ"ח נוסף עבור כל יח"ד, סה"כ 8 חניה במגרש, במקום 4 שאושרו בהיתר המקורי.
94-0579	26/04/1994	94-0445	23/06/1994	הפרדת היתר לצורך קבלת טופס 4. הפרדת ההיתר ל-2 קוטג'ים הצפוניים לבין 2 הקוטג'ים הדרומיים.
96-2210	31/12/1996	97-0468	22/05/1997	גדרות בגבולות המגרש האחורי והצדדי וגדר פנימית בגובה עד 1.20 מ' ליחידה דרום-המזרחית בבניין קיים בן 4 קוטג'ים מחוברים.
11-1395	01/09/2011	12-0515	06/08/2012	שינויים בקוטג' בן 2 קומות מעל מרתף, הקוטג' הדרום-מערבי מתוך 4 קוטג'ים צמודים בקיר משותף, הכוללים: תוספת מדרגות ירידה וכניסה נוספת מהחצר למרתף, תוספת מוסך חניה עבור מ"ח אחד במרווח האחורי ותוספת פרגולה מעץ בחצר האחורית
23-1625	16/11/2023	24-0048	11/01/2024	היתר עבר יחה"ד הנדונה: - שינוי פתחי חלונות בקומות קרקע וקומה א' בחזית צפונית ומזרחית. - הסדרת מדרגות הכניסה.

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת של 4 משפחות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים שמחזיקים 1/4 משטח החלקה.
נשלחו הודעות ל-3 בעלי זכות בנכס הבעלים לפי תקנה 336, והתקבלו התנגדויות (75% מתנגדים).
בשנת 2012 הוצא היתר להסדרת כניסה נפרדת לקוטג' העורפי, ההיתר הוצא בהסתמך על הקלה ולכן ניתן לראות כי לבקשה הנוכחית יש 50% מתנגדים.

התאמה לתב"ע | תכנית 1591 הופקדה בשנת 1981

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יח"ד	130 מ"ר ב-2 קומות	שטח הקיים לפי ההיתר עבור כל 4 קוטגים 519.96 מ"ר 519.96 מ"ר / 4 קוטגים = 129.99 מ"ר מוצעת אישור בדיעבד של תוספת בניה בשטח של 3.63 מ"ר י"י בנית תקרה בחלל עובר בין קומת הקרקע למרתף.	תוספת הבניה מבוקשת כהקלה 6% יחסית משטח מגרש של 755 מ"ר = 11.32 מ"ר שניתן להמליץ. הערה: לפי היתר המקורי של הבניין החלל העובר בין קומת הקרקע ומרתף חושב במסגרת שטח העיקרי בכל 4 הקוטג'ים, ושטח המאושר בכל קוטג' 129.99 מ"ר כולל גם שטח המבוקש כעת לאישור בדיעבד וההקלה שפורסמה לא רלוונטית.
קווי בניין	קו בניין בחזית קידמית 4 מ'	קיים לפי היתר קו בניין קדמי 4 מ' + הבלטת מרפסת 1.20 מ' בקומה א'	בניית המדרגות החיצוניות מבוקשת כהקלה של הקטנת קו הבניין הצדדי- מזרחי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קו בניין בצדדים 4 מ'	קו בניין צדדי -מזרחי 4 מ', מוצעת בניית מדרגות חיצוניות ברחוב של 0.78 מ' מחוץ לקו הבניין. קו בניין צדדי- מערבי 4 מ' קו בניין אחורי 7 מ'	המותר של 4 מ' , אך הירידה למרתף לא מהווה בניה ולכן הפרסום לא רלוונטי.
התאמת המרתף להוראות תב"ע ע1 שטח המרתף	מותר מרתף בשטח המותר בקומת קרקע	קיים לפי היתר מרתף מוצמד ליח"ד הנדונה בשטח של כ- 68 מ"ר	לפי ההיתר לכל 4 הקוטגים בקירות משותפים קיים בקומת המרתף מקלט משותף, אליו קיימת גישה מהמרתף המוצמד לכל יח"ד.
שימושים	חדר משחקים, מחסן דירתי, משרד בעל מקצוע חופשי	לפי ההיתר לא הוגדר השימוש בשטח המרתף. מוצעת כעת הסדרת קליניקה לרופא שיניים בשטח 30 מ"ר, חדר משחקים וחדר שירותים	
כניסה נפרדת	תותר עבור משרד בעל מקצוע חופשי	מוצעת כניסה נפרדת מהחצר הצדדית- מזרחית ע"י מדרגות חיצוניות.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
רוחב חדר מדרגות	לא	רוחב מדרגות ירידה למרתף 0.76 מ' - מינימום נדרש לפי תקנות 0.80 מ', תיקון רוחב המדרגות נדרש כתנאי טכני.
שטח המצללה	כן	פרגולת עץ על מרפסת בקומה א' בשטח של כ-3 מ"ר. פרגולת עץ על מרפסת גג בשטח של כ-3 מ"ר.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	2 מ' ממעקה בחזית קדמית, 2 מ' ממעקה בחזית צדדית מזרחית
מרפסת	כן	לפי היתר קיימת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית. מוצע שימוש בחלק ממרפסת קיימת בקומת הגג (9 מ"ר) ע"י פתיחת גישה הקמת מעקה מסביבה ופרגולה עץ בשטח של כ- 3 מ"ר מעליה.
פיתוח שטח גדרות	כן	מוצעת הריסת הגבהת הגדר הקדמית ע"י גדר קלה בגובה 0.40 מ' מעל הגדר הקיימת לפי היתר בגובה 1.80 מ' .
מפלס כניסה קובעת	כן	ללא שינוי 0.0 = 39.40 +

הערות נוספות:

דרפט זה מתייחס לתוכנית מתוקנת מ- 11/9/2024.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 3.62 מ"ר מותרים, לצורך שיפור תכנון

#	הקלה
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 4.00 מ' המותר

תאריך הודעה אחרונה: 26/11/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה לא רלוונטית. תוספת שטח של כ- 4 מ"ר ע"י סגירת חלל העובר לא מהווה תוספת שטח . שטח החלל נכלל בחישוב השטחים העיקריים בהיתר,
2	הפרסום אינו מדויק. לא מדובר בבניה אלא הקמת מדרגות חיצוניות להסדרת כניסה נפרדת למרתף שבחלקו מיועד לקליניקה, לפי ע/1 ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף לקוטג'ים בלבד, אך מדובר על בנין טורי שמיכל 4 קוטג'ים בקירות משותפים וכניסה נפרדת מבוקשת בתוך מעבר משותף, לכן ניתן להמליץ על המבוקש כהקלה .

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	איציק אלעזר - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008, חגית ריינר סלע - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008	ראשית, עלינו להתייחס למטרד זמני, אך השיפוץ בבית הצמוד אלינו נמשך כשנה וחודשיים ואין אנו רואים את הסוף. ניתן לומר ששנה וחודשיים עבר את פרק הזמן הנורמלי לשיפוץ. אנו מתגוררים באתר בנייה על כל המשתמע מכך (רעש לכל אורך שעות היממה, לכלוך, מכולה שמקשה את הכניסה, צעקות פועלים וכו'). התנגדות ראשונה מתייחסת לפירוט המבוקש במרתפים- גרם מדרגות חיצוני. משמעות הדבר, כניסה נפרדת וחיצונית למרתף, דבר הגורם לפגיעה בכניסה הפנימית לבית משפחת ריינר. בניית גרם מדרגות חיצוני הינו על שטחים משותפים ע"פ הסכם שיתוף. בניית גרם מדרגות על חשבון השטח המשותף מהווה פגיעה האזור הגישה לחניה הפנימית ומהווה פגיעה בוטה בשביל גישה לחניה, ויוצר מפגע בטיחותי. כמו כן, השטח בתוכנית שהוגשה מיועד לפחים, בלוני גז, זהו שטח שהוגדר ע"י עיריית תל-אביב ואף נתבקשנו לתחם את אזור הפחים לפני מספר שנים. בניית גרם מדרגות חיצוני באזור זה תקטין את שטח החניה של הדייר הפנימי. הירידה למרתף תשמש למרפאת שיניים שתפעל שעות רבות, גישה לאזור זה מיועד לבני משפחת ריינר, משמעות הדבר כי אנשים זרים יסתובבו מתחת לחלון ביתנו ויפגעו בפרטיות. מדובר באזור מגורים בלבד ולא באזור מסחרי. לגבי המבוקש בקומת הקרקע, "עיצוב מדרגות" עלינו לציין כי לא מדובר על עיצוב מדרגות אלא על הגדלה והרחבה משמעותית של יציקה של 2 מ"ר. כנגד הגדלת המדרגות עומד צו הריסה מנהלי מס' 1122-2023, המדרגות אשר נבנו בחודש פברואר האחרון נבנו ללא היתר, על פי עריית תל אביב וללא הסכמתנו. מעולם לא ניתן היתר להרחבת המדרגות. הרחבת והגדלת המדרגות, מקטינות באופן משמעותי את הכניסה לחנייה הפנימית. וגורמת להקטנת שביל הגישה לבית ולחניה. תוךפגיעה קשה בנו. במידה וחס וחלילה ויהיה צורך ברכב חירום כגון מכבי- אש או אמבולנס, להיכנס לתוך החנייה הפנימית, הרכב לא יוכל להיכנס היות והחנייה קטנה באופן משמעותי. ברצוננו להבהיר לוועדה את עוגמת הנפש שנגרמה לנו ע"י הגדלת המדרגות. אנו מתגוררים בבית

#	מתנגדים	נימוק
		כ-13 שנה, ואנו מרגישים כתושבי ת"א מזה כ-25 שנה כי עיריית ת"א חייבת לשמור על זכויותינו כתושבים משלמי מיסים ושומרי חוק. המדרגות המבוקשות בהיתר כבר נבנו וחוסמות את הגישה לחניה כבר מספר חודשים. מדובר בעבריינות בניה פוגענית ואנו מקווים כי עריית תא תשמור על ביתנו.
2	יאיר ריינר - ענתות 8, תל אביב - יפו 6809000	עלי לציין שרוב הבקשה להיתר כבר בוצעה בפועל וקיים נגדה צו הריסה. עבריינות פוגענית לגבי הבקשה לגרם מדרגות חיצוני מהמרתף, הבניה תקטין לבית הפנימי את הגישה ברכב לאזור החניה מדובר ברכוש המוגדר כאזור משותף על פי הסכם. מגובר בהקמת בית עסק בכניסה לבית מגוריי. אזור המיועד לפחים וגז. לגבי עיצוב המדרגות: מדובר בעבירת בניה שכבר נעשתה ואף הוצא לה צו פירוק מינהלי 1122-2023 היציקה חוסמת את הגישה לרכב לביתי, ואין בה כל צורך. נלקחה ממני החניה. ארצה להגיע לוועדה
3	יאיר ריינר - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008	הבניה סותרת את הסכם השיתוף ופוגעת בחניה ובאזור הפחים והגז כמו כן מיועד לעסק כמו כן כבר בוצע עבירת בניהם וצו הריסה נגד גרם מדרגות חיצוני
4	אברהם גרבי - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908000	מתנגד לבניה והרחבה של כל חריגה מגבולות קו הבניין לרבות מדרגות חיצוניות. הדבר פוגע ביכולת הכניסה לרכב לבתים האחוריים. הדבר פוגע בנכס הפנימי בצורה קשה מאוד ולא מאפשר שימוש בחניה פחים וגז. עבריינות בניה לא מקובלת ברביחה הזו. אנו אנשים שומרי חוק ומכבדי שכנות טובה. לא ניתן לעבריין לפגוע בנו בנוסף קיים צו פירוק מינהלי למדרגות
5	אברהם גרבי - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908000, חגית ריינר - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908000, יאיר ריינר - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008, יצחק אלעזר - ענתות 8, תל אביב - יפו 6908008	לא ניתן לאשר את הכניסה הנפרדת למרתף וזאת בהתאם לסעיף 10ה. לתוכנית ע'1 הקובעת: " כניסות למרתף הבולטות מעל פני הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין המותרים". כפי שניתן לראות בבקשה המדרגות שייבנו לצורך מתן כניסה נפרדת למרתף בולטות מעל פני הקרקע ואינן נמצאות בתחום קווי הבניין המותרים. בנוסף בהתאם להוראות התוכנית, התכליות המותרות בקומת המרתף בבתים צמודי קרקע הינן משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית, המבקשים מתכננים להקים במקום מרפאת שיניים עם קבלת קהל, לא מדובר בשימוש למקצוע חופשי לדיירי הבית. ומדובר בפגיעה בשאר הדיירים. כמו כן הוספת המדרגות וגישה למרתף יפגעו בנגישות לבניין עבור יתר בעלי הזכויות ואין הצדקה תכנונית למתן הקלה בקוו הבניין תוך פגיעה אנושה בדיירים הקיימים. הבקשה להקלה של 6% משטח המגרש, הינה תוספת מעבר לחלקם של המבקשים באחוזי הבניה היחסים המגיעים להם מתוך החלקה. כל הדיירים מתנגדים לכך. הבקשה לשינויים שכוללים ירידה למרתף עי מדרגות חיצוניות תגרום לבניה בשטחים משותפים שבה נמצאים פחים, גז וגישה לחנייה של הבית הפנימי, ובעצם יגרום לביטולה של החניה הפנימית. לא הוצגה תוכנית לדיפון לפני חפירה ולכן מדובר בתכנון לקוי לא ישים ולא בטיחותי למבנה הקיים ומסכנת את יציבות המבנה. בנוגע למדרגות הכניסה לבית אשר הורחבו ללא היתר וקיים לגביהם צו הריסה מנהלי מספר 1122-2023 מתאריך 21 3 2023.

#	מתנגדים	נימוק
		מבוקשת הקלה של 10% מקווי הבניין. המדרגות שנוצקו חוסמות לדיירים הפנימיים את החניה, לא יתכן שבעבור הגדלת המדרגות ב 80 ס"מ לא כולל מעקה, שרוחבן המקורי מספק בהחלט 1.2 מטר, תיגרם עוגמת נפש ופגיעה בנושא בשאר השכנים. אין מתאם בין תוספת איכות החיים כתוצאה מהגדלת המדרגות לסבל שנגרם לשאר הדיירים כתוצאה מאי יכולתם להשתמש בחניה. גם במקרה זה אין הצדקה תכנונית למתן הקלה. 75% מדיירי הבניין מתנגדים בכל תוקף לכל הבקשות שהוגשו בענתות 8 על פי תוכנית 30568. בנימה אישית: אנו דיירי ענתות 8 אזרחים שומרי חוק, מבקשים מעריית תל אביב וממר דורון ספיר, ולהגן על זכויותינו רכושנו וערך הנכסים ולא לאפשר בקשה חריגה זו אשר למעשה מעלימה לנו את החניות הפנימיות. כמו כן קיימת כרגע פגיעה יום יומית ממשוכנת מאחר והמדרגות כבר נוצקו לפני מספר חודשים.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הוגשו 3 התנגדויות מתוך 4 הבתים שנמצאים במגרש. עיקרי ההתנגדות היא לענין מיקומן של המדרגות ירידה למרתף. למתנגד אחד מתוך ה-3 אושרה בעבר ירידה למרתף באמצעות המדרגות ועל כן יש לראות בהיקף המתנגדים 50%. עיון בהסכם השיתוף שצורף לאחת מהתנגדויות מעלה ספק בשאלה האם המיקום בו מתוכננות המדרגות ירידה למרתף הוא על רכוש משותף כפי שנטען על ידי המתנגד, שכן מסעיף 2.1 להסכם השיתוף עולה כי לכל יחידה "זכות לשמוש וחזקה בלעדית בשטח שלו לפי האמור בתשריט". המתנגד לא צירף את התשריט ומכל מקום מוסד תכנון לא נכנס להסדרים הקניינים בין בעלי הבתים. גם סעיף 2.1.1 להסכם השיתוף מעלה ספק לענין מיקום המדרגות המתוכננות רכוש משותף שכן מצוין שם שרק אם רשות כלשהי תראה באיזה מהשטחים בנכס רכוש משותף יחולו הוראות סעיף קטן 2.1.1 (2.1.2 ואילך). לאור כך שתכנונית אין מניעה לאשר את המבוקש ולאור כך שמוסד התכנון אינו מכריע בסוגיות קנייניות אין מניעה לאשר את המבוקש ועל המחלוקות הקנייניות ככל שישנן להתברר בפני הערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
2	כנ"ל במס' 1	
3	לא קיים צו הריסה, קיים צו הפסקת עבודה עקב בנייה שבוצעה בפועל ללא היתר.	מומלץ לא לקבל
4	בניית המדרגות לא פוגעת במעבר לחניה האחורית, המרחק הנותר עד גבול המגרש לאחר הקמת המדרגות הוא 3.24 מ', בבדיקה שנערכה עם מכון הרישוי יחידת תנועה התברר שמעבר לכלי רכב יכול להיות עד 2.50 מ', לכן מדרגות חיצוניות ירידה למרתף לא פוגעות במעבר לכלי רכב. יש לציין שבקוטג' בבעלת המתנגד בשנת 2012 הוצר היתר להסדרת כניסה נפרדת במסגרת הקלה.	מומלץ לא לקבל
5	לפי הוראות תב"ע 1ע ניתן לאשר כניסה נפרדת למשרד בעל מקצוע חופשי בבית פרטי בלבד. כעת מוצעת קליניקה לרופא שיניים בקוטג' הקדמי בתוך בנין טורי שמכיל 4 קוטג'ים צמודים. לפי חוות דעת צוות תכנון צפון והחלטות ועדת ערר במקרים דומים, ניתן לראות קליניקה כמשרד למקצוע חופשי. בניית המדרגות החיצוניות להסדרת כניסה נפרדת למרתף נדרשים כהקלה, שכן מדובר בהסדרת מדרגות חיצוניות בתוך השטח המשותף. במפרט לא מסומנים פילרים גז, מים חשמל, נדרש כתנאי טכני. יש לציין שלקוטג' שבבעלת המתנגד בשנת 2012 הוצא היתר להסדרת כניסה נפרדת במסגרת הקלה.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

עמ' 22

מידע: 22-02069 רישוי: 24-0406 ת.בניין: 2001-008

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 23.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

26.08.2024 תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן

מבוקשת מרפאה במרתף בשטח של 30 מ"ר

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס'2- כיתן(ברחוב רזן פנחס), מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), מס' 5- עתידיים(ברחוב ולנברג ראל), ועוד מספר חניונים סביב האזור.

26.08.2024 אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן

אין צפי לגידול בנפח האשפה בעקבות הבנייה המבוקשת

26.08.2024 מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן

אין צורך בתיאום מכיון שאין תוספת שטח וקיים מקלט במרתף המשותף לארבעת הקוטג'ים

חו"ד פיקוח

(ע"י אלכס ליסנסקי 25.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי.

קיים צו הפסקת עבודה מנהלי

חו"ד פיקוח

(ע"י אלכס ליסנסקי 25.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי.

קיים צו הפסקת עבודה מנהלי

חו"ד פיקוח

(ע"י אלכס ליסנסקי 25.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי.

קיים צו הפסקת עבודה מנהלי

תיאור הדין צוות התנגדויות

אלנה דוידזון בתאריך 3.12.23 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, עו"ד מיכל שמיר, לימור קנדיל צוות מקצועי: אלנה דוידזון

מטעם המבקשים: עו"ד גד חזן מייצג את המבקשים, ד"ר לירון קבלאווי בר, שלמה בר - המבקשים, דנה פרנסיס-עורכת הבקשה
מטעם המתנגדים: עו"ד אמיר דנאי, עו"ד גל דנאי, המתנגד יאיר ריינר

עו"ד גל דנאי: בבניין הזה שמורכב מ-4 יח"ד נכרת הסכם שיתוף בין בעלי הדירות. מי שחתום על ההסכם זה מי שמכר לשלמה בר את הדירה, לא נרשם בטאבו. כשנמכר להם הנכס הם ידעו. ההסכם קובע שאין רכוש משותף למעט מעברים לרכב. אני סבור שמאחר וזה רכוש משותף, צריך הסכמה של 75 אחוז מבעלי הזכויות כדי לבנות על רכוש משותף. אין בעיה שתהיה ירידה למרתף אם היא מותרת עפ"י הדין. אנחנו לא רוצים לשלול את הזכות שלהם. אפשר לעשות זאת אחרת. לדוגמא, משפחת גרבי, המקבילה. הם עשו את הכניסה למרתף ע"ח החניה מבלי להפריע לבעלי הזכויות. אם משי' בר היתה עושה את הכניסה למרתף אחרת, היה פחות מפריע. השטח שנמצא כאן ועליו עושים את המדרגות, מפריע לשער הכניסה ולחניית הרכב. המרחק מקו הבנין הוא 4 מטר (מציג עג מפה). קו הבנין הוא 4 מ' ביקשו הקלה של 10 אחוז והגיעו ל-3.20 מטר בערך. הנתון לא מסתדר **אלנה דוידזון:** מדברים על ירידה נפרדת למרתף. למדרגות אני צריכה לפחות 4 מטר כדי לרדת למרתף. אנחנו מאשרים הקלה לפי ע"1, כניסה נפרדת למרתף.

עו"ד גל דנאי: הרכב יוכל לעבור אך לא יוכל לתמרון. הרכב צריך להיות לחניה ומעבר הולכי רגל שיוכלו להיכנס לבית. כרגע, כל עוד אין מדרגות, הרכב חונה בצמוד לקיר. יש מבואה שמשמשת לבלוני גז ואשפה.

אורנה ברביבאי: רוחב השבילים משני הצדדים סימטרי?

עו"ד גל דנאי: אני מניח שכן. לגבי האחורי, מתאפשר כי לא צריך לעבור דרכו.

דנה פרנסיס: יש היתר שמחלק את שני החלקים של המבנה לטובת טופס 4. יש טופס 4 רק ל-2 החלקים הקודמים. מציגה ע"ג התכנית.

עו"ד גל דנאי: המדרגות היו בהיתר המקורי ולכן ההתנגדות נדחתה. המדרגות שבעצם מנסים לגזור גזירה שווה, אינם בהיתר המקורי וזאת הבקשה היום. אין להשליך דבר אחד על השני. הרכב שנכנס מצליח להיכנס, להצמד לקיר ולאפשר כניסה לשער. אם יהיו מדרגות, הוא לא יצליח. המרחק מהמדרגות לשער הוא מרחק של רכב בערך. כל השטחים שנועדו למעבר רכב משותפים עפ"י הסכם השיתוף. אין חריגה לתוך קו הבניין שלנו.

אלנה דוידזון: השער נבנה בהיתר ברכוש משותף?

יאיר ריינר: אני נכנס מפה (מציג ע"פ התכנית). אישור הבקשה יבטל לי את החניה. אני בקושי מצליח להיכנס לחניה. מתחת לחלון המטבח מתוכננות מדרגות עם ירידה למרתף. ברגע שיאשרו, אני לא אצליח להיכנס.

עו"ד גד דנאי: ולא בכדי, זה הוגדר כשטח מעבר. בניית המדרגות על השביל המשותף מפריע.

עו"ד גד חזן: סכסוך שכנים שהיה כבר בעבר עם הדייר הקודם. היתה תביעה שהוא זכה ומשם הוא חושב שהוא יכול לעשות כל מה שהוא רוצה. אין דבר בטענות. המדרגות נבנו עפ"י היתר. היתה בקשה מקוצרת. לגבי המרחק של המדרגות שמפרעות לו, המדרגות שניתן להן היתר, יותר בולטות מהמדרגות של הבקשה הנוכחית, כך שאין הפרעה. לגבי חניית הרכב שלו, הבאתי תמונות - מצב רכב חונה ומצב של רכב שלא חונה. לא מפריע. הוא בנה פה גדר, יש לנו שני הסכמי שיתוף. ישן וחדש. אין שום הפרעה למעבר הרכב או לדבר אחר. רואים את גרם המדרגות לאחר שהוא נבנה, הראשון. התמונות צולמו לאחר שניתן ההיתר המקוצר, בשנת 2023. חברי הזכיר את השטח המשותף. יש 2 הסכמי שיתוף, ישן וחדש שנחתם ב-2022. אנחנו מבקשים שהמתנגד יפרק את מה שיש על השטח המשותף.

שלמה בר: מיקום הגדר היא הבעיה. אם המתנגד לא היה בונה על החניה שהוקצתה לו את הגינה שלו ושם דק על כל הכניסה לבית שלו ועושה גדר ממש בכמעט אמצע השטח, הוא יכול היה להתקדם עם הרכב עד סוף השטח ולחנות ביציאה חופשית מכל המקומות.

עמ' 24

מידע: 22-02069 רישוי: 24-0406 ת.בניין: 2001-008

לירון בר: אף פעם לא היתה לנו בעיה עם שכנים. השכנים עשו לנו מרורים לאורך כל השיפוץ. בהתנגדויות. לשכן יש עסק של פילאטיס והוא מתנגד נגדנו. הגדר העורפית של משר' ריינר חוצה מעבר למה שמותר לה. הרכב של המתנגד עובר את אותו קו שחוצה את השטח שלנו ושלו. כל פעם הוא עובר את החניה ואין לו בעיה. אני רופאת שיניים ומקבלת בבית.

עו"ד גל דנאי: מקריא את סעיף 2.11 להסכם השיתוף החדש. כל החלק הוא מעבר.
יאיר ריינר: הקליניקה יוצרת לי בעיה ואני מוכן להתפשר. הוא יצק את המדרגות ולא עדכן. יש לי פגיעה. הכניסה לחניה היתה פעם גדולה יותר. אם מגיע לי משלוח מהסופר, הוא לא מצליח להיכנס. אני לא הוספתי כלום, קניתי את הבית כפי שהוא.

בהמלצת יו"ר הוועדה, הצדדים יצאו מהדיון בניסיון לגשר על הפערים.

כעבור פרק זמן, נמסר כי הצדדים לא הגיעו להסכמות.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0006-24-30 מתאריך 03/12/2024

לאחר שמיעת ההתנגדויות והצגת התכנית, אנחנו סבורים כי במאזן הכוחות יש לאשר את הבקשה עם ירידה למרתף. אנו לא רואים שיש מניעה תכנונית ולא מביעים דיעה לעניין המחלוקת הקניינית, ככל שיש.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן 04.12.2024

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

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 26.08.2024

אין צפי לגידול בנפח האשפה בעקבות הבנייה המבוקשת

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 26.08.2024

אין צורך בתיאום מכיון שאין תוספת שטח וקיים מקלט במרתף המשותף לארבעת הקוטג'ים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)

בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 3.12.24 והצגת התכנית, לדחות את התנגדויות שכן, בהמשך לדיון שהתקיים בפניו ולאור המלצת גורמי המקצוע, צוות ההתנגדויות לא התרשם שיש פגיעה תכנונית במתנגדים. לעניין זה הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בטענות הקנייניות שבין הצדדים ובהתאם להלכה הפסוקה היא רשאית בהתאם לשיקול הדעת מוקנה לה, לאשר את הבקשה, כאשר הטענות הקנייניות שבין הצדדים יתבררו בערכאות המוסמכות. יובהר כי אין באישור הבקשה כדי להתיר הוצאת היתר בניה בניגוד לדיני הקניין וכי החלטתה של הועדה המקומית הינה בפן התכנונית בלבד.

עמ' 25

מידע: 22-02069 רישוי: 24-0406 ת.בניין: 2001-008

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד הצפון מזרחית ברביעיית קוטג'ים זהים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטי, הכוללים:

1. בקומת המרתף: הסדרת קליניקה לרופא שיניים בשטח של 30 מ"ר והסדרת כניסה נפרדת ע"י מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי-מזרחי;
2. בקומת הקרקע: תוספת בניה ע"י סגירת חלל עובר לקומת המרתף, שינויים פנימיים.
3. בקומה א': שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח), שינוי חומר המעקה של המדרגות הפנימיות (ממעקה בנוי למעקה ברזל), הקמת פרגולה מעץ במרפסת בחזית הקדמית.
4. בקומת הגג: פתיחת דלת גישה לחלק ממרפסת הגג הקיימת בצד הצדדי - מזרחי כולל הקמת מעקה סביבה והקמת פרגולה עץ.

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי היתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

לאשר הריסת הגבהת הגדר הקדמית ב-0.40 מ' שבוצעה ללא היתר מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה, ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך;

- כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 3.62 מ"ר מותרים, לצורך שיפור תכנון
 2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 4.00 מ' המותר

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	הריסת הגבהת הגדר הקדמית ע"י גדר קלה מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך.

התחייבויות להוצאת היתר	
#	תנאי
1	התחייבות בעלי ההיתר להשתתפות בתשלום לקרן חניה.

הערות	
#	תנאי
1	שימוש הקליניקה לרופא שיניים הינה עבור בעלי זכות בנכס ביח"ד הנדונה, שימוש הקליניקה כיחידה נפרדת מהווה הפהרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0020 מתאריך 18/12/2024

בהמשך לדיון בהתנגדויות מיום 3.12.24 והצגת התכנית, לדחות את התנגדויות שכן, בהמשך לדיון שהתקיים בפניו ולאור המלצת גורמי המקצוע, צוות ההתנגדויות לא התרשם שיש פגיעה תכנונית במתנגדים. לעניין זה הועדה המקומית אינה מוסמכת להכריע בטענות הקנייניות שבין הצדדים ובהתאם להלכה הפסוקה היא רשאית בהתאם לשיקול הדעת מוקנה לה, לאשר את הבקשה, כאשר הטענות הקנייניות שבין הצדדים יתבררו בערכאות המוסמכות. יובהר כי אין באישור הבקשה כדי להתיר הוצאת היתר בניה בניגוד לדיני הקניין וכי החלטתה של הועדה המקומית הינה בפן התכנונית בלבד.

לאשר את הבקשה לשינויים ביח"ד הצפון מזרחית ברביעיית קוטג'ים זהים בקיר משותף, כ"א בן 2 קומות עם גג רעפים מנוצל, מעל קומת מרתף פרטי, הכוללים:

1. בקומת המרתף: הסדרת קליניקה לרופא שיניים בשטח של 30 מ"ר והסדרת כניסה נפרדת ע"י מדרגות חיצוניות במרווח הצדדי-מזרחי;
2. בקומת הקרקע: תוספת בניה ע"י סגירת חלל עובר לקומת המרתף, שינויים פנימיים.
3. בקומה א': שינויים פנימיים (ללא תוספת שטח), שינוי חומר המעקה של המדרגות הפנימיות (ממעקה בנוי למעקה ברזל), הקמת פרגולה מעץ במרפסת בחזית הקדמית.
4. בקומת הגג: פתיחת דלת גישה לחלק ממרפסת הגג הקיימת בצד הצדדי - מזרחי כולל הקמת מעקה סביבה והקמת פרגולה עץ.

לאשר פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי ההיתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

לאשר הריסת הגבהת הגדר הקדמית ב-0.40 מ' שבוצעה ללא היתר מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה, ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך;

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 3.62 מ"ר מותרים, לצורך שיפור תכנון
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 4.00 מ' המותר

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	הריסת הגבהת הגדר הקדמית ע"י גדר קלה מעל הגדר הקיימת, לפני הוצאת היתר בניה ואישור מח' פיקוח על הבניה על כך.

התחייבויות להוצאת היתר

#	תנאי
1	התחייבות בעלי ההיתר להשתתפות בתשלום לקרן חניה.

הערות

#	תנאי
1	שימוש הקליניקה לרופא שיניים הינה עבור בעלי זכות בנכס ביח"ד הנדונה, שימוש הקליניקה כיחידה נפרדת מהווה הפהרה מאותית של ההיתר ותביא לביטולו.

עמ' 27

מידע: 22-02069 רישוי: 24-0406 ת.בניין: 2001-008

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

**לבטל בהחלטת הוועדה מיום 18.12.2024 דרישה לגבי הצגת פתרון חלופי להסדר 0.5 מקומות חניה
החסרים למילוי דרישת התקן- ע"י השתתפות בעלי ההיתר בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**

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

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

בעל עניין	שם	כתובת
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:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור המלצה נוספת של מכון רישוי לגבי כריתת 2 עצים הקיימים, המפורטת בנימוקי הדיון הנוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:

אפרת גורן 09/06/2025

אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און, דרש להוסיף תנאים אלה בהיתר:
 - תמורת העצים שהתייבשו יינטעו עצים בערך חליפי של 80,940 ₪, פי 3 משווים, מתוקף צו פקודת היערות.
 - חיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
 - הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה - עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.

עצים 19,21 נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.
 לפי דוח של אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און, 2 עצי האליפטוס התייבשו עקב חיתוך שורשים חיוניים ושורשי עיגון, לא נשמר רדיוס שורשים מוגן ולא הותקנה מערכת השקיה לעידוד שורשים חדשים. האגרונומים המלווים לא נכחו בשטח, הוגשה בקשה לחקירה מנהלתית לכריתה לא חוקית של אגף יער ואילנות במשרד החקלאות, טרם התקבלה תגובה בנושא.
 לכן, בוצע צו הפסקת עבודה והבקשה מובאת לאישור הוועדה.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 80.940 ש"ח .
 יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ, בנוסף על העצים שנקבעו בהיתר המקורי.
 לאור שינוי הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר ייש לשנות בהחלטת הוועדה מיום 4.06.2024 תנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר ,



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

לאור שינוי הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר לשנות בהחלטת הוועדה המקומית מיום 4.06.2025 התנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר , כמפורט :
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 80.940 ש"ח .
 יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ, בנוסף על העצים שנקבעו בהיתר המקורי.

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,940 ₪.
2	יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
3	על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש, בנוסף על העצים שנקבעו לנטיעה בהיתר המקורי.
2	הצגת אישור אגף שפ"ע לחיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
3	הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף
דיון נוסף לאור החלטת הועדה מיום 28.05.2025

נימוקי הדיון הנוסף

חוות דעת מהנדס הועדה (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

#	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

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 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, זאת טרם בחינת תיקון ההיתר בכל הנוגע לשינוי ייעוד עצים מס' 19, 21 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 ינטעו 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 והלזול 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 אגרנומית ואני במקצוע 50 שנה.

ראובן לדיאנסקי: אתה לא אגרנום.

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

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

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 כאגרנום. האזור בזמנו היה מטופל על ידי העירייה, כולל הסוללה. החפירה שנעשתה לצורך המרתף של הבניין, נעשה כ-5 עד 6 מ' מהעצים לפחות, יותר רחוק מרדיוס בית שורשים המוגן על פי חוק ועל פי התקנות של משרד החקלאות. יש לי מפה מסודרת עם הרדיוסים שבזמנו הועברה לפקיד היערות שמראה את הנתונים האלה. למה העצים מתו? אני מניח שהרבה שנים של חוסר טיפול וחוסר השקיה, שניים מהעצים לא שרדו.

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

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

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

גדעון הרטמן: לא היו התייבשויות, העצים היו ירוקים.

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

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

ליאור שפירא: אבל הכניסה לתחילת העבודה לא היה בפברואר.

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

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

גדעון הרטמן: לא היו התייבשויות.

ליאור שפירא: אז העץ היה תקין?

גדעון הרטמן: כן.

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

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

הלל הלמן: בהנחיות של עצים לשימור, העצים צריכים להיות מסומנים ומוגנים ותנאי לתחילת העבודות זה אישור של האגרנום 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.

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 עברין, זה שאתה מהירוקים אתה לא צריך להיות חד צדדי.

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

אשר אלון: בעצם לאחר שהדו"ח הזה יצא וזה הוסכם על ידי פלג, ביצענו כל מה שהיה רשום בדו"ח. ב-9/3 קיבלנו צו הפסקת עבודה, מבחינתנו ביצענו ואנחנו ממשיכים הלאה, ואחרי שקיבלנו צו הפסקת עבודה, וגם רצינו להבין וזה לקח זמן, אחרי שבועיים קיבלנו את הדו"ח של פקיד היערות פלג, הוא נשלח אלינו, לאחר צו הפסקת עבודה, הדו"ח הוא בניגוד מוחלט למה שאנחנו הסכמנו. יש פה משהו שאנחנו לא מבינים, אם הגיעו חבריה של האגרונום, אמרו שהעצים יש מצב שניתן להציל אותם, תעשו ככה וככה, אנחנו עשינו. אבל העצים מתו. יש לנו בעצם פרויקטים להריסה שיש עצים לכריתתה 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 ו2 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.

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 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 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 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 התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

הלל הלמן: פקיד היעירות יגיע רק ב11:00.

ליאור שפירא: בואו נקבל החלטה. מפנה לעמוד 2: לאשר שינוי כלפי היתר מס' 1082-21 (בתוקף עד 09.03.2028) 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 25-0010-2 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

ליאור שפירא: מאשרים את התיקון של התנאים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאור שינוי הפיצוי הנופי עבור כלל עצים שכרתו ללא היתר לשנות בהחלטת הועדה המקומית מיום 4.06.2025 התנאים בהיתר ותנאים לתעודת גמר, כמפורט :

תנאים למתן היתר

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

עמ' 38

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 80,940 ₪.
2	יש לחבר את כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
3	על האגרונום המלווה לדווח על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה בחודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים.

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.
2	הצגת אישור אגף שפ"ע לחיבור כלל העצים - הפגועים והנטיעות החדשות - למערכת השקייה פרטית
3	הגשת דוחות חודשיים של האגרונום המלווה על מצבם הבריאותי של העצים הפגועים ותקינות מערכת ההשקייה, עבור חודשים אפריל עד אוקטובר למשך שנתיים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

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/3/38		

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

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

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

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

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

דיון נוסף לאור החלטת הוועדה מיום 28.05.2025

נימוקי הדיון הנוסף

חוות דעת מהנדס הוועדה (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 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.
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

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

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

- במרתף העליון: ביטול חדר שנאים ובמקומו הסדרת חדר ספורט עבור כל הדיירים, הוספת צובר גז תת קרקעי בשטח של כ-11 מ"ר צמוד לקיר המערבי של המרתף בעומק של 1.55 מ', בתוך שפ"פ בחצר האחורית;
- בקומת קרקע: ביטול חדר בלוני גז בשטח של כ-14 מ"ר והגדלת שטח הדירה דרום מזרחית (דירה מס' 1) על חשבון שטח 14 מ"ר, ביטול פתח הכנסת ציוד במרווח הקדמי מזרחי עבור חדר שנאים המוצע לביטול במרתף העליון והסדרת פילר חשמל בגדר הצפוני;
- בכל הקומות: קיר הפרדה בין מרפסות אושר בהיתר בנוי בחלקו ובחלקו מזכוכית שכעת מבוקש להחליף לקיר בנוי;
- בקומה 7: הוספת פרגולת בטון מעל השטח הלא מקורה של המרפסות בחזית קדמית;
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): הגבהת הקומה מ-2.77 מ' נטו ל-3.25 מ' נטו ובתוצאה מזה הגבהת גובה ברוטו עד 5 מ'.

יש לציין לפי היתר המקורי מס' 23-1083 2 עצים קיימים מס' 12 ו-17 מיועדים לשמירה . בפועל העצים הנ"ל כרתו ללא היתר . בשל העובדה שהעצים הנ"ל נפגעו במהלך עבודות הבנייה וכעת מבוקש אישור לכריתתם.

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	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 העוברים משטח הציבורי.
תנאי לתחילת עבודות: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור עוברים.
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	שטחים עיקריים: 3185.40 מ"ר	לפי היתר אושרו בבניין סה"כ 3009 מ"ר שטחים עיקריים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה מכוח תב"ע ותמ"א לא כולל ממ"ד	(לפי תב"ע 1540 מ"ר + לפי תמ"א 1645.40 מ"ר) סה"כ 3185.40 מ"ר	מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע של כ-14 מ"ר עבור הגדלת שטח דירה מס' 1. סה"כ 3023 מ"ר במסגרת השטחים המותרים.	
קווי בניין קדמי אחורי צד צפון צד דרום	4.0 מ' 25.0 מ' כולל שפ"פ 15 מ' 3.50 מ' 3.50 מ'	קיים לפי היתר: 4.0 מ' 15.0 מ' כולל שפ"פ 3.50 מ' 3.50 מ' 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 ליה"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 הצפוני. לבקשה צורף אישור חברת החשמל לגבי שינוי זה.	לא הוצג גובה הפילר המוצע עבור ח"ח בגדר הצפוני גובה הפילר עד 1.50 מ' נדרש כתנאי טכני.

בניה על הגג תב"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח /תכסית	65% משטח הגג בבניה בו זמנית	על פי היתר אושר שטח בניה על הגג 310.15 מ"ר עבור 2 דירות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		לא מוצע שינוי בשטחי מאושרים.	
נסיגות	2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' בצדדים ולאחור	אושר בהיתר: 5 מ' בחזית קדמית 3.51 מ' 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 תכ"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 המתוקנת מתאריך 18/5/2025 שכולל ביטול חדר בלוני גז והסדרת צובר גז וביטול חדר שנאים. וכירתת עצים שמיועדים לשמירה

הקלות מבוקשות:

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

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

התייחסות להקלות מבוקשות:

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

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 19.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.05.2025

עצים 12, 17 בערך של 8,411 ש"ח התייבשו בהמלך עבודות הבנייה, בוצע צו הפסקת עבודה והבקשה מובאת כעת לאישור הוועדה.
לפי דוח של אגרונום אגף שפ"ע, פלג בר און מיום 16.1.25 (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 התאושו לפי דוח עדכני של אגרונום הפרוייקט מיום 8.5.25, (מתוויק במוצג 2500)

עמ' 45

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

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 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

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

#	תנאי
5	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 הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ליאור שפירא: אבל נדרשת על פי תנאי ההיתר.

יגאל בן עמי: אתה צודק שעל פי תנאי ההיתר, אני נדרשתי לשמור על כל האזור הזה, אני לא נגעתי באזור הזה ולא ידעתי שהייתי צריך לצאת החוצה, ואני לוקח אחריות על 2 העצים, ולכן שילמנו את מה ששילמנו.
נעמן כספי: אני אגרונום, עובד למעלה מ-10 שנים באזור תל אביב. לפעמים יש מצבים שאנחנו רואים בדיעבד שהעץ מת, התייבש.

ליאור שפירא: לפני קבלת ההיתר אתה סימנת את העץ הזה במצב שהוא הולך למות.

נעמן כספי: לא לפני ההיתר הוא היה חי תקופה ארוכה.

ליאור שפירא: ואז לפני שהתחלתם את העבודות איזה הנחיות נתת על מנת לגרום לכך שגם בסוף העבודות העץ יישאר בחיים.

נעמן כספי: בדרך כלל, אם מסתכלים על הטווח של הטיפול ומסתכל מה המרחק של העץ ואם הוא בתוך הרדיוס של הטיפול אז אומרים שצריך להשקות אותו. בדיעבד אני יכול להגיד מה הערכה שלי למה העצים נפגעו, מכיוון שזאת אדמה חולית, כל הגבעה היא חולית, בצד אחד עשו עבודות, המים יוצאים מאוד מהר מהגבעה הזאת, חלק מהשורשים לא הצליחו לאסוף מים כי האדמה מתייבשת, והם התייבשו.

הלל הלמן: יש בחוות הדעת של פלג ששורשים שנחתכו בעצים האלה, אתה היית איתו בקשר?

נעמן כספי: כן, בהחלט.

הלל הלמן: כופר בזה שנחתכו שורשים.

נעמן כספי: אני לא יודע איך הם נחתכו, אני בא בדיעבד אחרי שאגרונום העירוני אמר.

ליאור שפירא: למה אתה לא יודע איך הם נחתכו השורשים?

נעמן כספי: אני בא ומצלם תמונה, אין לי מושג מתי הם נחתכו.

ראובן לדיאנסקי: מישהו חתך אותם שהיתה לו כוונה לכנות שם וכנראה זה הלקוח שלך.

נעמן כספי: אני לא יודע, יכול להיות והדיפון הרבה יותר רחוק מהחפירה הוא הרבה רחוק, כלומר כל שלב הדיפון לא היתה בעייה.

ראובן לדיאנסקי: אף אחד לא כופר בעובדה שמישהו חתך את השורשים, זה לא כוח עליון.

ליאור שפירא: אתה צריך להבין, כשאנחנו מוציאים היתר ומתייחסים ברצינות רבה מאוד לעניין שימור העצים בעיר הזה, כשאתה אומר ששילמת 25,000 ש"ח קנס זה לא פתר את הבעייה זה רחוק מזה, ובא אגרונום ואומר לך לא יודע איך הם נחתכו, ואתה אומר 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 הבעייה לפי הבדיקה שעשה האגרונום העירוני.

ליאור שפירא: רגע, אלון, יש כאן איזשהו מבט שהוא אומר שזה מחוץ לשטח שלו?

אלון טל חנני: זה לא מחוץ, זה מגרש ארוך, ואנחנו חלק מכל ההיתרים שיצאו פה, אנחנו בעצם רצינו שהשפ"פים של דרך נמיר, דרשנו בהיתרים יהיה בעצם הסכם תחזוקה והקמה.

ליאור שפירא: יש כאן את העצים שהם הבעייתיים, יש גדר מאחורי העצים, ומאחורי הגדר זה השטח שלו? לפי מה שהוא אומר, שהעצים הם בשטח של הסבוראים 7.

שרה בובליל: כל מגרש שמקבל היתר מחויב 4 מ' מקו המגרש החוצה, אז האחריות שלו ל-4 מ' היא במסגרת החוות דעת שלנו.

אלון טל חנני: לתשובתך אתה רואה גדר איזכורית לכיוון דרך נמיר, לא נעשתה כאן גדר בין המגרשים.

הלל הלמן: הוא אומר בעצם מי שאחראי להתייבשות של העצים זה השכן שלו, בית משפט אני לא יודע מה להגיד לך, מבחינתי העצים בסופו של דבר הם בתחום האחריות של הסבוראים 9 ואו 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 אוזן: ההמלצה היא לשמוע אותם ואחר כך לתת את ההחלטה.

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

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

בקשה לשינויים, ב25/01/25 נעשה צו הפסקת עבודה, התקיימה פגישה אצל הלל והם לא הכניסו בבקשה לשינויים כריתת 2 עצים. אני הבנתי אחרי שהתקיימה הפגישה אצל הלל, כדי לזרז את הנושא, אני ביקשתי תוכנית מתקנת שגם תכלול את כריתת 2 עצים, 1 לסמן את המבקשים ו2 לאשר שינויים כלפי היתר.

ליאור שפירא: שיעשו שינויים ואז נקבל את ההחלטה.

אלנה דוידזון: אבל הם עשו כבר את השינויים.

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

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

מאיר אלויל: 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

עמ' 50

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

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.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 5

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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

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

עמ' 51
מידע: 24-00993 רישוי: 25-0146 ת.בניין: 2147-009
13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבנייה.

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

1. הוועדה חוזרת על האמור בהחלטתה מיום 28/5/2025,
מביעה את מורת רוחה מהתנהלות היזם בגורמי המקצוע מטעמו שנשמעו היום בפניה, שהפרו באופן בוטה את היתר הבנייה על תנאיו. הוועדה התרשמה שניתן היה לפעול באופן שונה ולמנוע את המקרה המצער שעצים שנועדו לשימור בהיתר הבנייה נפגעו באורח אנוש המחייב את כריתתם והיא לא תירתע מלפעול בחומרה בעניין. יחד עם זאת, לאחר שהופסקו העבודות באתר למשך כ-3 חודשים, לאשר שינוי כלפי היתר מס' 23-1082 שינוי ייעוד עצים מס' 12 ו-17 משימור לכריתה בשל העובדה שהעצים נפגעו במהלך עבודות הבנייה.
2. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-1082 מתאריך 13/9/2023 (בתוקף עד 23/9/26) שניתן להריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף (עבור 14 יח"ד) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בעל 7 קומות מעל קומת קרקע עם קומת גג חלקית מעל 3 מרתפי חניה עבור סה"כ 33 יח"ד, שכעת נמצא בבניה, כמפורט:
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.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,411 ₪.

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	3

תנאים לתעודת גמר

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

ליאור שפירא: מאשרים את התיקון של התנאים.

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

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

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

תנאים בהיתר

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

עמ' 53

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1046	תאריך הגשה	29/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	מנורה 19, אלתרמן נתן 29, זאב 12	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/247	תיק בניין	0881-019
מס' תב"ע	1740, 1726, 1450, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,000.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יואב תשובה	פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל מירון שוכנר	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	גבריאלי דותן	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	דני גלבוע	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	דורון טל	המייסדים 173, פרדס חנה-כרכור 3713501
בעל זכות בנכס	חנן אשד	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	יאיר רחמני	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	אורלי אפשטיין	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	שושנה רחמני	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	אמיר שטיין	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	פנחס גלבוע	שטרוק 5, תל אביב - יפו 6404205
בעל זכות בנכס	נלי שטיין	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619
בעל זכות בנכס	מרים רז	מנורה 19, תל אביב - יפו 6941619

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 21 יח"ד סך הכל המכיל: • לגובה כל קומות המרתף: מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עבור 3 חלקות 245, 246 ו 247 בחלקה נידונה וחלקות הגובלות ממערב ברחוב אלתרמן 27 ו אלתרמן 25 המוגשת בבקשות מקבילות מספר 24-1054 ו 24-1080 עם מעבר בכל הקומות. • לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות וארונות שירות; • בקומת מרתף(3-): מאגר מים , חדר משאבות וחנייה; • בקומת מרתף (2-): 14 מחסנים דירתיים וחנייה; • בקומת מרתף (1-): חדר טראפו , חדר חשמל , 6 מחסנים דירתיים , פירים איורור וחנייה; • בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית ברובה בתכסית קומת הקרקע , חדר אשפה, חדר אופניים,

- לובי כניסה, גרעין המכיל 2 מעליות וחדר מדרגות ו-2 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
- בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: 2 מפלסים תחתונים של דירות הגג ו 2 יחידות דיור בקומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ומדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה מתחת;
 - על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לרחוב אלתרמן ולרחוב מנורה לצורך הרחבת המדרכה, רמפה דו סטירית בחלקה במרווח צידי צפוני, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצרות פרטיות לחזית צד וחצר משותפת;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. יש לציין שהבניין בנוי בפועל על 2 חלקות נפרדות.

מדובר במגרש פינתי כאשר בחזית קדמית מזרחית גובל ברחוב מנורה ובחזית קדמית דרומית גובל ומערבית גובל ברחוב אלתרמן.

בחזית צידית מערבית גובל בחלקה 247 ברחוב אלתרמן 27 (אשר בנוי בחלקו על חלקה נידונה 246) ומעבר עליו חלק 245 ברחוב אלתרמן 25 המוגשים בבקשות מקבילות מספר 24-1054, ו 24-1080 שכן בהתאם לתיאום תכנון שנערך מול הרישוי, הבקשות כוללת מרתף משותף בזיקת הנאה לצורך איחור רמפות כאשר הרמפה המתוכננת ממוקמת בבקשה הנידונה וכמו כן מתן זיקות הנאה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת רחוב זאב ורחוב אלתרמן.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 של תל אביב, מדובר באזור מספר 36 - שכונת נאות אפקה ב' המאפשרת בנייה ע"פ המותר ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה ללא חריגה מנספח עיצוב עירוני 5000 כלומר 7.65 קומות.

בהתאם להיתרים, קיימת בקומה טיפוסית 2 יח"ד :
שטח קומת עמודים: 126.6 מ"ר
שטח קומה טיפוסית: 261 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-1054	2024			בקשה עבור חלקה גובלת ממערב לחלקה נידונה אשר כוללת בקשה למרתף משותף. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל הבקשה טרם נדונה בוועדה.
24-1080	2024			בקשה עבור חלקה ממערב לחלקה נידונה אשר כוללת בקשה למרתף משותף. הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל. הבקשה טרם נדונה בוועדה.
	1975	533		הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל.
	1984	1-30		שינויים ותוספות בניה בבניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח 100% מהבעלים. **התקבלה** **התנגדות מחלקה בשכונה מכוח תקנה 149 לחוק**.

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 27.08.2023)
נדרש תאום לפני היתר
מדובר בהסדר קרקע לפי תכנית 1726. התכנית מסווגת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים משנת 75. אך לא כוללת לוח הקצאות.

בשיתוף עם השירות המשפטי הוחלט לפעול באחת משתי הדרכים הבאות:

תנאי להוצאת היתר בניה - הגשת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישורה ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.05.2024)
נדרש תאום לפני היתר

חלקה 247 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 100:
עקב תקלה טכנית התוכנית בסטייה חלקה מקו המגרש להלן חלקה 949 בגוש 6625 בייעוד דרך.
תנאי לפתיחת בקשה :
1. יש להטעין את התוכנית בצורה תקינה.
2. יש לתקן את ציון מלל העוגנים בקומות המרתף בחלקו הדרומי של המגרש ולציין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים לאורך כל השורה של העוגנים.

מגירה 2000:
הוטען כתב התחייבות לשימוש בעוגנים בפרויקט,

התב"ע דורשת הפקעה לפי תב"ע 1726.
נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין .

סומן ן ע"ג תכנית הבקשה את שטח ההפקעה.
סומן קו מגרש לפני הפקעה וקו מגרש אחרי הפקעה בתכניות, בחתכים ובחזיתות.

בשלב תעודת גמר :

ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

תנאי לתחילת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

לאור האמור לאגף נכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם **יש לשוב ולקבל את אישור אגף נכסים כתנאי לפני הוצאת היתר.**

התאמה לתב"ע ן תמ"א 38 , 1450 , 1726 , 9086 -אזור מדיניות 36 , ג1 , ע1, תמ"א/1,

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין 1726) (9086,	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי מזרחי לרחוב מנורה: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה צידי מערבי : 4.00 מ' צדדי צפוני: 4.00 מטרים	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי מזרחי לרחוב מנורה: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה צידי מערבי : 4.00 מ' צדדי צפוני: 4.00 מטרים	- רישום זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים תנאי לתעודת גמר.
מס' קומות כולל ג1 לפי תב"ע (1726) לפי מדיניות תמ"א ג1/1	4 קומות + קומת עמודים = 5 בהתאם לספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 (2) קומות) ובכל מקרה לא יחרוג מנספח העיצוב של תכנית 5000 (עד 8 קומות) 0.65	סגירת קומת עמודים + 4 קומות לפי תב"ע = 5 קומות 2 קומות מכוח תמ"א 38 0.65 קומות מכוח ג1/1	-סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ קומות	7.65 קומות	7.65 קומות	
חישוב צפיפות מכוח תב"ע + תמ"א	לפי ממוצע דירה של 78 מ"ר מסך השטחים המותר לבניין השווה ל-2002 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות=26 יח"ד בתנאי שלפחות 15% מהדירות המוצעות יהיו בשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר עיקרי ג/1: 2 יח"ד מעל 80 מ"ר - לפי תכנון. 28 יח"ד (מתוכם 15% דירות קטנות) .	קומת קרקע: 2 דירות גן קומות 5-1: 3 יח"ד (15 יח"ד לקומה). קומה 6 : 2 יח"ד סה"כ (ללא ג/1) : 19 יח"ד מתוכם 3 יח"ד קטנות המהווים 16% בהתאם למותר. ג/1: 2 יח"ד בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כל אחת. סה"כ כולל ג/1: 21 יח"ד מתוכם 3 יח"ד קטנות (16%)	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (1726): לקומה טיפוסית 75 % משטח מגרש של 1000 מ"ר: 750 מ"ר מכוח תמ"א 38: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר 261 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13 מ"ר עבור 2 יח"ד = 26 מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: 287 מ"ר תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד): 287 * 3.5 קומות = 1004.5 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%): 126.6 מ"ר מילוי קומת עמודים: 126.6 מ"ר - 270 מ"ר = 143.4 מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: 13 * 8 יח"ד = 104 מ"ר סה"כ זכויות לפי תמ"א: 1004.5 מ"ר + 143.4 מ"ר = 1147.9 מ"ר 104 מ"ר = 1252 מ"ר.		
סה"כ שטחים עיקריים (לא כולל ג/1)	750 מ"ר מכוח תב"ע + 1252 מ"ר מכוח תמ"א = 38 = 2002 מ"ר.	1876.4 מ"ר + 73.62 מ"ר (שירות שיש לחשב עיקרי) = 1705.8 סך הכל	
שטחי שירות:	עבור 5 קומות מכוח תב"ע בלבד- לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450. שטח גרעין הבניין: 30 מ"ר * 5 קומות = 90 מ"ר חדרים טכניים לתפקוד הבניין: 96 מ"ר קומה מפולשת: 110 מ"ר עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא שטחי שירות סה"כ: 296 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר 21 יח"ד * 12 מ"ר = 252 מ"ר.	84.82 מ"ר סה"כ: 369.62 מ"ר ממ"ד: 247.72 מ"ר עבור 21 ממ"דים.	- 73.62 מ"ר שיש לחשב כשטח עיקרי .
מרפסות:	בממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר 22 יח"ד * 12 מ"ר = 252 מ"ר.	199 מ"ר ובממוצע של 9.4 ליח"ד מרפסות מעל 14 מ"ר למרפסת.	

עמ' 60

מידע: 22-02943 רישוי: 24-1046 ת.בניין: 0881-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין למרפסות:	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 1.2 מ' (ללא הקלה) ובמסגרת הקלה ניתן עד 40% מהמרווח קדמי של 5.00 מ' השווים ל 2.00. קדמי מזרחי לרחוב מנורה: 1.2 מ' (ללא הקלה) ובמסגרת הקלה ניתן עד 40% מהמרווח קדמי של 5.00 מ' השווים ל 2.00 מ'.	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: ללא הבלטת מרפסות קדמי מזרחי לרחוב מנורה: 40% מהמרווח קדמי של 5.00 מ' השווים ל 2.00 כהקלה.	-2.00 מ' שניתן לאשר כהקלה.
גובה קומה טיפוסית (ברוטו)	קרקע: 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת הגבהה ל 2.50 מ'. טיפוסית (ברוטו): עד 3.50 מ'	קומות קרקע: 3.05 מ' נטו טיפוסית (ברוטו): 3.40 מ'	0.55 מ' שניתן לאשר כהקלה.
זיקות הנאה - תיאום תכנון	בהתאם לתיאום תכנון מול הרישוי- תוצג זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה. תוצג זיקת הנאה ברוחב של 1.35 מ' במרווח צידי מזרחי בחלקו למעבר הולכי רגל וחלקו לגינון רמפה זו סיטרית ומרתפי חניה יתוכננו בזיקת הנאה הדדית עבור 3 חלקות מספר 245, 246 ו 247 .	סומנה זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה. סומנה זיקת הנאה ברוחב של 1.35 מ' במרווח צידי בחלקו למעבר הולכי רגל וחלקו לגינון בהתאם , מרתפי חניה מבוקשים בזיקת הנאה הדדית עבור 3 חלקות מקבילות מספר 245, 246 ו 247 .	- תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 3 היתרים כי מדובר ברמפה ובמרתף משותפת.
שימושים מותרים בקומת הקרקע 9086 ודירות גן	קומת הקרקע כוללת תכלול כ 35% שטחים משותפים לתפקוד הבניין לרבות חדר אופניים , חדר אשפה , לובי ודירות גן לחזית צידית בלבד .	בהתאם למותר. הוצגו חדר אופניים משותף , לובי כניסה , חדר אשפה , חצר משותפת ו 2 דירות גן לחזית צידית בלבד , כמו כן רמפה גישה למרתפי חניה בתכסית קומת הקרקע.	

בניה בו זמנית על הגג -מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/	65% מתכסית הקומה	208 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80	

עמ' 61

מידע: 22-02943 רישוי: 24-1046 ת.בניין: 0881-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	שמתחת = 322 מ"ר * 65% = 209.3 מ"ר	מ"ר (אחת מהן דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת).	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. כגובה קומה טיפוסית (2.93 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'.	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. 3.20 מ'	- 0.27 מ', המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
נסיגות	לחזיתות קדמיות : 2.00 מ'	2.00 מ' מינימום לחזיתות קדמיות. לחזית ציד: 1.80 מ' ובחלקה ללא נסיגה	1.20- מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מגדל ממ"דים.
בינוי	גישה לשטח משותף עבור מערכות משותפות.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו.	
פרגולה על הגג	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר פרגולה מבטון ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג .	

מרתפים לפי ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות.	3 קומות , כולם בתכנון משותף בזיקת הנאה , ללא קיר הפרדה לאורך כל גבול המגרש המערבי וניתן לאשר כמפורט מעל בזיקות הנאה יש לציין שבקשה נידונה כוללת את רמפת הגישה לחניון.	- ניתן לאשר הקלה עבור הקמת מרצף משותף עבור 3 חלקות גובלות.
תכסית	85% השווים ל 850 מ"ר	57.5% השווים ל 575 מ"ר.	
חלחול	מינימום של 15% השווים ל 150 מ"ר	425 מ"ר השווים ל 42.5%	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' קומה 3:- 3.50 מ'.	מרתף (1):- בחלקו 4.70 מ' מרתף (2):- 2.60 מ' מרתף (3):- 2.60 מ'	-0.70 מ' וניתן לאשר בהתאם להוראות ע/1 לצורך תפקוד הבניין וחיבור המרתף לחלקה גובלת .
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבולות	מבוקשים עוגנים זמניים לרחוב זאב ולרחוב אלתרמן ולחלקה גובלת ממזרח הוצג אישור נכסים ולא התקבלו התנגדויות מחלקה גובלת.	

עמ' 62

מידע: 02943-22 רישוי: 1046-24 ת.בניין: 0881-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-3): מאגר מים , חדר משאבות וחנייה; בקומת מרתף (-2) : 14 מחסנים דירתיים וחנייה; בקומת מרתף (-1) : חדר טראפו , חדר חשמל , 6 מחסנים דירתיים , פירים איוורור וחנייה;	
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (21 יח"ד)	20 מחסנים דירתיים.	
חניה	ראה חו"ד מכון רישוי /תנועה בהמשך.	ראה חו"ד מכון רישוי /תנועה בהמשך.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
לחזיתות קדמיות הוצגה רצועת גיבון מלווה רחוב בהתאם למותר ללא גדרות. מבוקשים 2 דירות גן עם חצר במרווח צידי צפוני ומערבי עם גדר בפרדה בגובה 1.80 מ' כהקלה שניתן לאשר.	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
		$0.00 = -37.78 +$ מוגבה ב 0.18 מ' ממפלס כניסה ברחוב זאב 37.60 +.

הערות נוספות:

בתאריך 12/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4 מ'
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.3 מ' במקום 3 מ' המותר
5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/ מפולשת
6	תוספת 13 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 21 יחידות דיור סך הכל
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
8	בניית מרתף משותף עבור 3 חלקות (נתן אלתרמן 25, 27, 29) עם כניסה אחת משותפת במגרש אלתרמן 29.

#	הקלה
9	תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת.
10	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי ל 1.6 מ'.
11	תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3.5 קומות מורחבות
12	החדרת עוגנים זמניים לגוש 6625 חלקה 930 ו933

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסת לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.05 מ' המבוקשים.
3	לא מדובר בהקלה - שכן הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות ג/1.
4	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ' המבוקשים שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ'.
5	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
6	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.
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	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 246, 245 ו 247 לצורך שיפור התכנון והמרחב הציבורי, איחוד רמפות והגדלת שטחי החלחול.
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	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
11	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.
12	לא מדובר בהקלה - הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשות יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה;

תאריך הודעה אחרונה: 04/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	טל משיח - יפעת 4, תל אביב - יפו 6941704, רונית אסא טפר - יפעת 5, תל אביב - יפו 6941705	בשם מרשיי, עוה"ד טל משיח ועוה"ד רונית אסא טפר, בעלי נכסים ברחוב יפעת 4 ו- 5 בשכונת נאות אפקה ב' תל אביב, הנמצאים בסמוך לנכס, נשוא הבקשה שבנדון, הריני מתכבד להגיש את התנגדות לבקשה שבנדון: 1. מתנגדים לתוספת יחידות דיור שכן הנ"ל יכביד על התנועה ברחוב. 2. במסגרת הבקשה שבנדון התבקשה הועדה המקומית לאשר שורה רבה של הקלות, שתכליתן הגדלת זכויות הבניה וכמות יחידות הדיור באופן בלתי סביר המהווה סטייה ניכרת מתכנית.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן: 1. בנוגע לצפיפות ושטחי הבניה המבוקשים , המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון , מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי , 2. הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה . הקלה להגבהת גובה קומה , גדר הפרדה , תוספת חצי קומה לצורך מימוש ג/1 ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון הבניין ותואמת את הסביבה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 01.01.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 12/05/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 21 יחידות דיור(11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר +10 מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט משותף עם עוד 2 מבנים חדשים סמוכים-ברח' אלתרמן 27(בקשה מס' 24-1054) וברח' אלתרמן 25(בקשה מס' 24-1080),
סה"כ 65 יחידות דיור בשלושת הבניינים, מהם 37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-28 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.

דרישת התקן עבור כל הפרויקט בהתאם לתא/מק/9072:

105.21 מקומות חניה לרכב פרטי(111.21=28X2+37X1.33),
6 מקומות חניה לרכב נכים,
14 מקומות חניה לאופנועים
65 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

105 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים,
6 מקומות חניה לרכב נכים-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים באישור מורשה נגישות אסף קינן,
14 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים,
65 מקומות חניה לאופניים- 19 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+46 מ"ח ב-3 חדרי אופניים ייעודיים בקומת כניסה. מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים:

0.21 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון תנועת תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. עבור 0.21 מקומות חניה החסרים יינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה החסרים 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 11.12.2024

מתוכנן חדר עם 3 עגלות ומיכל
יש לתכנן אבן שפה מונמכת ברחוב (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 - אפרת גורן 05.11.2023

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובות אלתרמן 25,27, מנורה 19:

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 ₪ 24,116.
יש לנטוע במגרשים 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14,316 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים 1,10 קרובים לקו הבניין ולמפרסות, עץ מס' 11 אושר בוועדה לכריתה במסגרת בקשה לבנייה במגרש הסמוך, בני אפרים 262
מבוקשת כריתה של עץ מס' 11 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.
במגרש קיימים 6 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני (תנאי טכני)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 11.12.2024

יש להסיג את פירי האוורור במטר מהרחוב (בגבול המגרש הצפוני) תנאי טכני

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רייטמן 23.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיסון אדרי	3.00	16.00	1.00	כריתה	
2	סייגרוס רומנזוף	7.00	25.00	4.00	כריתה	
3	תמר מצוי	7.00	50.00	6.00	כריתה	
4	מכנף נאה	4.00	10.00	3.00	שימור	440.00
5	ברוש מצוי	16.00	50.00	4.00	שימור	26,690.00
6	ברוש מצוי	14.00	30.00	3.00	שימור	7,206.00
7	מכנף נאה	6.00	20.00	5.00	שימור	2,638.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	מכנף נאה	8.00	33.00	11.00	שימור	9,574.00
9	ווינינגטוניה חוטית	9.00	55.00	4.00	כריתה	
10	אראוקריה רמה	12.00	40.00	5.00	כריתה	12,058.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	8.00	40.00	10.00	כריתה	12,058.00
12	פיקוס בנימינה	10.00	30.00	9.00	שימור	4,069.00
13	מיש בוגה	8.00	13.00	6.00	כריתה	

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 המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 21 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.

2. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.05 מ'.

3. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 ;

4. הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.

5. הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ' ;

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, ההקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמח"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה, תוספת חצי קומה לצורך מימוש ג/1 ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון הבניין ותואמת את הסביבה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
5	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.

התנאי

- 6 אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- 7 הגשת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאים בהיתר

התנאי

- 1 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 2 מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין.
- בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
- 3 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
- 4 רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

- 1 * לשלב ב' (כמידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- 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>
- 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>
- אושרה כריתה של עץ מספר 11 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').
- 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 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
- 4 יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות.

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן ומנורה ברוחב כ 1.00 מ' על שם עריית תל אביב
- 2 רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
- 3 רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברחוב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
- 4 אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

- # התנאי
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 5 אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
- 5 אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
- 6 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
- 7 רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה
- 8 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 21 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית מזרחית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
 2. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.05 מ'.
 3. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 246, 245 ו 247 ;
 4. הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
 5. הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ' ;
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, ההקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה, תוספת חצי קומה לצורך מימוש ג/1 ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון הבניין ותואמת את הסביבה ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.
3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
5	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.

#	תנאי
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
7	הגשת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 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 אושרה כריתה של עץ מספר 11 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'). 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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן ומנורה ברוחב כ 1.00 מ' על שם עריית תל אביב
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברחוב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.

עמ' 70

מידע: 22-02943 רישוי: 24-1046 ת.בניין: 0881-019

#	תנאי
5	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1080	תאריך הגשה	01/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	אלתרמן נתן 25, זאב 8	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/246, 6625/245	תיק בניין	2123-025
מס' תב"ע	1450, 1726, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א 1/א, תמ"א 3/38, תמ"א 38/א	שטח המגרש	1,000.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יואב תשובה	פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל מירון שוכנר	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	שרה רכבי	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אברהם וולנרמן	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	בלה וולנרמן	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אברהם וינשטין	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	עמיקם מולד	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	מאיר ליבמן	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אהוד רכבי	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	סיוון גולדפרב	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	קרן קמחי נדולני	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אמיר כהן	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	גילי גלבוע כהן	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	יהודית מולד	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	דניאל מטלון	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אורנה וינשטין	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אהוד ליבמן	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	ענת רונאל מטלון	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	יעקב רנן גולדפרב	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	יהושע טנצר ושות' בע"מ	אלתרמן נתן 25, תל אביב - יפו 6941524

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 22 יח"ד סך הכל המכיל:

- לגובה כל קומות המרתף: מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עבור 3 חלקות 245, 246 ו 247 בחלקה נידונה ובחלקות הגובלות ממזרח ברחוב אלתרמן 27 ומנורה 19 המוגשת בבקשות מקבילות מספר 24-1054 ו 24-1046 עם מעבר בכל הקומות.
- לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות וארונות שירות;
- בקומת מרתף (3-): 3 מחסנים דירתיים וחנייה;
- בקומת מרתף (2-): 3 מחסנים דירתיים וחנייה;
- בקומת מרתף (1-): 3 מחסנים דירתיים, פירים איורור וחנייה;
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל 2 מעליות וחדר מדרגות ו-2 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
- בקומות 1-6: 3 יחידות דיור בקומה (18 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה מרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב ואלתרמן לצורך הרחבת המדרכה, זיקת הנאה במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.35 מ' לצורך חיבור בין רחבו אלתרמן וזאב, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצרות פרטיות לחזית צד וחצר משותפת;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. יש לציין שהבניין בנוי בפועל באמצע 2 חלקות נפרדות.

מדובר במגרש פינתי בן 3 חזיתות קדמיות, כאשר בחזית קדמית צפונית ומערבית גובל ברחוב זאב ובחזית קדמית דרומית ברחוב אלתרמן. בחזית צידית מזרחית גובל בחלקה 247 ברחוב אלתרמן 27 (אשר בנוי בחלקו על חלקה נידונה 246) ומנורה 19 המוגשים בבקשות מקבילות מספר 24-1054, ו 24-1046 שכן בהתאם לתיאום תכנון שנערך מול הרישוי, הבקשות כוללת מרתף משותף בזיקת הנאה לצורך איחור רמפות כאשר הרמפה המתוכננת ממוקמת ברחוב מנורה 19 בבקשה 24-1046 וכמו כן מתן זיקות הנאה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת רחוב זאב ורחוב אלתרמן.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 של תל אביב, מדובר באזור מספר 36 - שכונת נאות אפקה ב' המאפשרת בנייה ע"פ המותר ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה ללא חריגה מנספח עיצוב עירוני 5000 כלומר 7.65 קומות.

בהתאם להיתרים, קיימת בקומה טיפוסית 2 יח"ד:
שטח קומת עמודים: 77 מ"ר
שטח קומה טיפוסית: 244 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-1046	2024			בקשה עבור חלקה גובלת ממזרח לחלקה נידונה אשר כוללת בקשה למרתף משותף. הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 21 יח"ד סך הכל הבקשה טרם נדונה בוועדה.
24-1054	2024			בקשה עבור חלקה גובלת ממזרח לחלקה נידונה אשר כוללת בקשה למרתף משותף . הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 22 יח"ד סך הכל הבקשה טרם נדונה בוועדה.
		769	1976	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל.
		1-292	1978	שינויים ותוספות בניה בבניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח 10 תתי חלקות המהוות 71.4%.לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 <u>והתקבלה התנגדות מחלקה בשכונה מכוח תקנה 149 לחוק .</u> <u>הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 27.08.2023)</u> <u>נדרש תאום לפני היתר</u> מדובר בהסדר קרקע לפי תכנית 1726. התכנית מסווגת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים משנת 75, אך לא כוללת לוח הקצאות. בשיתוף עם השירות המשפטי הוחלט לפעול באחת מתי הדרכים: <u>תנאי להוצאת היתר בניה-</u> הגשת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, ואישורה ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה. <u>תנאי לתעודת גמר -</u> רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה. <u>נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.04.2024)</u> המלצה לתת היתר חלקה 245 בגוש 6625 בבעלות פרטית . מגירה 2000 הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים והובא מקור לאגף נכסים. מגירה 100 סומנו עוגנים בתוכניות המרתף ובחתכים וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה. סומן תחום הפקעה בתוכנית הפקעה ובחתכים וצוין גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה. <u>בשלב תעודת גמר :</u> 1.להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2.הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

תנאי לתחילת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית שיקלית באגף נכסים.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע | תמ"א 38 , 1450 , 1726 , 9086 -אזור מדיניות 36 , ג1 , ע1, תמ"א/1,

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין 1726) (9086,	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי צפוני לרחוב זאב : 4.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי מערבי לרחוב זאב : 4.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה צדדי מזרחי: 4 מטרים מתוכן כ 1.35 בזיקת הנאה לטובת שביל לחיבור רחוב זאב ואלתרמן.	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי צפוני לרחוב זאב : 4.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי מערבי לרחוב זאב : 4.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה צדדי מזרחי: 4 מטרים מתוכן כ 1.35 סומנו בזיקת הנאה לטובת שביל לחיבור רחוב זאב ואלתרמן.	- רישום זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים תנאי לתעודת גמר.
מס' קומות כולל ג1 לפי תב"ע (1726) לפי מדיניות תמ"א ג1/ סה"כ קומות	4 קומות + קומת עמודים = 5 בהתאם לספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 (2) קומות) ובכל מקרה לא יחרוג מנספח העיצוב של תכנית 5000 (עד 8 קומות) 0.65 7.65 קומות	סגירת קומת עמודים + 4 קומות לפי תב"ע = 5 קומות 2 קומות מכוח תמ"א 38 0.65 קומות מכוח ג1/ 7.65 קומות	-סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים .

עמ' 75

מידע: 22-02941 רישוי: 24-1080 ת.בניין: 2123-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חישוב צפיפות מכוח תב"ע + תמ"א סה"כ :	לפי ממוצע דירה של 78 מ"ר מסך השטחים המותר לבניין השווה ל-1992 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות=25 יח"ד בתנאי שלפחות 15% מהדירות המוצעות יהיו בשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר עיקרי ג/1: 2 יח"ד מעל 80 מ"ר - לפי תכנון. 27 יח"ד (מתוכם 15% דירות קטנות) .	קומת קרקע: 2 דירות גן קומות 1-6: 3 יח"ד (18 יח"ד לקומה). סה"כ(ללא ג/1) : 20 יח"ד מתוכם 4 יח"ד קטנות המהווים 20 % בהתאם למותר. ג/1: 2 יח"ד בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כל אחת. סה"כ כולל ג/1: 22 יח"ד מתוכם 4 יח"ד קטנות (20%)	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (1726): לקומה טיפוסית 75 % משטח מגרש של 1000 מ"ר: 750 מ"ר מכוח תמ"א 38: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר 244 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13 מ"ר עבור 2 יח"ד = 26 מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: 270 מ"ר תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד): $270 * 3.5 = 945$ מ"ר קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%): 77 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מילוי קומת עמודים: 77 מ"ר - 270 מ"ר = 193 מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $13 * 8 \text{ יח"ד} = 104 \text{ מ"ר}$ סה"כ זכויות לפי תמ"א: $945 \text{ מ"ר} + 193 \text{ מ"ר} + 104 \text{ מ"ר} = 1242 \text{ מ"ר}$		
סה"כ שטחים עיקריים) לא כולל (1/ג)	750 מ"ר מכוח תב"ע + 1242 = 38 מ"ר מכוח תמ"א 1992 מ"ר.	1876.4 מ"ר + 82.82 מ"ר) שירות שיש לחשב עיקרי) = 1959.22 סך הכל	
שטחי שירות:	עבור 5 קומות מכוח תב"ע בלבד- לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450. שטח גרעין הבניין: $30 \text{ מ"ר} * 5 \text{ קומות} = 90 \text{ מ"ר}$ חדרים טכניים לתפקוד הבניין: 96 מ"ר קומה מפולשת: 59 מ"ר עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא שטחי שירות סה"כ: 245 מ"ר ממ"ד: $9 \text{ מ"ר} + \text{קירות} = 12 \text{ מ"ר}$ $22 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} = 264 \text{ מ"ר}$	84.82 מ"ר סה"כ: 329.82 מ"ר ממ"ד: 261 מ"ר עבור 22 ממ"דים.	- 82.82 מ"ר שיש לחשב כשטח עיקרי .
מרפסות:	בממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר $22 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} = 264 \text{ מ"ר}$	242 מ"ר ובממוצע של 11 ליח"ד מרפסות מעל 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות:	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 1.2 מ' (ללא הקלה) ובמסגרת הקלה ניתן עד 40%	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 40% מהמרווח קדמי של 5.00	- 2.00 מ' שניתן לאשר

עמ' 77

מידע: 22-02941 רישוי: 24-1080 ת.בניין: 2123-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מהמרווח קדמי של 5.00 מ' השווים ל 2.00. קדמי מערבי לרחוב זאב: 1.2 מ' (ללא הקלה) ובמסגרת הקלה ניתן עד 40% מהמרווח קדמי של 4.00 מ' השווים ל 1.60 מ'. קדמי צפוני לרחוב זאב: 1.2 מ' (ללא הקלה).	מ' השווים ל 2.00 כהקלה. קדמי מערבי לרחוב זאב: 40% מהמרווח קדמי של 4.00 מ' השווים ל 1.60 מ'. קדמי צפוני לרחוב זאב: 0.60 מ'	כהקלה. 1.60- מ' שניתן לאשר כהקלה.
גובה קומה טיפוסית (ברוטו)	קרקע: 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת הגבהה ל 2.50 מ'. טיפוסית (ברוטו): עד 3.50 מ'	קומות קרקע: 3.05 מ' נטו טיפוסית (ברוטו): 3.40 מ'	0.55 מ' שניתן לאשר כהקלה.
זיקות הנאה - תיאום תכנון	בהתאם לתיאום תכנון מול הרישוי- תוצג זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה. תוצג זיקת הנאה ברוחב של 1.35 מ' במרווח צידי מזרחי בחלקו למעבר הולכי רגל וחלקו לגינן רמפה דו סיטרית ומרתפי חניה יתוכננו בזיקת הנאה החדית עבור 3 חלקות מספר 246, 245 ו 247 .	סומנה זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה. סומנה זיקת הנאה ברוחב של 1.35 מ' במרווח צידי בחלקו למעבר הולכי רגל וחלקו לגינן בהתאם , מרתפי חניה מבוקשים בזיקת הנאה החדית עבור 3 חלקות מקבילות מספר 246, 245 ו 247 .	- תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 3 היתרים כי מדובר ברמפה ובמרתף משותפת.
שימושים מותרים בקומת הקרקע 9086 ודירות גן	קומת הקרקע כוללת תכלול כ 35% שטחים משותפים לתפקוד הבניין לרבות חדר אופניים , חדר אשפה , לובי ודירות גן לחזית צידית בלבד .	בהתאם למותר. הוצגו חדר אופניים משותף , לובי כניסה , חדר אשפה , חצר משותפת ו 2 דירות גן לחזית צידית בלבד .	

בניה בו זמנית על הגג - מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% מתכסית הקומה שמתחת =	225.3 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר.	

עמ' 78

מידע: 22-02941 רישוי: 24-1080 ת.בניין: 2123-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	65% * 348 מ"ר = 226 מ"ר		
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. כגובה קומה טיפוסית (2.93 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'.	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. 3.20 מ'	- 0.27 מ', המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
נסיגות	לחזיתות קדמיות : 2.00 מ'	2.00 מ' מינימום לחזיתות קדמיות.	
	לחזית' צידית : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	לחזית ציד: 1.90 מ' ובחלקו ללא נסיגה	-1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מגדל ממ"דים.
בינוי	גישה לשטח משותף עבור מערכות משותפות.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו.	
פרגולה על הגג	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר פרגולה מבטון ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג .	

מרתפים לפי ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות.	3 קומות , כולם בתכנון משותף בזיקת הנאה , ללא קיר הפרדה לאורך כל גבול המגרש המערבי וניתן לאשר כמפורט מעל בזיקות הנאה.	- ניתן לאשר הקלה עבור הקמת מרצף משותף עבור 3 חלקות גובלות.
תכסית	85% השווים ל 850 מ"ר	56% השווים ל 560 מ"ר.	
חלחול	מינימום של 15% השווים ל 150 מ"ר	290 מ"ר השווים ל 44%	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' קומה 3-: 3.50 מ'.	מרתף (-1): בחלקו 4.70 מ' מרתף (-2): 2.60 מ' מרתף (-3): 2.60 מ'	-0.70 מ' וניתן לאשר בהתאם להוראות ע/1 לצורך תפקוד הבניין וחיבור המרתף לחלקה גובלת .
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הזדעות/ אישור החלקות הגבולות	מבוקשים עוגנים זמניים לרחוב זאב ולרחוב אלתרמן ולחלקה גובלת ממזרח הוצג אישור נכסים ולא התקבלו התנגדויות מחלקה גובלת.	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/	בקומת מרתף(-3): 3 מחסנים דירתיים וחנייה; בקומת מרתף (-2) :	

עמ' 79

מידע: 22-02941 רישוי: 24-1080 ת.בניין: 2123-025

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חדר משחקים	3 מחסנים דירתיים וחנייה; בקומת מרתף (-1): 3 מחסנים דירתיים, פירים איוורור וחנייה;	
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (22 יח"ד)	6 מחסנים דירתיים.	
חניה	ראה חו"ד מכון רישוי/תנועה בהמשך.	ראה חו"ד מכון רישוי/תנועה בהמשך.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
לחזיתות קדמיות הוצגה רצועת גינון מלווה רחוב בהתאם למותר ללא גדרות. מבוקשים 2 דירות גן עם חצר במרווח צידי מזרחי עם גדר בפרדה בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		
מפלס כניסה קובעת	X	
		0.00+/-35.93 מ' ממוצע ב 0.16 מ' ממפלס כניסה ברחוב זאב 35.77 +.

הערות נוספות:

בתאריך 12/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4 מ'
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.3 מ' במקום 3 מ' המותר
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	תוספת 14 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 22 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
9	בניית מרתף משותף עבור 3 חלקות (נתן אלתרמן 25, 27, 29) עם כניסה אחת משותפת במגרש אלתרמן 29.
10	תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת.
11	הגבהת גובה גדר בגבול המגרש הצדדי ל 1.6 מ'.
12	תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3.5 קומות מורחבות.

הקלה	#
החדרת עוגנים זמניים לגוש 6625 חלקה 930 933	13

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסת לחזית קדמית מערבית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.	1
ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.	2
ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.05 מ' המבוקשים.	3
לא מדובר בהקלה - שכן הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות ג/1.	4
ניתן להמליץ על הקלה עבור הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ' המבוקשים שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ'.	5
הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.	6
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.	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
ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 246, 245 ו 247 לצורך שיפור התכנון והמרחב הציבורי, איחוד רמפות והגדלת שטחי החלחול.	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 - גדר בגובה 1.50 מ' המותרים.	11
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.	12
לא מדובר בהקלה - הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשות יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה;	13

תאריך הודעה אחרונה: 15/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
בשם מרשיי, עוה"ד טל משיח ועוה"ד רונית אסא טפר, בעלי נכסים ברחוב יפעת 4 ו- 5 בשכונת נאות אפקה ב' תל אביב, הנמצאים בסמוך לנכס, נשוא הבקשה שבנדון, הריני מתכבד להגיש את התנגדות ם לבקשה שבנדון: 1.מתנגדים לתוספת יחידות דיור שכן הנ"ל יכביד על התנועה ברחוב. 2.במסגרת הבקשה שבנדון התבקשה הועדה המקומית לאשר שורה רבה של הקלות, שתכליתן הגדלת זכויות הבניה וכמות יחידות הדיור באופן בלתי סביר המהווה סטייה ניכרת מתכנית.	טל משיח - יפעת 4, תל אביב - יפו 6941704, רונית אסא טפר - יפעת 5, תל אביב - יפו 6941705	1

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן 1. בנוגע לצפיפות ושטחי הבניה המבוקשים , המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון , מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי , 2. הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה . הקלה להגבהת גובה קומה , גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 01.01.2025
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 12/05/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 22 יחידות דיור(12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר +10 מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט משותף עם עוד 2 מבנים חדשים סמוכים-ברח' אלתרמן 27(בקשה מס' 24-1054) וברח' אלתרמן 29(בקשה מס' 24-1046),
סה"כ 65 יחידות דיור בשלושת הבניינים, מהם 37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-28 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.

דרישת התקן עבור כל הפרויקט בהתאם לתא/מק/9072:

105.21 מקומות חניה לרכב פרטי(111.21=28X2+37X1.33),
6 מקומות חניה לרכב נכים,
14 מקומות חניה לאופנועים
65 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

105 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים,
6 מקומות חניה לרכב נכים-ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים באישור מורשה נגישות אסף קינן,
14 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים,
65 מקומות חניה לאופניים- 19 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+46 מ"ח ב-3 חדרי אופניים ייעודיים בקומת כניסה. מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים:

0.21 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון תנועת תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. עבור 0.21 מקומות חניה החסרים יינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה החסרים 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 רזן 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 11.12.2024

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים, יש לתכנן אבן שפה מונמכת ברחוב (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 - אפרת גורן 05.11.2023

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובות אלתרמן 25,27, מנורה 19:

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 ₪ 24,116. יש לנטוע במגרשים 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 14,316 יינטעו עצים ברחבי העיר. עצים 1,10 קרובים לקו הבניין ולמפרסות, עץ מס' 11 אושר בוועדה לכריתה במסגרת בקשה לבנייה במגרש הסמוך, בני אפריים 262 מבוקשת כריתה של עץ מס' 11 במגרש השכן לצורך הבניה. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות. במגרש קיימים 6 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני (תנאי טכני)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 11.12.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 22.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	3.00	16.00	1.00	כריתה	
2	סייגרוס רומנזוף	7.00	25.00	4.00	כריתה	
3	תמר מצוי	7.00	50.00	6.00	כריתה	
4	מכנף נאה	4.00	10.00	3.00	שימור	440.00
5	ברוש מצוי	16.00	50.00	4.00	שימור	26,690.00
6	ברוש מצוי	14.00	30.00	3.00	שימור	7,206.00
7	מכנף נאה	6.00	20.00	5.00	שימור	2,638.00
8	מכנף נאה	8.00	33.00	11.00	שימור	9,574.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	וושנינגטוניה חוטית	9.00	55.00	4.00	כריתה	
10	אראוקריה רמה	12.00	40.00	5.00	כריתה	12,058.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	8.00	40.00	10.00	כריתה	12,058.00
12	פיקוס בנימינה	10.00	30.00	9.00	שימור	4,069.00
13	מיש בונגה	8.00	13.00	6.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" לכל 3 הבניינים חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" חיבור ביו בחדש ברחוב זאב , חידוש קו ביוב וחיבור מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 27.08.2023)

נדרש תאום לפני היתר
מדובר בהסדר קרקע לפי תכנית 1726. התכנית מסווגת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים משנת 75, אך לא כוללת לוח הקצאות.

בשיתוף עם השירות המשפטי הוחלט לפעול באחת מתי הדרכים:

תנאי להוצאת היתר בניה- הגשת תצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, ואישורה ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 08.05.2024)

המלצה לתת היתר

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 המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 22 יח"ד סך הכל .
כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסת לחזית קדמית מערבית בשיעור של 1.60 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
- הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.05 מ'.
- עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 ;

5. הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ'
 2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
5	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
4	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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

#	התנאי
	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
	אפשרה כריתה של עץ מספר 11 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').
	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 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	הפקדת ערבות בנקאית שיקלית באגף נכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן וזאב ולחזית צידית ברוחב 1.35 מ' על שם עריית תל אביב
4	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245 , 246 ו 247 ברחוב אלתרמן 25 , 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
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.
	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 7 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאחר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 22 יח"ד סך הכל .

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית מערבית בשיעור של 1.60 מ' מההווים 40% מקו בניין מותר של 4.00 מ'.
2. הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' מההווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.05 מ'.
4. עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 ;
5. הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.
3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
5	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

#	תנאי
	העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 אושרה כריתה של עץ מספר 11 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'). 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 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	הפקדת ערבות בנקאית שיקלית באגף נכסים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן וזאב ולחזית צידית ברוחב 1.35 מ' על שם עריית תל אביב
4	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברוחב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1054	תאריך הגשה	30/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	אלתרמן נתן 27, זאב 10	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/247, 6625/246	תיק בניין	2123-027
מס' תב"ע	1450, 1726, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,000.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יואב תשובה	פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי - נאות המכבים בע"מ	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל מירון שוכנר	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	איטה מילנר	ארגוב אלכסנדר (סשא) 18, תל אביב - יפו 6962028
בעל זכות בנכס	גדי קוניא	שהם 8, בית יהושע 4059100
בעל זכות בנכס	אלון הראל	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	לימור קוניא	שהם 8, בית יהושע 4059100
בעל זכות בנכס	מיה אשכנזי הראל	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	רותם גל	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	אילנה רוטנברג	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	יורם אילון	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	עדה פרייס ג'יברי	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941524
בעל זכות בנכס	אורית אילון	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	רן ראובן מיכאל	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526
בעל זכות בנכס	גיל נתן מיכאל	הבשן 57, יקנעם עילית 2068866
בעל זכות בנכס	שני גל	אלתרמן נתן 27, תל אביב - יפו 6941526

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל המכיל:
• לגובה כל קומות המרתף: מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עבור 3 חלקות 245, 246 ו 247 בחלקה נידונה ובחלקות הגובלות ממזרח ברחוב אלתרמן 27 ומנורה 19 המוגשת בבקשות מקבילות מספר 24-1054 ו 24-1046 עם מעבר בכל הקומות.
• לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה, 2 מעליות וארונות שירות;
• בקומת מרתף(3-): 5 מחסנים דירתיים וחנייה;

- בקומת מרתף (2-): מחסן דירתי 1 וחנייה;
 - בקומת מרתף (1-): 3 מחסנים דירתיים, פירים איורור וחנייה;
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים, לובי כניסה, גרעין המכיל 2 מעליות וחדר מדרגות ו-3 דירות גן, כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית במרווח צידי;
 - בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בקומה (15 יח"ד סך הכל), כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומה 6: מפלס תחתון של דירת הגג ו 2 יחידות דיור בקומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד פתרון כביסה ומרפסת בלוטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון, יח"ד אחת מכילה מדרגות פנימיות לחיבור למפלס תחתון בקומה מתחת;
 - על הגג: עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לרחוב אלתרמן לצורך הרחבת המדרכה, זיקת הנאה במרווח צידי מזרחי ברוחב של כ 1.80 מ' לצורך חיבור בין רחבו אלתרמן וזאב, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, גדרות בגבולות מגרש, חצרות פרטיות לחזית צד וחצר משותפת;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38. יש לציין שהבניין בנוי בפועל באמצע 2 חלקות נפרדות.

מדובר במגרש בן 2 חזיתות קדמיות, כאשר בחזית קדמית צפונית גובל ברחוב זאב ובחזית קדמית דרומית ברחוב אלתרמן.

בחזית צידית מערבית גובל בחלקה 245 ברחוב אלתרמן 25 (אשר בנוי בחלקו על חלקה נידונה 246) ובחזית צידית מזרחית גובל בחלקה 247 מנורה 19 המוגשים בבקשות מקבילות מספר 24-1054, ו 24-1046 שכן בהתאם לתיאום תכנון שנערך מול הרישוי, הבקשות כוללת מרתף משותף בזיקת הנאה לצורך איחור רמפות כאשר הרמפה המתוכננת ממוקמת ברחוב מנורה 19 בבקשה 24-1046 וכמו כן מתן זיקות הנאה ברוחב 1.00 מ' לצורך הרחבת רחוב זאב ורחוב אלתרמן.

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 של תל אביב, מדובר באזור מספר 36 - שכונת נאות אפקה ב' המאפשרת בנייה ע"פ המותר ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה ללא חריגה מנספח עיצוב עירוני 5000 כלומר 7.65 קומות.

בהתאם להיתרים, קיימת בקומה טיפוסית 2 יח"ד:
שטח קומת עמודים: 110 מ"ר
שטח קומה טיפוסית: 244 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-1046	2024			בקשה עבור חלקה גובלת ממזרח לחלקה נידונה אשר כוללת בקשה למרתף משותף. הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 21 יח"ד סך הכל

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הבקשה טרם נדונה בוועדה.
24-1080	2024			בקשה עבור חלקה גובלת ממערב לחלקה נידונה אשר כוללת בקשה למרתף משותף . הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 , בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות , עבור 22 יח"ד סך הכל. הבקשה טרם נדונה בוועדה.
		796	1976	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל.
		132	1977	שינויים ותוספות בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח 7 תתי חלקות המהוות 88.8% לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 **והתקבלה התנגדות מחלקה בשכונה מכוח תקנה 149 לחוק.**

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 27.08.2023)
נדרש תאום לפני היתר
מדובר בהסדר קרקע לפי תכנית 1726, התכנית מסווגת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בעלים משנת 75. אך לא כוללת לוח הקצאות.

בשיתוף עם השירות המשפטי הוחלט לפעול באחת משתי הדרכים:

תנאי להוצאת היתר בניה - הגשת התצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישורה ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.05.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 246 בגוש 6625 בבעלות פרטית . מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים מחלקות העירייה והובא מקור לאגף נכסים.
בהתאם להוראות התב"ע 1450'א' נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט) . מגירה 100
סומן תחום הפקעה בקומת הפיתוח ובחתיכים.
צוין גבול מגרש לפני ואחרי הפקעה במלל בקומת הפיתוח ובחתיכים.
סומנו עוגנים בקומות המרתף בתוכנית הבקשה.
סומנו העוגנים בחתיכים וצוין מלל בקומות המרתף והחתיכים ע"ג העוגנים "עוגנים פולימריים/פלדה זמניים".

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

הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

זכות	מותר	מבוקש	סטייה/הסבר
קווי בניין (1726) (9086,	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי צפוני לרחוב זאב : 4.00 מ' מתוכם 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה צידי מזרחי : 4.00 מ' צדדי מערבי: 4 מטרים מתוכן כ 1.80 מ' בזיקת הנאה לטובת שביל לחיבור רחוב זאב ואלתרמן.	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה קדמי צפוני לרחוב זאב : 4.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה צידי מזרחי : 4.00 מ' צדדי מערבי: 4 מטרים מתוכן כ 1.80 מ' בזיקת הנאה לטובת שביל לחיבור רחוב זאב ואלתרמן.	- יש לציין שבחלקו גובלת החזית ברחוב זאב ובחלקו בחלקה גובלת. - רישום זיקת הנאה לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים תנאי לתעודת גמר.
מס' קומות כולל ג1 לפי תב"ע (1726) לפי מדיניות תמ"א ג/1 סה"כ קומות	4 קומות + קומת עמודים = 5 בהתאם לספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 (2 קומות) ובכל מקרה לא יחרוג מנספח העיצוב של תכנית 5000 (עד 8 קומות) 0.65 7.65 קומות	סגירת קומת עמודים + 4 קומות לפי תב"ע = 5 קומות 2 קומות מכוח תמ"א 38 0.65 קומות מכוח ג/1 7.65 קומות	-סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חישוב צפיפות מכוח תב"ע + תמ"א סה"כ :	לפי ממוצע דירה של 78 מ"ר מסך השטחים המותר לבניין השווה ל-1959 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות=25 יח"ד בתנאי שלפחות 15% מהדירות המוצעות יהיו בשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר עיקרי ג/1: 2 יח"ד מעל 80 מ"ר - לפי תכנון. 27 יח"ד (מתוכם 15% דירות קטנות) .	קומת קרקע: 3 דירות גן קומות 1-5: 3 יח"ד (15 יח"ד לקומה). קומה 6 : 2 יח"ד סה"כ (ללא ג/1) : 20 יח"ד מתוכם 4 יח"ד קטנות המהווים 20 % בהתאם למותר. ג/1: 2 יח"ד בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כל אחת. סה"כ כולל ג/1: 22 יח"ד מתוכם 4 יח"ד קטנות (20%)	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע (1726): לקומה טיפוסית 75 % משטח מגרש של 1000 מ"ר: 750 מ"ר מכוח תמ"א 38: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר 244 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13 מ"ר עבור 2 יח"ד = 26 מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: 270 מ"ר תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד): $270 * 3.5 = 945$ מ"ר קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%): 77 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מילוי קומת עמודים: $110 \text{ מ"ר} - 270 \text{ מ"ר} = 160 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $13 * 8 \text{ יח"ד} = 104 \text{ מ"ר}$ סה"כ זכויות לפי תמ"א: $945 \text{ מ"ר} + 160 \text{ מ"ר} + 104 \text{ מ"ר} = 1209 \text{ מ"ר}$		
סה"כ שטחים עיקריים) לא כולל (1/ג	750 מ"ר מכוח תב"ע + 1209 מ"ר מכוח תמ"א 38 = 1959 מ"ר.	1729.44 מ"ר + 125 מ"ר) שירות שיש לחשב עיקרי) = 1854.44 סך הכל	
שטחי שירות:	עבור 5 קומות מכוח תב"ע בלבד- לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450. שטח גרעין הבניין: $30 \text{ מ"ר} * 5 \text{ קומות} = 90 \text{ מ"ר}$ חדרים טכניים לתפקוד הבניין: 110 מ"ר קומה מפולשת: 38 מ"ר עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא שטחי שירות סה"כ: 238 מ"ר ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר 22 יח"ד * 12 מ"ר = 264 מ"ר.	125 מ"ר סה"כ: 363 מ"ר ממ"ד: 274.13 מ"ר עבור 22 ממ"דים.	- 125 מ"ר שיש לחשב כשטח עיקרי . 10.13- כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
מרפסות:	בממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד ובתנאי ששטח מרפסת לא		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	יעלה על 14 מ"ר 22 יח"ד * 12 מ"ר = 264 מ"ר.	200 מ"ר ובממוצע של 9 ליח"ד מרפסות מעל 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות:	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 1.2 מ' (ללא הקלה) ובמסגרת הקלה ניתן עד 40% מהמרווח קדמי של 5.00 מ' השווים ל 2.00.	קדמי דרומי לרחוב אלתרמן נתן: 40% מהמרווח קדמי של 5.00 מ' השווים ל 2.00 כהקלה.	- 2.00 מ' שניתן לאשר כהקלה.
	קדמי צפוני לרחוב זאב: 1.2 מ' (ללא הקלה).	קדמי צפוני לרחוב זאב: 0.91 מ'	
גובה קומה טיפוסית (ברוטו)	קרקע: 2.30 מ' אך תמ"א 38 מאפשרת הגבהה ל 2.50 מ'.	קומות קרקע: 3.05 מ' נטו	0.55 מ' שניתן לאשר כהקלה.
	טיפוסית (ברוטו): עד 3.50 מ'	טיפוסית (ברוטו): 3.40 מ'	
זיקות הנאה - תיאום תכנון	בהתאם לתיאום תכנון מול הרישוי- תוצג זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה. תוצג זיקת הנאה ברוחב של כ 1.80 מ' במרווח צידי מערבי בחלקו למעבר הולכי רגל וחלקו לגיגון רמפה דו סיטרית ומרתפי חניה יתוכננו בזיקת הנאה הדדית עבור 3 חלקות מקבילות מספר 246, 245 ו 247.	סומנה זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב זאב לצורך הרחבת המדרכה. סומנה זיקת הנאה ברוחב של 1.35 מ' במרווח צידי בחלקו למעבר הולכי רגל וחלקו לגיגון בהתאם, מרתפי חניה מבוקשים בזיקת הנאה הדדית עבור 3 חלקות מקבילות מספר 246, 245 ו 247.	- תנאי להוצאת היתר הינו שחרור 3 היתרים כי מדובר ברמפה ובמרתף משותפת.
שימושים מותרים בקומת הקרקע 9086 ודירות גן	קומת הקרקע כוללת תכלול כ 35% שטחים משותפים לתפקוד הבניין לרבות חדר אופניים, חדר אשפה, לובי ודירות גן לחזית צידיית בלבד.	בהתאם למותר. הוצגו חדר אופניים משותף, לובי כניסה, חדר אשפה, חצר משותפת ו 3 דירות גן לחזית צידית בלבד.	

בניה בו זמנית על הגג - מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

עמ' 95

מידע: 22-02957 רישוי: 24-1054 ת.בניין: 2123-027

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% מתכנית הקומה שמתחת = $340 \text{ מ"ר} \times 65\% = 221 \text{ מ"ר}$	219.22 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר (אחת דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת) .	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. כגובה קומה טיפוסית (2.93 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'.	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון. 3.20 מ'	- 0.27 מ', המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
נסיגות	לחזיתות קדמיות : 2.00 מ'	2.00 מ' מינימום לחזיתות קדמיות. לחזית צד: ללא נסיגה	-1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מגדל ממ"דים.
בינוי	גישה לשטח משותף עבור מערכות משותפות.	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו.	
פרגולה על הגג	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר פרגולה מבטון ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג .	

מרתפים לפי ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות.	3 קומות , כולם בתכנון משותף בזיקת הנאה , ללא קיר הפרדה לאורך כל גבול המגרש המזרחי ומערבי וניתן לאשר כמפורט מעל בזיקות הנאה.	- ניתן לאשר הקלה עבור הקמת מרצף משותף עבור 3 חלקות גובלות.
תכנית	85% השווים ל 850 מ"ר	59.3% השווים ל 593 מ"ר.	
חלחול	מינימום של 15% השווים ל 150 מ"ר	493 מ"ר השווים ל 49.3%	
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' קומה 3:- 3.50 מ'.	מרתף (1):- בחלקו 4.70 מ' מרתף (2):- 2.60 מ' מרתף (3):- 2.60 מ'	-0.70 מ' וניתן לאשר בהתאם להוראות ע/1 לצורך תפקוד הבניין וחיבור המרתף לחלקה גובלת .
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבולות	מבוקשים עוגנים זמניים לרחוב זאב ולרחוב אלתרמן הוצג אישור נכסים ולא התקבלו התנגדויות מחלקה גובלת.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-3): 5 מחסנים דירתיים וחנייה; בקומת מרתף (-2): מחסן דירתי 1 וחנייה; בקומת מרתף (-1): 3 מחסנים דירתיים, פירים איוורור וחנייה;	
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (22 יח"ד)	9 מחסנים דירתיים.	
חניה	ראה חו"ד מכון רישוי /תנועה בהמשך.	ראה חו"ד מכון רישוי /תנועה בהמשך.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
לחזיתות קדמיות הוצגה רצועת גיבון מלווה רחוב בהתאם למותר ללא גדרות. מבוקשים 3 דירות גן עם חצר במרווח צידי מזרחי ומערבי ובחלקו לצפון לחלקה גובלת עם גדר בפרדה בגובה 1.80 מ' בהקלה שניתן להמליץ.		
מפלס כניסה קובעת	X	
		0.00+/-37.45 + מוגבה ב 0.30 מ' ממפלס כניסה ברחוב זאב 37.15+.

הערות נוספות:

בתאריך 03/06/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.8 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4 מ'
4	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.3 מ' במקום 3 מ' המותר
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	תוספת 14 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 22 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
9	בניית מרתף משותף עבור 3 חלקות (נתן אלתרמן 25, 27, 29) עם כניסה אחת משותפת במגרש

#	הקלה
	אלתרמן 29.
10	תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת.
11	הגבהת גובה גדר בגבול המגרש הצדדי ל 1.6 מ'.
12	תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3.5 קומות מורחבות.
13	החדרת עוגנים זמניים לגוש 6625 חלקה 930 933

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - מרפסות לחזית צפונית בולטות בהתאם לתקנות עד 1.20 מ' ללא צורך בהקלה.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
3	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 3.05 מ' המבוקשים.
4	לא מדובר בהקלה - שכן הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר בהתאם להוראות ג/1.
5	ניתן להמליץ על הקלה עבור הגבהת קומת הגג מ 2.93 מ' המותרים ל 3.20 מ' המבוקשים שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ'.
6	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.
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	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 לצורך שיפור התכנון והמרחב הציבורי, איחוד רמפות והגדלת שטחי החלחול.
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	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
12	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.
13	לא מדובר בהקלה - הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשות יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה;

תאריך הודעה אחרונה: 04/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	טל משיח - יפעת 4, תל אביב - יפו 6941704, רונית אסא טפר - יפעת 5, תל אביב - יפו 6941705	בשם מרשיי, עוה"ד טל משיח ועוה"ד רונית אסא טפר, בעלי נכסים ברחוב יפעת 4 ו- 5 בשכונת נאות אפקה ב' תל אביב, הנמצאים בסמוך לנכס, נשוא הבקשה שבנדון, הריני מתכבד להגיש את התנגדות ם לבקשה שבנדון: 1.מתנגדים לתוספת יחידות דיור שכן הנ"ל יכביד על התנועה ברחוב. 2.במסגרת הבקשה שבנדון התבקשה הועדה המקומית לאשר

#	מתנגדים	נימוק
		שורה רבה של הקלות, שתכליתן הגדלת זכויות הבניה וכמות יחידות הדיור באופן בלתי סביר המהווה סטיה ניכרת מתכנית.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה במלואה שכן 1.בנוגע לצפיפות ושטחי הבניה המבוקשים , המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון , מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי , 2.הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה . הקלה להגבהת גובה קומה , גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 01.01.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 12/05/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 22 יחידות דיור(14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר +8 מעל 120 מ"ר) כחלק מפרויקט משותף עם עוד 2 מבנים חדשים סמוכים-ברח' אלתרמן 29(בקשה מס' 24-1046) וברח' אלתרמן 25(בקשה מס' 24-1080),
סה"כ 65 יחידות דיור בשלושת הבניינים, מהם 37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-28 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.

דרישת התקן עבור כל הפרויקט בהתאם לתא/מק/9072:

105.21 מקומות חניה לרכב פרטי(111.21=28X2+37X1.33),
6 מקומות חניה לרכב נכים,
14 מקומות חניה לאופנועים
65 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

105 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים,
6 מקומות חניה לרכב נכים-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים באישור מורשה נגישות אסף קינן,
14 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף משותף לשלושת הבניינים,
65 מקומות חניה לאופניים- 19 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+46 מ"ח ב-3 חדרי אופניים ייעודיים בקומת כניסה. מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים:

0.21 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון תנועתי תואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. עבור 0.21 מקומות חניה החסרים יינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה החסרים 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 02.01.2025

מתוכנן חדר עם 10 מיכלים.
יש להציב 3 עגלות ומיכל ולתכנן אבן שפה מונמכת (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 - אפרת גורן 05.11.2023

חוות דעת משותפת לבקשות בכתובות אלתרמן 25,27, מנורה 19:

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 24,116 ₪.
יש לנטוע במגרשים 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14,316 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
עצים 1,10 קרובים לקו הבניין ולמפרסות, עץ מס' 11 אושר בוועדה לכריתה במסגרת בקשה לבנייה במגרש הסמוך, בני אפריים 262
מבוקשת כריתה של עץ מס' 11 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.
במגרש קיימים 6 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני (תנאי טכני)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 11.12.2024

חומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.11.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון אדרי	3.00	16.00	1.00	כריתה	
2	סייגרוס רומנזוף	7.00	25.00	4.00	כריתה	
3	תמר מצוי	7.00	50.00	6.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	מכנף נאה	4.00	10.00	3.00	שימור	440.00
5	ברוש מצוי	16.00	50.00	4.00	שימור	26,690.00
6	ברוש מצוי	14.00	30.00	3.00	שימור	7,206.00
7	מכנף נאה	6.00	20.00	5.00	שימור	2,638.00
8	מכנף נאה	8.00	33.00	11.00	שימור	9,574.00
9	וושנינגטוניה חוטית	9.00	55.00	4.00	כריתה	
10	אראוקריה רמה	12.00	40.00	5.00	כריתה	12,058.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	8.00	40.00	10.00	כריתה	12,058.00
12	פיקוס בנימינה	10.00	30.00	9.00	שימור	4,069.00
13	מיש בוגה	8.00	13.00	6.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 12.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" באלתרמן 25 לכל 3 הבניינים חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 27.08.2023)

נדרש תאום לפני היתר
מדובר בהסדר קרקע לפי תכנית 1726, התכנית מסווגת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בעלים משנת 75. אך לא כוללת לוח הקצאות.

בשיתוף עם השירות המשפטי הוחלט לפעול באחת משתי הדרכים:

תנאי להוצאת היתר בניה- הגשת התצ"ר לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה ואישורה ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תנאי לתעודת גמר - רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 246 בגוש 6625 בבעלות פרטית .

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים מחלקות העירייה והובא מקור לאגף נכסים.

בהתאם להוראות התב"ע 1450 א' נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט) .
מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הפיתוח ובחתיכים.
צוין גבול מגרש לפני ואחרי הפקעה במלל בקומת הפיתוח ובחתיכים.

סומנו עוגנים בקומות המרתף בתוכנית הבקשה.
סומנו העוגנים בחתיכים וצוין מלל בקומות המרתף והחתיכים ע"ג העוגנים "עוגנים פולימריים/פלדה זמניים".

בשלב תעודת גמר

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

תנאי לתחילת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 07.05.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
2. הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.05 מ'.
3. הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 ;
4. הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד

#	התנאי
	בלבד.
5	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ט'. מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
	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
	אושרה כריתה של עץ מספר 11 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').

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 זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן וזאב ולחזית צידית מערבית ברוחב 1.80 מ' על שם עריית תל אביב
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברוחב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין

#	התנאי
4	אגרונים/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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכילה מקלט עבור 8 יח"ד סך הכל והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עבור 22 יח"ד סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסת לחזית קדמית דרומית בשיעור של 2.00 מ' המהווים 40% מקו בניין מותר של 5.00 מ'.
- הגבהת קומת עמודים מ 2.50 מ' ל 3.05 מ'.
- הקמת מרתף משותף בזיקת הנאה עבור 3 חלקות גובלות 245, 246 ו 247 ;
- הקמת גדר הפרדה בגובה 1.80 מ'.
- לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן, המבוקש תואם את מסמך המדיניות של הועדה אשר בחן את השפעת הצפיפות על השכונה כחלק מהכנתו לא נמצא שיש בעיה תנועתית בשכונה. כמו כן מגרש המתנגדים ממוקם ברחוב אחר לא קרוב למגרש הנדון, מעבר לכך משפרת מהותית את המרחב הציבורי, הקלות שפורסמו ברובם הגדול נדרשות כמוח תמ"א 38 ולא מדובר בהקלה. הקלה להגבהת גובה קומה, גדר הפרדה ומרתף משותף עבור 3 חלקות מטיבה עם הסביבה ותורמת לתכנון המבנים ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה.

3. לאשר פתרון חניה חלופי להסדר 0.21 מקומות חניה 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)

#	תנאי
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	יש לשחרר היתרים עבור בקשה 24-1080 אלתרמן 25, 24-1054 אלתרמן 27 ו 24-1046 מנורה 19 ביחד בלבד.
5	הצגת הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקות הנאה.
6	אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה עם חתימת כל הבעלים בהתאם לנסח הרישום ע"ג התצ"ר או הפקדת תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

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. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,116 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הוועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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 אושרה כריתה של עץ מספר 11 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'). 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 זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזיתות קדמיות לרחוב אלתרמן וזאב ולחזית צידית מערבית ברוחב כ 1.80 מ' על שם עריית תל אביב
2	רישום בפועל לנושא תקנה 27 לשטחים משותפים ואי סגירת מרפסות
3	רישום בפועל בספר המקרקעין זיקת הנאה הדדית במרתפים וברמפה בין חלקות 245, 246 ו 247 ברחוב אלתרמן 25, 27 ומנורה 19 בספר מקרקעין
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור

עמ' 105

מידע: 22-02957 רישוי: 24-1054 ת.בניין: 2123-027

#	תנאי
	מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו או אישור תוכנית איחוד וחלוקה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0676	תאריך הגשה	13/05/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר תוספת מעלית חיצונית/פנימית בריכת שחיה	

כתובת	רוזוב 18	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/388	תיק בניין	0919-018
מס' תב"ע	1/2082, 2754, 3407, 347, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	645.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	רון שפיגל	ת.ד. 117, גבעת ח"ן 43905
מתכנן שלד	לביב ראבי	סלאח א-דין 116, ג'לג'וליה 4585000
מבקש	נועם אורן	רוזוב 18, תל אביב - יפו 6971669
בעל זכות בנכס	נועם אורן	רוזוב 18, תל אביב - יפו 6971669

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף על מחצית המגרש הדרומי (קוטג' בקיר משותף) הכוללים:
- הסדרת מעלית פנימית שתשרת את כל הקומות בין קומת המרתף לקומת הגג;
- בקומת המרתף קרקע וקומה א': שינויים פנימיים.
- הקמת גג רעפים עם ניצול חללו לפי תכ' ג'1.
- על המגרש: גדר קלה בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה בחצר אחורית, הריסת בריכה קיימת במרווח אחורי.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל מבצע קדש בחזיתו הדרומית, קיים בניין בן 2 קומות, עם גג משולב, בחלקו שטוח ובחלקו גג רעפים, מעל קומת מרתף, על מחצית המערבית של המגרש, 2 חניות מקורות זו על יד זו, פרגולות קלות במרווח צידי ואחורי, בריכת שחיה במרווח אחורי, כעת מסומנת להריסה, גדרות בגבולות המגרש.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1/174	20/12/82	תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א', בבניין קיים בן קומה אחת, על מחצית הצפונית של המגרש.
12-1029	10/06/2012	13-0151	05/05/2013	הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים חדש, קוטג' בקיר משותף, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף, כולל כניסה נפרדת מהחצר, 2 חניות מקורות זו על יד זו, פרגולות קלות במרווח

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				צידי ואחורי, גדרות בגבולות המגרש, גדר הפרדה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 2 תתי חלקות. תת חלקה מס' 1 שייכת למבקשים, החתומים על הבקשה, נשלחו הודעות לבעלים בתת חלקה מס' 2 ולא התקבלו התנגדויות. התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.12.2023) המלצה לתת היתר חלקה 388 בגוש 6638 בבעלות פרטית . אין מניעה לאשר את הבקשה .

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	עליית גג: ניתן להוסיף עליית גג רעפים עפ"י הוראות תוכנית ג1: רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת הקומה המפלס הקומה העליונה. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ - 40% . עלית הגג תמוקם בשטח הגג צמוד לדירה ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. בקיר משותף או בניין טורי על פי תכנית ג'1 סעיף 10.1.8 "לא תותר עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין מרפסת גג - בחזית אחורית בשטח של עד 40% משטח הגג	מבוקשת תוספת ניצול חלל גג רעפים, בשטח של כ-60 מ"ר. גובה רום הגג 7 מ' מדוד ממפלס קומה א'. שיפוע הגג 40% בניה אצל שכן בקיר משותף, כוללת קומה אחת עם ניצול חלל גג רעפים. מרפסת גג מוצעת בחזית אחורית בשטח של 6 מ"ר המהווה 10% משטח הגג. קיימת בהיתר בנוסף מרפסת גג בקומה א', שתי המרפסות אינן מקורות. הוצגה תכנית עתידית עבור שכן בקיר משותף הכוללת ניצול חלל גג רעפים לפי תכ' ג'1.	

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	
קיימות 2 פרגולות קלות בהיתר - ללא שינוי	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
לאור הפרשי גבהים על המגרש. בגבול המגרש האחורי קיימת גדר תמך ומעליה מבוקשת גדר קלה, בגובה 1.10 מ'. גדר הפרדה בחצר אחורית, מוצעת בנויה, בגובה 1.50-1.70 מ' ומעליה מבוקשת גדר קלה, הנ"ל מבוקש כהקלה. גדר קדמית קיימת לכיוון מערב, בגובה 1.50 מ' ללא שינוי גדר דרומית קיימת בנויה בגובה 1-1.5 מ' ומעליה גדר קלה בגובה 0.60 מ', ללא שינוי.		
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס +23.50 המפלס הקיים, ללא שינוי, מוגבה כלפי הרחוב ב- 0.90 מ'		
חלחול	X	
הוצגה סכמת חילחול על המגרש בהתאם לנדרש.		

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 28.5.25 ובה בוטלה הברירה המבוקשת בחצר, ההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 10.52 מ' לעומת 8.40 מ' המותרים על פי תכנית
2	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי מזרחי במרחק 1.20 מ' מגבול המגרש במקום 4 מ' הקבוע בתכנית
3	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי דרומי במרחק 2.2 מ' מגבול המגרש במקום 4 מ' הקבוע בתכנית
4	הקלה לתוספת גובה גדר בנויה גדר צפונית בין שכנים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, הגבהת הבניין מבוקשת עבור תוספת ניצול חלל גג רעפים בהתאם לתכ"ג' 1
2	הקלה לא רלוונטית, עבור בריכת השחיה בוצע פירסום לפי מתכונת הקלות, אך הנ"ל אינו מבוקש כהקלה, וכן המבקש ויתר על בריכת השחיה המבוקשת.
3	הקלה לא רלוונטית, תב"ע לא קובעת מרחק מגבולות המגרש.
4	ניתן להמליץ על ההקלה עבור הגבהת מקטע אחורי בגדר הפרדה צפונית, עד לגובה 2.80 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 09/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 21.07.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 17.07.2024

עבור תוספת בניה מבוקשת אין דרישה להסדר חניה נוספת.
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 30.10.2023

כל העצים במגרש לא בקריטריון, יש לטעת עץ אחד חדש
מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 21.07.2024

נטען אישור פיקוד העורף לפטור על סמך הממד הקיים

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	רימון מצוי	3.00	7.00	2.00	כריתה	
3	לגרסטרמיה הודית	6.00	25.00	5.00	כריתה	
4	הדר לימון	2.50	10.00	1.50	כריתה	
5	הדר לימון	2.50	14.00	2.00	כריתה	
6	הדר לימון	5.50	15.00	4.00	כריתה	
7	קריית הפקן	8.50	25.00	5.00	שימור	2,685.00
8	אראוקריה רמה	7.00	17.00	1.00	שימור	
9	הדר מנדרין	5.00	25.00	4.00	שימור	
10	פיקוס כינורי	2.50	12.00	1.50	שימור	
11	שסק יפני	3.50	14.00	2.00	שימור	
1003	סיסם הודי	10.00	28.00	4.50	שימור	7,484.00
1004	אלמוגן רחב-עלים	5.00	36.00	4.00	שימור	5,466.00
1005	אראוקריה רמה	17.00	18.00	1.00	שימור	2,971.00
1006	סיסם הודי	10.00	30.00	4.00	שימור	8,591.00
1007	סיסם הודי	11.00	29.00	6.00	שימור	8,028.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י גיל שלום 27.12.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
נערך ביקור במקום בתאריך 10/12/23 ונמצא כי :
מעל גדר דרומית קיימת הגבהת גדר קלה מעץ .

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 05.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 110

מידע: 23-00269 רישוי: 24-0676 ת.בניין: 0919-018

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 ללא שינוי "

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.12.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 388 בגוש 6638 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף על מחצית המגרש הדרומי (קוטג' בקיר משותף) הכוללים תוספת ניצול חלל גג רעפים לפי תכ' ג'1.
על המגרש: גדרות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה, כולל ההקלה הבאה:
1. הגבהת מקטע בגדר הפרדה צפונית עד לגובה 2.80 מ' ממפלס המגרש,

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת בריכת השחיה עם ביצוע עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף על מחצית המגרש הדרומי (קוטג' בקיר משותף) הכוללים תוספת ניצול חלל גג רעפים לפי תכ' ג'1.
על המגרש: גדרות בגבול המגרש האחורי וגדר הפרדה, כולל ההקלה הבאה:
1. הגבהת מקטע בגדר הפרדה צפונית עד לגובה 2.80 מ' ממפלס המגרש,

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת בריכת השחיה עם ביצוע עבודות הבניה.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1669	תאריך הגשה	02/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	וילנסקי משה 54	שכונה	המשתלה	
גוש/חלקה	6332/181	תיק בניין		
מס' תב"ע	2069, תמ"א/1, תעא/2069(4)	שטח המגרש	3,581.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גבריאלי נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	גריק אזורב	ביאליק 49, רמת גן 5246116
מבקש	ליאת פרידניק	וילנסקי משה 54, תל אביב - יפו 6962356
מבקש	גל פרידניק	וילנסקי משה 54, תל אביב - יפו 6962356
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

הקמת בריכה טיפולית לא מקורה, בשטח של כ-13 מ"ר, בחצר פרטית המוצמדת אל דירת גן (דירה צפון מזרחית) בחזית הצדדית מזרחית, בבניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חניה, עבור 16 יח"ד, 28 יח"ד סה"כ על המגרש.
הבריכה מוצעת בגובה 1.41 מ' ממפלס החצר, בצמוד לרמפה כניסה למרתף חניה.
בנוסף, מבוקשת פרגולה קלה, מקורות אלומיניום ועץ, בשטח של כ-26 מ"ר בחזית קדמית לרח' וילנסקי, הבולטת מקו הבניין הקדמי ב-30% (1.2 מ').

מצב קיים:

מדובר על מגרש מספר 27א', בשכונת המשתלה צפון - מזרח, המיועד לפי תוכנית 2069 ד' להקמה עתידית פרויקט מגורים מיוחד משולב עם מבני ציבור ומגרש לבנייני ציבור.
תכנית הבינוי כוללת מתחם מגורים בן 28 יח"ד, הכוללת מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף (16 יח"ד) ומבנים טוריים צמודי קרקע (12 יח"ד).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-1831		15-1157	20/10/2015	הקמת 4 בניינים חדשים למגורים מעל מרתף משותף, בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, ו-3 מבנים טוריים בני 2 קומות עבור 12 יח"ד (קוטג'ים) סה"כ 28 יח"ד, במגרש מס' 27א', לפי תב"ע 2069.

בעלויות:

הנכס בחלקה בבעלות עיריית תל אביב ובחלקה בבעלות רמ"י, והבקשה חתומה החוכרים בנכס וע"י אגף

הנכסים של העירייה.
הוצג חוזה חכירה בין רמ"י לחוכרים בנכס.
על הבקשה חתומים המבקשים אשר מופיעים בחוזה מכר כחלק מקבוצת רכישה, ועיריית ת"א.
הוצג מסמך להעברת זכויות מאת רמ"י לחוכרים בנכס.
התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שירה כהן 08.08.2024)
המלצה לתת היתר
חלק מחלקה 181 בגוש 6332 בבעלות קרן קיימת לישראל וחלק בבעלות עיריית תל אביב יפו.
אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה היות וטרם נעשה רישום של הבית המשותף ולכן אישור אגף הנכסים
הינו פורמלי בלבד.
לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2069ד2

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	לפי נסח טאבו 3581 מ"ר עדיין לא נרשמה פרצלציה עלהמגרש.		0
קו בניין	קדמי לרח' וילנסקי: 4 מטר	4 מ'.	0
קו בניין צדדי 1	לכיוון מערב: 4 מטר	אין גישה אל קו צידי מערבי מתוך הבניין.	0
קו בניין צדדי 2	מזרחי: 5 מטר	5 מ'	0
דירת גן	כן	בחכירת המבקשים.	0
בריכת שחיה	לפי מדיניות, ניתן לאשר בריכת שחיה בחצר צמודה לדירת גן, בבניין משותף, ובתנאים הבאים: 1. הבריכה תורחק לפחות 4 מ' מגבול החלקה הקדמי, ולפחות 2.50 מ' משאר גבולות החלק. 2. שטח הבריכה מחוץ לקווי הבניין לא יעלה על 24 מ"ר. 3. הבריכה תכלוט עד 40 ס"מ ממפלס החצר. 4. הקמת הבריכה לא מסכנת עצים בעלי עריכות גבוהה. 5. ריצוף סביב הבריכה יהיה בשטח מזערי הנחוץ על פי כל דין.	מבוקשת בריכת שחיה טיפולית, עבור דיירת בדירת הגן, אליה מוצמד חלק מהחצר, בו מבוקשת בריכת השחיה הטיפולית. הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין. שטח הבריכה, כ-13 מ"ר, ואינה מקורה. הבריכה בולטת כ-1.41 מ' ממפלס החצר, והגישה אליה מדרום באמצעות מדרגות אל משטח דק מוגבהה, בשטח מינימלי המאפשר גישה אל הבריכה.	הקמת בריכת שחיה פרטית, מבוקשת כהקלה, מאחר ומדובר בבית משותף, ולא בית צמוד קרקע (קוטג') עליו חלה תכ' 2754. הבקשה כוללת הקמת ג'אקוזי טיפול, אך מדובר בבריכת שחיה מאחר ומידות הבריכה חורגות ממידות ג'אקוזי (אמבטיה).

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת פרגולה קלה מקורות אלומיניום ועץ, בשטח של כ- 26 מ"ר. הפרגולה בולטת כ-30% מקו הבניין הקדמי 4 מ'. (1.20 מ') שטח הפרגולה מהווה 23% משטח החצר המוצמדת אל דירת הגן.		X	שטח המצללה
הגדרות סביב החצר הפרטית קיימות, לא הוצג שינוי בגדרות הנ"ל		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
ללא שינוי, +59.15		X	מפלס כניסה קובעת

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בניית בריכה בחצר פרטית בבית משותף.	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה עבור הקמת בריכת שחיה טיפולית, בשטח של כ-13 מ"ר, בחצר המוצמדת לדירת גן צפון מזרחית.	1

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.02.2025)
אין צורך בתיאום
אין צורך בתיאום

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 19.08.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס וטרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 08.08.2024)
המלצה לתת היתר
חלק מחלקה 181 בגוש 6332 בבעלות קרן קיימת לישראל וחלק בבעלות עיריית תל אביב יפו.
אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה היות וטרם נעשה רישום של הבית המשותף ולכן אישור אגף הנכסים הינו פורמלי בלבד.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה טיפולית, בשטח של 13 מ"ר ופרגולה קלה בחזית קדמית אל רח' וילנסקי, בשטח של כ-26 מ"ר, בחצר המוצמדת אל דירת גן (דירה צפון מזרחית) בבניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חניה, עבור 16 יח"ד, 28 יח"ד סה"כ על המגרש, כולל ההקלה הבאה:
הסדרת בריכת שחיה טיפולית בחצר פרטית המוצמדת אל דירת גן צפון מזרחית בבניין קיים בן 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה טיפולית, בשטח של 13 מ"ר ופרגולה קלה בחזית קדמית אל רח' וילנסקי, בשטח של כ-26 מ"ר, בחצר המוצמדת אל דירת גן (דירה צפון מזרחית) בבניין קיים בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חניה, עבור 16 יח"ד, 28 יח"ד סה"כ על המגרש, כולל ההקלה הבאה:
הסדרת בריכת שחיה טיפולית בחצר פרטית המוצמדת אל דירת גן צפון מזרחית בבניין קיים בן 4 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף.
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 איכות הסיבה במכון הרישוי לבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

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	24-1281	תאריך הגשה	15/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שלונסקי אברהם 11, המאירי אביגדור 11	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/1000	תיק בניין	0805-011
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/38, תמ"א/38/3	שטח המגרש	868.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יואב תשובה	פינסקר 21, תל אביב - יפו 6342111
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מבקש	נאות אפקה התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל מירון שוכנר	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
בעל זכות בנכס	לאון מזרחי	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	לאה בז'רנו	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	ברק חסון	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	מעין דר חסון	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	שירה מרוז רימון	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	עומר בן עמי	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	ירדן בן עמי	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	יעקב מנשה	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	דליה מנשה	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	עופר עוזרי	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	גלית עוזרי	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	רגינה מזרחי	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311
בעל זכות בנכס	נתן נסטל	המאירי אביגדור 11, תל אביב - יפו 6941311

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי בחזית הצפונית לרחוב אביגדור המאירי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות ואורזור תת קרקע בגדרות הצדדיות,פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 3 קומות (קומה 3 היא חלקית) וחדרי יציאה חג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד.
הבניין נמצא בין 2 רחובות, ופונה בחזית הקדמית-דרומית לרחוב שלונסקי אברהם (חזית ראשית), בחזית

הקדמית-צפונית לרחוב אביגדור המאירי. ב-2 צדדיו הבנין פונה לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		192	1977	הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות (קומה 3 היא חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד.
		864	1978	היתר שינויים לבניין: תוספת חדר לדירה מהקומה התחתונה בשטח מרפסת הגג של קומה 3, ובניית חדרי יציאה לגג בגג העליון עבור 2 הדירות בקומה 3.
		445	1978	סגירת מרפסות שאושרו כפתוחות ומקורות.
10-1541	05/10/2010	11-0222	11/04/2011	קירות פיר עבור מעלית פנימית בחלל מבואת חדר המדרגות עם תחנות עצירה בכל קומה ללא חדר מכונות, בבניין מגורים קיים בן שלוש קומות מעל קומת עמודים עבור סה"כ שבע יחידות דיור (לקוח מתוך נוסח ההיתר ככל הנראה טעות).

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 6 בעלי זכות בנכס (75% מבעלי הזכות).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לשאר בעלי הזכות, ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 1000 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.
-במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
-במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 14.07.2024)

המלצה לתת היתר

הריסה ובניה מחדש | תמ"א 38 - אזור מדיניות 36 | תכנית 1450 הופקדה בשנת 1974 | תכנית 1740 הופקדה בשנת 1974 | תכנית 1450 א' הופקדה בשנת 1973 | מגורים ב' | נאות אפקה ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	שטח לחישוב זכויות: 983 מ"ר		הערה: חישוב הזכויות נעשה לפי שטח המגרש לפני ההפקעה שבוצעה על פי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח המגרש בפועל (אחרי הפקעה): 868 מ"ר		תכנית 1450, מאחר ותכנית 1450 קובעת שזכויות הבניה במגרש יינתנו לפי שטח המגרש שקדם להפקעה. שטח המגרש לקוח מתוך החתר משנת 1977.
מס' קומות כולל ג1			
לפי תב"ע	2 קומות + קומת גג חלקית (מעל 50%) + קומת עמודים = 4 קומות	סגירת קומת עמודים + 3 קומות לפי תב"ע = 4 קומות	סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים (בתנאי לשמירה של 35% משטח הקומה לצורך תפקוד הבניין).
לפי מדיניות תמ"א	3 קומות	3 קומות	
ג1	0.65 קומות	0.65 קומות	
סה"כ קומות	7.65 קומות	7.65 קומות	הערה: מס' הקומות תואם למספר הקומות המותר בנספח של תוכנית תא/5000 (8 קומות)
חישוב צפיפות			
לפי ממוצע של 78 מ"ר	$27 = 78 / 2,119.91$ יח"ד. 15% מתוך 26 יח"ד המוצעות (לא כולל יח"ד מכוח ג'1) יהיו בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר = 4 יח"ד	קומת קרקע: 3 דירות גן. קומות 1-5: 20 יח"ד (4 יח"ד לקומה). קומה 6: 3 יח"ד (ובנוסף המשך 2 דירות מקומת הגג) בקומת הגג: 2 דירות גג דופלקס עם המשך בקומה 6.	
מכוח ג'1	2 יח"ד		
סה"כ:	29 יח"ד. בתנאי ש- 4 יח"ד יהיו עד 63 מ"ר (עיקרי)	28 יח"ד. מתוכן 11 יח"ד בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.	
קווי בניין			

עמ' 120

מידע: 24-00420 רישוי: 24-1281 ת.בניין: 0805-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי לרחוב שלונסקי אברהם קדמי לרחוב אביגדור המאירי צדדי מערבי צדדי מזרחי	5 מטרים 5 מטרים 3 מטרים 3 מטרים	5 מטרים 5 מטרים 3 מטרים 3 מטרים	
לפי תב"ע קומות א + ב קומת הגג החלקית סה"כ שטח	25% לכל קומה, סה"כ ל-2 קומות = 491.5 מ"ר 16.25% = 159.74 מ"ר 651.24 מ"ר		הערה: זכויות הבניה נלקחות מתוך שטח מגרש של 983 מ"ר (לפני ההפקעה) לפי הוראות תכנית 1450.
לפי תמ"א שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת	347 מ"ר 13 מ"ר עבור 3 יח"ד = 39 מ"ר 386 מ"ר		הערה: לפי מדידה לקומה טיפוסית לבניין הקיים לפי היתר 192 משנת 1977. קיימת

עמ' 121

מידע: 24-00420 רישוי: 24-1281 ת.בניין: 0805-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות לפי תוספת קומות 386 במכפלת 3 קומות = 1158 מ"ר קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%) 68.72 מ"ר מילוי קומת עמודים 386 מ"ר - 68.72 = 317.28 מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר 13 במכפלת 8 יח"ד = 104 מ"ר סה"כ זכויות לפי תמ"א: 104 + 1158 + 317.28 = 1579.28 מ"ר סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1): 1579.28 + 651.24 = 2,230.52 מ"ר	קומת קרקע: 165.46 מ"ר קומות 1-5: 1698.32 מ"ר (339.66 מ"ר לקומה) קומה 6: 390.46 מ"ר סיכום ביניים (לא כולל ג'1): 2,254.25 מ"ר ניכוי שטחים משותפים שקודדו כשטח עיקרי: 23.84 מ"ר סה"כ (לא כולל ג'1): 2,230.41 מ"ר	הערה: חישוב השטחים לא מדויק. קידוד נכון של שטחי השרות ניתן כתנאי טכני.	
ממ"ד בכלל הקומות 9 מ"ר נטו במכפלת 28 יח"ד = 252 מ"ר + עובי קירות מסביב שטחי שירות נוספים בקומות מכוח תב"ע בלבד - לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450.	9 מ"ר נטו במכפלת 28 יח"ד = 252 מ"ר + עובי קירות מסביב מוצעים 28 ממ"ד בשטח נטו של 267.22 מ"ר + עובי קירות של 91.93 מ"ר = 315.75 מ"ר	הערה: 15.22 מ"ר מעבר לשטח ממ"ד מותר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים משותפים לתפקוד הבניין, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות, בליטות קומות קרקע עד קומה 3 מבואות וחדרי מדרגות- לפי תכנית ל'1 בקומות מכוח תמ"א 38	ללא הגבלה לקומה: 45 מ"ר (4 יח"ד בקומה טיפוסית + 2 מעליות) ובתוספת 25% לפי פרוטוקול לתכנית ל'1 = 225 מ"ר סה"כ אין שטחי שירות	266.73 מ"ר בקומות 1-6: מבואות וחדרי מדרגות בשטח כולל של 201.16 מ"ר	ניתן להעביר 23.84 מ"ר משטח עיקרי לשטח שרות. ניתן כתנאי טכני.
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 28 יח"ד בבניין = 336 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 23 מרפסות בשטח כולל של 320.99 מ"ר ובשטח של עד 14 מ"ר למרפסת	
קווי בניין למרפסות:	קדמי לרחוב שלונסקי אברהם- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה, או בהקלה 2.0 מטרים מתוך מרווח של 5.0 מטרים (40%) קדמי לרחוב אביגדור המאירי- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה, או בהקלה 2.0 מטרים מתוך מרווח של 5.0 מטרים (40%)	2.0 מ' (40%) 1.87 מ' (37.40%)	2.0- מ' (40% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר. 1.87 מ' (37.40% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	3.03 מ'	0.53 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
גובה קומה (ברוטו)	קרקע: עד 4.0 מ' טיפוסית: עד 3.5 מ'	קרקע: 3.5 מ' טיפוסית: 3.4 מ'	

בניה על הגג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג (439.31 מ"ר) המהווים 285.55 מ"ר	2 דירות גג ושטחים משותפים לתפקוד הבניין בתכסית כוללת של 285.1 מ"ר	הערה: קונטור הגג העליון לא תואם את תכנית תנוחת קומת הגג. תיקון השרטוט ניתן כתנאי טכני.
גובה קומת הגג נטו ברוטו	2.93 מ' (גובה קומה טיפוסית) 5 מ' 5 מ'	3.2 מ' 5 מ'	0.27 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
נסיונות לרחוב שלונסקי אברהם לרחוב אביגדור המאירי לחזיתות הצדדיות	2 מ' 2 מ' 1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	-תואם -תואם ללא נסיגה (עבור 2 החזיתות הצדדיות)	הערה: ניתן להמליץ לאשר (ללא הקלה) בניה ללא נסיגה מ-2 החזיתות הצדדיות בשל המשך מגדלי ממ"ד מהקומות התחתונות.
פרגולה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	מוצעות 4 מרפסות גג ומעליהן מצללה: 1. קדמית צפון-מזרחית בשטח של 63.48 שטח מצללה מותר: 21.16 מ"ר	לפי מדידה ידנית: 1. 18.25 מ"ר	

עמ' 124

מידע: 24-00420 רישוי: 24-1281 ת.בניין: 0805-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2. קדמית צפון-מערבית בשטח של 43.43 שטח מצללה מותר: 14.48 מ"ר	2. 12.35 מ"ר	
	3. קדמית דרום-מזרחית בשטח של 20. שטח מצללה מותר: 10 מ"ר	3. 8.73 מ"ר	
	4. קדמית דרום-מערבית בשטח של 44.68 שטח מצללה מותר: 14.9 מ"ר	4. 14.87 מ"ר	
בינוי/ נסיגות מצללה			
לרחוב שלונסקי אברהם	1.2 מ'	-תואם	
לרחוב אביגדור המאירי	1.2 מ'	-תואם	
לחזיתות הצדדיות	1.2 מ' או ללא נסיגה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה	- תואם למעט חלקה הצפוני של החזית המערבית בו המצללה מוצעת בהמשך לקו הבינוי בגג, בנסיגה של 0.6 מ' ממעקה הגג	- ניתן לאשר הבניה ללא הנסיגה המוצעת מאחר והיא מוצעת בהמשך ישיר לבינוי בגג, בהתאם להוראות תכנית ג'1 לעניין.

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	עד 85% משטח מגרש של 868 מ"ר המהווים 737.8 מ"ר	731.06 מ"ר	
קומות	2 קומות במידת הצורך עד 6 קומות	3 קומות	הערה: הנ"ל מבוקש לצורך הסדרת חניה בהתאם לתקן הנדרש וניתן לאשר.
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים/ שטח נלווה למגורים.	קומת מרתף 1-: חניות חדר טרפו חדר חשמל 7 מחסנים דירתיים שטח של עד 12 מ"ר כ"א. פירי מערכות	

עמ' 125

מידע: 24-00420 רישוי: 24-1281 ת.בניין: 0805-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		קומת מרתף 2-: חניות 5 מחסנים דירתיים שטח של עד 12 מ"ר כ"א. פירי מערכות קומת מרתף 3-: חניות 4 מחסנים דירתיים שטח של עד 12 מ"ר כ"א. מאגר מים חדר משאבות פירי מערכות סיכום מחסנים דירתיים: 16 מחסנים דירתיים. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר עבור כל מחסן).	
גובה קומת המרתף	עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.	-תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
פיתוח השטח מוצע בהתאם לטופוגרפיית הרחוב ובהתאם לפני הקרקע הקיימים במגרש.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס הכניסה הקובעת (+25.70) מוצע 0.23 מ' מעל למפלס רחוב המאירי (+25.57).		X	מפלס כניסה קובעת
		X	גדר קדמית לרחוב בני אפרים
		X	אזור מרתפים
		X	פיתוח שטח
מוצע מחסן האופניים המכיל 13 מ"ח כנדרש. מוצעים 13 חניות בפיתוח השטח כנדרש.		X	חניות אופניים
מוצעות בתוך גובה של 1.5 מ' בהתאם למותר.		X	גדרות הפרדה פנימיות
		X	רצועת גינון
מוצע שימור הגדר הקיימת לצורך שימור העצים הקיימים	X		גדר קדמית לרחוב שלונסקי

הערות	לא	כן	
בחזית המגרש בסמוך לגדר. עם זאת, מבדיקה של גובה הגדר הקיימת, בחלקה היא חורגת מגובה של 1.0 מ' ממפלס הרחוב, וניתן להנמיכה עד לגובה של 0.25 מ' מעל למפלס הקרקע הקיימת, מבלי לפגוע בעצים המיועדים לשימור. הנמכה כנ"ל ניתנה כתנאי טכני.			אברהם
מועצת גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בהתאם למותר. הגדר מוצעת בהנמכה בהתאם לגדר הקידמית בנקודת החיבור ביניהן.		X	גדר צדדית מערבית
מועצת גדר בנויה בגובה 1.80 מ'. הנ"ל מבוקש בהקלה, אך לא מומלץ לאשר הקלה לגהבהת גדר, מאחר ולא נראית לכך הצדקה תכנונית. הנמכת הגדר לגובה 1.5 מ' לכל היותר ניתנה כתנאי טכני.	X		גדר צדדית מזרחית
מוצעת בהתאם למותר.		X	גדר קדמית לרחוב אביגדור המאירי

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	1
הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4 מ'	2
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית	3
הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3 מ' המותר	4
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וקומת גג	5
תוספת 20 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 28 יחידות דיור סך הכל	6
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור	7
תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת	8
תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3.5 קומות מורחבות	9
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 1.70 מ'	10

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 1.87 מ' מעבר לקו בניין קדמי צפוני (רחוב המאירי) מותר של 5 מ' (37.40%). ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי דרומי (רחוב שלונסקי אברהם) מותר של 5 מ' (40%).	1
ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמדים) בגובה נטו 3.03 מ' במקום 2.5 המותרים בתמ"א 38. יש לציין שגובה הברוטו של הקומה מוצע בתוך 4.0 מ' המותרים בהנחיות המרחביות.	2
הקלה לא נדרשת- בניית קומת גג ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות נתונה לשיקול דעת, וניתן לאשר את המוצע בשל המשך מגדלי ממ"ד מהקומות התחתונות.	3
ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה נטו 3.2 מ' במקום 2.93 מ' (גובה קומה טיפוסית) המותרים לפי תכנית ג'1. יש לציין שגובה ברוטו של קומת הגג הוא בתוך 5.0 מ' המותרים.	4
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.	5

עמ' 127
מידע: 24-00420 רישוי: 24-1281 ת.בניין: 0805-011

#	התייחסות
6	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
7	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
8	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
9	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
10	לא ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גדר מעבר ל-1.5 מ' המותרים, מאחר ולא קיימת הצדקה תכנונית לכך. הנמכת הגדר לגובה המותר ניתנה כתנאי טכני.

תאריך הודעה אחרונה: 15/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.01.2025
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 18/06/24:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 28 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-7 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן לפי תא/מק/9072:

42 מקומות חניה לרכב פרטי(21X1.33+7X2=42),
2 מקומות חניה לרכב נכים,
6 מקומות חניה לאופנועים,
28 מקומות חניה לאופניים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

42 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים באישור מורשה נגישות מלכה איגר,
6 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף,
28 מקומות חניה לאופניים- 14 מקומות חניה בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה + 14 מקומות חניה בפיתוח השטח.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית מאושרת ע"י אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 19.01.2025
מתוכנן חדר עם 5 עגלות

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 - אפרת גורן 10.04.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. העצים המבוקשים לכריתה במגרש יבשים, שאר העצים מיועדים כולם לשימור בליווי אגרונום ובהתאם למפרט השמור.

יש לשמר את הגדר הקיימת לרחוב שלונסקי ואין לבנות במקומה גדר חדשה בהתאם לתכנית אין צורך בנטיעות חדשות.

עבור עץ מס' 152 תידרש בדיקת פולי ליציבותו כתנאי לגמר.

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.04.2025

פירי האוורור עודכנו לבקשתנו במרווחים הצידיים ובמפלס הפיתוח יש לעדכן בתכנית הראשית (תנאי טכני)

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 07.05.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
152	ברוש מצוי	6.00	40.00	2.00	שימור	10,249.00
153	ברוש מצוי	6.00	23.00	1.50	שימור	3,389.00
154	ברוש מצוי	7.00	27.00	2.00	שימור	4,670.00
155	ברוש מצוי	6.00	23.00	1.50	שימור	3,389.00
156	ברוש מצוי	6.00	22.00	1.00	שימור	3,100.00
157	ברוש מצוי	6.00	26.00	1.50	שימור	4,330.00
158	ברוש מצוי	7.00	20.00	1.50	שימור	
159	ברוש מצוי	7.00	20.00	1.50	שימור	
160	ברוש מצוי	4.00	20.00		כריתה	
161	ברוש מצוי	4.00	18.00		כריתה	
162	ברוש מצוי	6.00	21.00	1.50	שימור	2,825.00
163	ברוש מצוי	4.00	20.00		כריתה	
164	ברוש מצוי	4.00	30.00		כריתה	
165	מכנף נאה	15.00	70.00	13.00	שימור	43,081.00
166	מכנף נאה	13.00	50.00	11.00	שימור	21,980.00
167	מכנף נאה	15.00	55.00	10.00	שימור	26,596.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.08.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 1000 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 14.07.2024)
המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי בחזית הצפונית לרחוב אביגדור המאירי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות ואורזור תת קרקע בגדרות הצדדיות,פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו 3.03 מ' במקום 2.5 המותרים בתמ"א 38.
- 2. בניית קומת גג בגובה נטו 3.2 מ' במקום 2.93 מ' (גובה קומה טיפוסית) המותרים לפי תכנית ג'1.
- 3. בניית מרפסות הבולטות 1.87 מ' מעבר לקו בניין קדמי-צפוני (הפונה לרחוב המאירי) מותר של 5 מטרים (37.40% מהמרווח).
- 4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-דרומי (הפונה לרחוב שלונסקי אברהם) מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)

#	התנאי
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	הטענת תוכנית אדריכלית ומתן התחייבות המבקשים לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבנין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות והגג המשותפים. 2. שתי הדירות הדו-מפלסיות המוצעות בקומה 6 ובקומת הגג תהיינה כל אחת יח"ד אחת על שני מפלסיה, ולא יהיה ניתן לפצלן ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמידם.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ26.5.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	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.
4	יש לשמר את הגדר הקיימת לרחוב שלונסקי ואין לבנות במקומה גדר חדשה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבנין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות והגג המשותפים.

#	התנאי
2	שתי הדירות הדו-מפלסיות המוצעות בקומה 6 ובקומת הגג תהיינה כל אחת יח"ד אחת על שני מפלסיה, ולא יהיה ניתן לפצלן ליח"ד נפרדות.
3	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
4	מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמידם.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
3	עבור עצים לשימור מס' 152 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	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: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 28 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי בחזית הצפונית לרחוב אביגדור המאירי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות ואורזור תת קרקע בגדרות הצדדיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו 3.03 מ' במקום 2.5 המותרים בתמ"א 38.
 - בניית קומת גג בגובה נטו 3.2 מ' במקום 2.93 מ' (גובה קומה טיפוסית) המותרים לפי תכנית ג'1.
 - בניית מרפסות הבולטות 1.87 מ' מעבר לקו בניין קדמי-צפוני (הפונה לרחוב המאירי) מותר של 5 מטרים (37.40% מהמרווח).
 - בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי-דרומי (הפונה לרחוב שלונסקי אברהם) מותר של 5.0 מ' (40% מהמרווח).
- ככפוף 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	הטענת תוכנית אדריכלית ומתן התחייבות המבקשים לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל

#	תנאי
	השטחים המשותפים בבנין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות והגג המשותפים. 2. שתי הדירות הדו-מפלסיות המוצעות בקומה 6 ובקומת הגג תהיינה כל אחת יח"ד אחת על שני מפלסיה, ולא יהיה ניתן לפצלן ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמידם.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ26.5.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש לשמר את הגדר הקיימת לרחוב שלונסקי ואין לבנות במקומה גדר חדשה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבנין לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל החצרות והגג המשותפים. 2. שתי הדירות הדו-מפלסיות המוצעות בקומה 6 ובקומת הגג תהיינה כל אחת יח"ד אחת על שני מפלסיה, ולא יהיה ניתן לפצלן ליח"ד נפרדות. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה ולא יהיה ניתן להצמידם.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.

עמ' 133

מידע: 24-00420 רישוי: 24-1281 ת.בניין: 0805-011

#	תנאי
3	עבור עצים לשימור מס' 152 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	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.
5	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0107	תאריך הגשה	15/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר בריכת שחיה הריסה פרגולה שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	אינשטיין 2	שכונה	אזור שדה דב
גוש/חלקה	6885/54, 6885/56, 6885/57, 6885/58, 6885/59, 6885/60	תיק בניין	0930-002
מס' תב"ע	4400, 9144, ע1, תעא/1111א(21), תעא/1111א(22), תעא/4400(1)	שטח המגרש	5,354.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	מנחם רוטברד	נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	טומי קרגולה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מבקש	רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
מיופה כח מטעם המבקש	דני סווירי	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	רמי שבירו הנדסה וחן ואיתי גינדי ישראל	ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

שינויים בזמן עבודות הבניה כלפי היתר 2305-24 משנת 2024, שניתן להקמת 3 בניינים: בניין למסחר תעסוקה ומבני ציבור (בניין C), בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסד. 2- מגדלים חדשים למגורים ומסחר (מגדל A + B), בני 23 קומות מעל קומת כניסה וקומת מסד המשמשות למסחר (סה"כ 25 קומות), עבור 106 יח"ד כ"א. שלושת הבניינים מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 212 יח"ד ב-2 המגדלים. השינויים כוללים: - בכלל קומות המרתף: שינויים פנימיים. - בקומת המסד המסחרית- שינויים בקונטור מגדל B בחזית לרחוב איינשטיין ובחזית הצדדית-מזרחית (הכוללים שינוי בשטח המסחר), שינויים פנימיים במגדל B בלבד. - בקומת הכניסה הקובעת (מפלס מבני ציבור תחתון ומפלס גג הקומה המסחרית): הקמת בריכת שחיה בגג של קומת המסחר (בחלקו הנמוך של מגדל A), המקורה בחלקה ע"י מצללה, שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים במרפסות המערביות בשני המגדלים (ללא שינוי בשטח המרפסות). - בקומה 1 (מפלס 2 במבני ציבור)- שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות בשני המגדלים. - בקומות הטיפוסיות 2-13, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים ובחזיתות, ושינויים ללא תוספת

שטח במרפסות המערביות.

- בקומות הטיפוסיות 14-19, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בניה בחזית המזרחית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת רוחב המרפסות (ללא שינוי עומק הבליטה) במרפסות הצפוניות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
- בקומה 20, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בבניה בחזית המזרחית ובחזית הצפונית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מצללה מעל למרפסת הגג המערבית.
- בקומה 21, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
- בקומה 22, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
- בקומה 23 (טכנית) ובמרפסות הגג הפרטיות: שינויים פנימיים בחללים הטכניים, בניית חדרי רחצה חדשים, שינויים במיקום מדרגות הפרטיות ובמיקום וגובה מגדל המעלית לגישה לגגות הפרטיים (עבור 4 דירות טריפלס ב-2 המגדלים), הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות עבור הדירות הנ"ל, שינויים במצללות.
- בגג העליון: שינויים במצללות.

מצב קיים:

מדובר בחלקה ריקה, אשר החלו בה עבודות לדיפון וחפירה, לפי היתר 23-1138 להקמת 3 בניינים: בניין C למסחר ומבני ציבור בן 3 קומות וקומת גג חלקית, ו-2 מגדלים (מגדל A ומגדל B) למסחר ומגורים בני 25 קומות כל אחד, מעל 5 קומות מרתף משותפות (הכוללות מעבר למרתפי החניה בבניין השכן ממזרח בכתובת איינשטין 6), עבור 212 יח"ד סה"כ, לפי היתר 24-2305.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
23-0567	19/04/2023	24-2305	15/10/2024	הקמת 2 מגדלים חדשים למגורים ומסחר בני 25 קומות כ"א (מגדלים A + B), ובנין C) למסחר ומבני ציבור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, הכל מעל 5 קומות מרתף משותפות (הכוללות מעבר למרתפי החניה בבניין השכן ממזרח בכתובת איינשטין 6), עבור 212 יח"ד סה"כ בשני המגדלים. בניין "C" - עבור מסחר ומבני ציבור, בפינה הצפון מערבית של המגרש, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסד. מגדל "A" עבור מגורים ומסחר, בחלק הדרום מערבי של המגרש, בן 22 קומות, מעל קומת קרקע וקומת מסד המשמשת עבור מסחר, עבור 106 יחידות דיור. מגדל "B" עבור מגורים ומסחר, בחלק הצפון מזרחי של המגרש, בן 22 קומות, מעל קומת קרקע למגורים וקומת מסד המשמשת עבור מסחר, עבור 106 יחידות דיור.
23-0569	19/04/2023	23-1138	26/10/2023	בניה חדשה חפירה ו/או דיפון

בעלויות:

חלקות 3, 4 ו 5 בגוש 6885 בבעלות עריית תל אביב וניתן אישור מחלקת נכסים. חלקה 6 בגוש 6885 בבעלות החברות רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ ח.פ. 512172651 וכן ואיתי גינדי ישראל בע"מ ח.פ. 514831486 והבקשה חתומה על ידי הבעלים.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 03.11.2024)

המלצה לתת היתר

תצ"ר 2461/2022 נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית ונרשמה בטאבו

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.11.2024)

המלצה לתת היתר

העירייה הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 5 בגוש 6885 בשטח של 4,658 מ"ר הנמצאים ברח' אינשטיין 2 בתל אביב-יפו.
חלק מהחלקה עתיד להרשם כחלקת דרך בהתאם ללוח ההקצאות.

חלקה 6 בגוש 6885 בבעלות פרטית. חלקים מהחלקה עתידים להירשם כחלקות שצ"פ בהתאם ללוח ההקצאות.

ביום 26/06/2017 אושרה התב"ע 4400.

בתאריך ה 18/12/2022 אושרה תכנית העיצוב.

בתאריך ה 16/8/2023 נחתם חוזה ההקמה.

על-פי הוראות התב"ע והוראות וחוזה ההקמה, מתחייבת החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, שטח ציבורי בנוי בשטח של 700 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר שירות וכן שטחי חוץ של 400 מ"ר לחצרות ו/או מרפסות לשימושים ציבוריים כמפורט בהוראות התב"ע, אשר יוקם בקומה שמעל 2 קומות המסחר באחד מהמגדלים שייבנו בתא שטח 100 בפרויקט, ויהיה בעל כניסה ומבואה נפרדת, והכל כפי שנקבע בתכנית העיצוב ועל פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה (להלן: "המבנה הציבורי").
בנוסף יוקצו למבנה הציבורי, שטחים עבור תפעול כגון: חדר אשפה, חדר טכני וכו' אשר ימוקמו מתחת למפלס הכניסה הקובעת (להלן: "שטחי התפעול"). שטחי התפעול לא יבואו במניין השטחים של המבנה הציבורי.

בהתאם להוראות התב"ע חוזה ההקמה בנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 17 (כולל חניות נכים) מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט המצורף לחוזה ההקמה (להלן: "חניות העירייה"). במסגרת רישום הבית המשותף יוצמדו חניות העירייה למבנה הציבורי אשר יירשם ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה.

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

בחודש ספטמבר 2024 הופק היתר בניה לפרויקט היתר מספר 24-2305
נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית תל אביב בהתאם לדרישה בהסכם ההקמה.
הופקדו ערבות ביצוע וערבות לרישום זיקות ההנאה ע"ש העירייה.
נכון למועד הגשת הבקשה לשינויים האתר מצוי בעיצומן של עבודות חפירה ודיפון.
הבקשה לשינויים כוללת הקמת בריכות שחיה ביחידות הדיר בפרויקט וביצוע שינויים במגורים. השינויים המבוקשים אינם כוללים את המבנה הציבורי.

תנאים בהיתר הבניה:

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

תנאי לתחילת עבודות:

1. פתיחת בקשה להיתר שינויים למבנה הציבורי בהתאם לאישור המפקח העירוני ואגף הנכסים.
2. אישור תכניות מפורטות למבנה הציבורי ע"י המפקח העירוני ואגף הנכסים.
3. המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה ההקמה.

4. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאים לאכלוס/גמר:

1. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
2. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
3. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
4. אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
5. רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר שינויים

התאמה לתב"ע 4400 תוקף בשנת 2017 | תע"א 4400(1) אושרה בשנת 2022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין קדמי צפוני לרחוב איינשטיין	קו בניין 0 בהתאם לתואי בתשריט	מגדל B קומת הכניסה הקובעת (אבסולוטי +12.50) לפי היתר: 7.4 מ' מוצע: 5.64 מ'	
קו בניין צדדי מזרחי	בין 0 ל-3 מטרים בהתאם לתוואי תשריט	מגדל B קומת הכניסה הקובעת (אבסולוטי +12.50) לפי היתר: 0 מ' מוצע: 5.64 מ'	
שטחים עיקריים על קרקעיים למגורים כולל מרחבים מוגנים	לפי תב"ע: 19,504 מ"ר ניתן להמיר עד 12 מ"ר עבור כל יח"ד שניתן לה פתרון מיגון קומתי: 12 במכפלת 185 יח"ד = 2220 מ"ר.	אושר בהיתר: מגורים - 19,077.66 מ"ר מ"מ - 1,096.74 מ"ר קירות מ"מ - 213.35 מ"ר סה"כ - 20,387.75 מ"ר מוצע: תוספת בניה בחזית המזרחית של 2 המגדלים בקומות 14-19 וכן החזית הצפונית והמסחרית בקומה 20.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		סיכום- מגורים- 19,210.15 מ"ר מ"מ- 1,085.76 מ"ר עובי קירות מ"מ- 239.9 מ"ר 20,535.82 מ"ר	-1031.81 מ"ר. בהתאם להוראות תכנית 4400 ניתן להמיר שטחים שלא נוצלו לפי 12 מ"ר לכל יח"ד שמוצעת עם פתרון מיגון קומתי (עד 2,220 מ"ר ובתנאי שהשטח לא יחרוג משהטח הכולל המותר לבניה). עיין בסך השטחים הכולל להלן.
שטחים עיקריים על קרקעיים למסחר ומשרדים	6700 מ"ר (לא כולל שטח עיקרי למבני ציבור)	אושר בהיתר: מסחר- 4191.96 מ"ר משרדים- 1674.93 מ"ר סה"כ- 5866.89 מ"ר מוצע: שינויים בקומת המסד של מגדל B, הכוללים הקטנת השטח המסחרי. מסחר- 4165.33 מ"ר משרדים- 1678.94 מ"ר סה"כ- 5844.27 מ"ר	הערה: יתרה של 855.73 מ"ר שניתן לנייד לשטחים העיקריים למגורים, עיין בסך השטחים הכולל להלן.
שטחי שרות על קרקעיים למגורים ומסחר	4,920 מ"ר	מגורים- 4210.86 מ"ר מסחר - 182.34 מ"ר סה"כ- 4393.2 מ"ר	הערה: יתרה 526.8 מ"ר שניתן לנייד לשטחים העיקריים למגורים, עיין בסך השטחים הכולל להלן.
שטח על קרקעי כולל מותר למגורים	עיקרי מגורים: 19,504 מ"ר עיקרי מסחר: 6700 מ"ר	עיקרי: 20,535.82 מ"ר עיקרי מסחר: 5844.27 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ומסחר	שרות: 4920 מ"ר סה"כ: 31,124 מ"ר	שרות: 4393.2 מ"ר סה"כ: 30,773.29 מ"ר	
שטחים למבני ציבור	עיקרי: 700 מ"ר שרות: 300 מ"ר סה"כ: 1000 מ"ר	עיקרי: 700 מ"ר שרות: 313.40 מ"ר סה"כ: 1013.40 מ"ר	13.40 מ"ר. יש לקודד כשטח עיקרי אחר. ניתן כהערה לתיקון.
שטח מרפסות	2,544 מ"ר (לא כולל בניין C)	הגדלת המרפסות הצפוניות בקומות 14-19 ב 2 המגדלים. סה"כ שטח מרפסות חדש- מגדל A: 1128.19 מ"ר מגדל B: 1132.20 מ"ר סה"כ ב-2 המגדלים: 2246.74 מ"ר	הערות: -אין שינוי בבליטת המרפסות מקונטור הבניין, אלא רק באורכן. -אין שינוי במרפסות בבניין C
בריכות שחיה	לפי תעא/4400(1) מותר להקים בריכת שחיה בכפוף להקלה) בגג המסחר. בקשות לבריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג ייבחנו בשלב תיק המידע ובהתאם למדיניות.	מוצעות 2 בריכות שחיה בגג המסחר (לא לשימוש פרטי) 1. בריכת שחיה לפעוטות בשטח 26.66 מ"רהמקורה חלקית ע"י מצללה. 2. בריכת שחיה עמוקה בשטח 252 מ"ר. מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות (עם חדרי מכוונות) בגגות הפרטיים של דירות הטריפלס מקומות 20-22. 2 בריכות שחיה מוצעות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בשטח של כ-13 מ"ר ו-2 בריכות בשטח של 10 מ"ר. הבריכות בעומק של 1.2 ואינן בולטות מעל מישור רצפת הגג שאושר בהיתר המקורי (+86.22). מוצרפים חתכי אורך ורוחב לבריכות.	
מצללה במרפסת הגג המשמשת כבריכה ציבורית	בהתאם לתקנות החוק: מרפסת גג: 125% משטח פני המים הכוללים 278.66 מ"ר) המהווים 348.33 מ"ר בריכת פעוטות: 75% מתוך שטח פני מים של 26.66 מ"ר המהווים 20 מ"ר. בריכה עמוקה: 25% מתוך שטח פני מים של 252 מ"ר המהווים 63 מ"ר. סה"כ: 437.99	288.23 מ"ר	

מרתפים בתת הקרקע | תכנית 4400 | תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים תת קרקעיים למסחר	1300 מ"ר	אושר בהיתר: 1272.60 מ"ר מוצע: 1281.50 מ"ר	
שטחי שרות תת קרקעיים	33,700 מ"ר	אושר בהיתר: 21,784.06 מ"ר מוצע: 21,560.82 מ"ר	

הערות נוספות:

הבקשה נבדקה ע"י יחידת אדריכל העיר (זהר שמש), והשינויים המבוקשים אושרו.

נתנה הערה לעניין גוון חומרי הגמר של הבניינים (מוצג באופן שונה מההיתר המקורי), והחזרת הגוון לגוון שאושר בהיתר המקורי נתנה כתנאי טכני.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת 4 בריכות שחייה במפלס הגג הטכני המשוייכת לדירות הטריפלס. קומה 23 (+98.22) +86.22. הקמת בריכת שחייה ובריכת פעוטות במפלס גגות המסחר (קומה 1 של מגורים) לרווחת דיירי הבניינים בפרויקט.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להקמת 2 בריכות שחיה ציבוריות (עמוקה + פעוטות) בגג של קומת המסחר העליונה בבניין הדרומי (מפלס יחסי +6.50) בשטח כולל של 226.66 מ"ר, מאחר והמבוקש תואם את תכנית העיצוב החלה על המגרש. ניתן להמליץ על הקלה להקמת 4 בריכות שחיה פרטיות בגג הפרטי של 4 דירות הטריפלס בקומות 20-22, מאחר והן מוצעות ללא הגבלת רצפת הגג שאושרה בהיתר (מפלס יחסי +86.22) וללא הגבלת מעקה הגג ההקיפי.

תאריך הודעה אחרונה: 27/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.06.2025)
המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.05.2025

לא מבוקשים שינויים בהסדר התנועה הקיים ולא מבוקשת תוספת שטחים המצריכה תוספת מקומות חנייה
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.05.2025

אין תוספת שטחים או שינויים בהסדר האשפה הקיים

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 13.11.2024)
המבוקש בהליך בניה
מבצעים עבודות חפירה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 24-2305 משנת 2024, שניתן להקמת 3 בניינים:
- בניין (בניין C) למסחר תעסוקה ומבני ציבור, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסד.
- 2 מגדלים (מגדל A + B) חדשים למגורים ומסחר, בני 22 קומות למגורים וקומת גג טכנית מעל קומת כניסה וקומת מסד המשמשות למסחר (סה"כ 25 קומות), עבור 106 יח"ד כ"א.
שלושת הבניינים מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 212 יח"ד ב-2 המגדלים.
השינויים כוללים:

- בכלל קומות המרתף: שינויים פנימיים.
- בקומת המסד המסחרית- שינויים בקונטור מגדל B בחזית לרחוב איינשטיין ובחזית הצדדית-מזרחית (הכוללים שינוי בשטח המסחר), שינויים פנימיים במגדל B בלבד.
- בקומת הכניסה הקובעת (מפלס מבני ציבור תחתון ומפלס גג הקומה המסחרית): הקמת בריכת שחיה בגג של קומת המסחר (בחלקו הנמוך של מגדל A), המקורה בחלקה ע"י מצללה, שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים במרפסות המערביות בשני המגדלים (ללא שינוי בשטח המרפסות).
- בקומה 1 (מפלס 2 במבני ציבור)- שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות בשני המגדלים.
- בקומות הטיפוסיות 2-13, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים ובחזיתות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
- בקומות הטיפוסיות 14-19, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בניה בחזית המזרחית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת רוחב המרפסות (ללא שינוי עומק הבליטה) במרפסות הצפוניות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
- בקומה 20, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בבניה בחזית המזרחית ובחזית הצפונית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מצללה מעל למרפסת הגג המערבית.
- בקומה 21, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
- בקומה 22, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
- בקומה 23 (טכנית) ובמרפסות הגג הפרטיות, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים בחללים הטכניים, בניית חדרי רחצה חדשים, שינויים במיקום מדרגות הפרטיות ובמיקום וגובה מגדל המעלית לגישה לגגות הפרטיים (עבור 4 דירות טריפלס ב-2 המגדלים), הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות עבור הדירות הנ"ל, שינויים במצללות.
- בגג העליון: שינויים במצללות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת 2 בריכות שחיה ציבוריות (עמוקה + פעוטות) בגג של קומת המסחר העליונה בחלקו הנמוך של מגדל A (מפלס יחסי +6.50) בשטח כולל של כ-226.66 מ"ר.
2. הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות בגג הפרטי של 4 דירות הדופלקס בקומות 21-22 במגדלים A-B.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
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 משרד הבריאות
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבריכות השחיה (הפרטיות והציבוריות) וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	(1) חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע. (2) הקמת המבנה הציבורי.
	(3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה.
	(4) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
	(5) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	(1) הקמת המבנה הציבורי ושטחי הציבור.
	(2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
5	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	(1) פתיחת בקשה להיתר שינויים למבנה הציבורי בהתאם לאישור המפקח העירוני ואגף הנכסים.
	(2) אישור תכניות מפורטות למבנה הציבורי ע"י המפקח העירוני ואגף הנכסים.
	(3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.
	(4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור משרד הבריאות
3	תכנית 4400 סעיף 6.7
	הקמה בפועל של חברת ניהול
4	(1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
	(2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
	(3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
	(4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
	(5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.

#	התנאי
	(6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5	(1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (5) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר 24-2305 ובצורך התנאים החדשים המפורטים בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

מיטל להבי: אני רוצה להבין את השינויים בעיצוב. כשהראו לנו את הפרויקט, אישרנו את התוכנית. אני רוצה להבין את הפערים בין מה שאישרנו לבין מה שמתואר פה.

אלון טל חנני: היה פה בעצם היתר תואם תוכנית עיצוב, השינויים שמבוקשים פה לא משנים את תוכנית העיצוב. הבקשה העיקרית פה היא הקמת הברכה המשותפת. שינוי חזיתות תואם את התוכנית, שינוי של חלון מפה או חלון מפה, אין שינויים שנדרש עדכון תוכנית עיצוב.

מלי פולישוק: איך הברכה מתחברת שם?

אלון טל חנני: הברכה הופיעה בתוכנית העיצוב כבר בהתחלה, פשוט הבקשה המקורית עברה ברשות רישוי ללא הקלה, ולכן היא הוגשה עכשיו עם הברכה המשותפת.

הלל הלמן: יש תוכנית עיצוב ואנחנו מתייחסים ברצינות.

אהוד עמרם: הבקשה עברה בדיקה של יחידת אדריכל העיר, זוהר שמש בדק את השינויים ביחס לתוכנית העיצוב.

הלל הלמן: השאלה אם זה שינויים מהותיים מתוכנית העיצוב שדורשים עדכון של תוכנית העיצוב?

אהוד עמרם: הם לא שינויים מהותיים, אין שינויים בחומרי הגמר, יש שינוי בבינוי, שינוי מינורי.

מלי פולישוק: הברכה מיועדת לבניין הציבורי, היא פתוחה לציבור, יש כניסה מיוחדת?

אהוד עמרם: הברכה על גג המסחר, היא בריכה משותפת, יש בנוסף לזה בריכות פרטיות בדירות הדופלקס בקומות העליונות ב-2 המגדלים.

אלון טל חנני: משותפת לכל דיירי הבניין.

מלי פולישוק: זה על המבנה הציבורי, זה לא שייך למבנה הציבורי?

אהוד עמרם: זה לא על המבנה הציבורי, זה על המסחר. המגדל הדרומי החלק המזרחי שלו, הוא בגובה של קומה פלוס קומת מסד, על הגג הזה יש את הברכה המשותפת. המבנה הציבורי נמצא בפינה הצפון מערבית.

מלי פולישוק: אז היא מיועדת למגורים?

אהוד עמרם: נכון.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה כפי שמופיעה בעמוד 129.

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 24-2305 משנת 2024, שניתן להקמת 3 בניינים:
- בניין (בניין C) למסחר תעסוקה ומבני ציבור, בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסד.
 - 2 מגדלים (מגדל A + B) חדשים למגורים ומסחר, בני 22 קומות למגורים וקומת גג טכנית מעל קומת כניסה וקומת מסד המשמשות למסחר (סה"כ 25 קומות), עבור 106 יח"ד כ"א.
 - שלושת הבניינים מעל 5 קומות מרתף משותפות, עבור 212 יח"ד ב-2 המגדלים.
 - השינויים כוללים:
 - בכלל קומות המרתף: שינויים פנימיים.
 - בקומת המסד המסחרית- שינויים בקונטור מגדל B בחזית לרחוב איינשטיין ובחזית הצדדית-מזרחית (הכוללים שינוי בשטח המסחרי), שינויים פנימיים במגדל B בלבד.
 - בקומת הכניסה הקובעת (מפלס מבני ציבור תחתון ומפלס גג הקומה המסחרית): הקמת בריכת שחיה בגג של קומת המסחר (בחלקו הנמוך של מגדל A), המקורה בחלקה ע"י מצללה, שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים במרפסות המערביות בשני המגדלים (ללא שינוי בשטח המרפסות).
 - בקומה 1 (מפלס 2 במבני ציבור)- שינויים פנימיים ובחזיתות בכלל הבניינים, שינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות בשני המגדלים.
 - בקומות הטיפוסיות 2-13, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים ובחזיתות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
 - בקומות הטיפוסיות 14-19, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בניה בחזית המזרחית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הגדלת רוחב המרפסות (ללא שינוי עומק הבליטה) במרפסות הצפוניות, ושינויים ללא תוספת שטח במרפסות המערביות.
 - בקומה 20, בכל אחד מהמגדלים: תוספת בבניה בחזית המזרחית ובחזית הצפונית, שינויים פנימיים ובחזיתות, הקמת מצללה מעל למרפסת הגג המערבית.
 - בקומה 21, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
 - בקומה 22, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים (כולל שינויים במדרגות פנימיות) ובחזיתות.
 - בקומה 23 (טכנית) ובמרפסות הגג הפרטיות, בכל אחד מהמגדלים: שינויים פנימיים בחללים הטכניים, בניית חדרי רחצה חדשים, שינויים במיקום מדרגות הפרטיות ובמיקום וגובה מגדל המעלית לגישה לגגות הפרטיים (עבור 4 דירות טריפלס ב-2 המגדלים), הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות עבור הדירות הנ"ל, שינויים במצללות.
 - בגג העליון: שינויים במצללות.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת 2 בריכות שחיה ציבוריות (עמוקה + פעוטות) בגג של קומת המסחר העליונה בחלקו הנמוך של מגדל A (מפלס יחסי +6.50) בשטח כולל של כ-226.66 מ"ר.
2. הקמת 4 בריכות שחיה פרטיות בגג הפרטי של 4 דירות הדופלקס בקומות 21-22 במגדלים A-B.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שבכריכות השחיה (הפרטיות והציבוריות) וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	(1) חתימה על הסכם הקמה בכל הנוגע להקמת שטחי ציבור והבטחת רישום זיקת הנאה והסדר קרקע. (2) הקמת המבנה הציבורי. (3) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (4) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (5) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4	(1) הקמת המבנה הציבורי ושטחי הציבור. (2) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
5	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	(1) פתיחת בקשה להיתר שינויים למבנה הציבורי בהתאם לאישור המפקח העירוני ואגף הנכסים. (2) אישור תכניות מפורטות למבנה הציבורי ע"י המפקח העירוני ואגף הנכסים. (3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (4) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
2	אישור משרד הבריאות
3	תכנית 4400 סעיף 6.7 הקמה בפועל של חברת ניהול
4	(1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) לכל מבנה תינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר לפרויקט יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה. (5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. (6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5	(1) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה. (2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. (3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. (4) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. (5) רישום והקמה

עמ' 147
מידע: 22-01615 רישוי: 25-0107 ת.בניין: 0930-002

#	תנאי
	בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט ע"ש עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר 24-2305 ובצרוף התנאים החדשים המפורטים בהיתר זה.

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	24-1854	תאריך הגשה	30/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	גליקסברג 16, ויינשל 15	שכונה	נאות אפקה ב	
גוש/חלקה	6625/1114	תיק בניין	2199-016	
מס' תב"ע	1,194.00, 2780, תמ"א/1	שטח המגרש	1,194.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ויקטוריה טרכטנברג	ת.ד. 78, משמר דוד 7684100
מתכנן שלד	איליה קפלן	קנדינסקי 18, קרית אתא 2826745
מבקש	אביגיל הראל	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
מבקש	משה נעים	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
מבקש	צלילה נעים	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
מבקש	משה הראל	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
מבקש	אשר בן שימול	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
מבקש	אינה בן שימול חוסיד	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
בעל זכות בנכס	אביגיל הראל	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
בעל זכות בנכס	משה נעים	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
בעל זכות בנכס	צלילה נעים	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
בעל זכות בנכס	משה הראל	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
בעל זכות בנכס	אשר בן שימול	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245
בעל זכות בנכס	אינה בן שימול חוסיד	גליקסברג 16, תל אביב - יפו 6941245

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

בניית 3 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות, בחזית הקדמית צפונית של הבניין (לרחוב גליקסברג) עבור דירות 2,5,8 בקומות 1-3, בבניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.
המרפסות מוצעות מחומר קל עם תמיכה של עמודי פלדה הצמודים לקיר חזית הבניין, ועם מעקה זכוכית בהיקפן, בהתאם למרפסות הקיימות בניינים השכנים.
בניית המרפסות מוצעת ע"י הריסת אדניות קיימות על קיר חזית הבניין והגדלת פתחי החזית ליציאה למרפסות.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 6 קומות (קומות 5 ו-6 הן קומות חלקיות עבור 2 דירות דופלקס) מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.
הבניין נמצא בין 2 רחובות, רחוב גליקסברג מצפון ורחוב ויינשל מדרום. ב-2 החזיתות הצדדיות הבניין פונה לבנייני מגורים קיימים.
לבניין קיימות (בהיתר) מרפסות מדלגות כלפי החזית הקדמית-דרומית בקומות 1-4 בלבד, וכעת מבוקשת בניית מרפסות לקומות 1-3 בחזית הקדמית-צפונית לרחוב גליקסברג.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		2/44	1990	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.
05-0663	23/05/2005	05-0848	13/12/2005	שינויים בגדלי פתחי החלונות בחזית עבור 2 דירות בקומה הביעית.
13-1799	15/09/2013	14-0151	09/03/2014	החלפת מעקה בנוי למעקה זכוכית במרפסת גג בקומה החמישית בבניין
21-1451	04/11/2021	22-0230	22/03/2022	בניית 2 מרפסות בולטות מקורות ופתוחות לדירות מס' 10 + 12 בקומה 4 בבניין.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 14 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעלי זכות בתתי חלקות 2,5,8 המשתתפות בבקשה (21.4% מבעלי הזכות).
נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36ב', **ולא התקבלו התנגדויות.**

תוספת מרפסות לבניין קיים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1194 מ"ר		
מס' קומות	עמודים + 4 קומות מלאות + 2 קומות חלקיות = 7 קומות	ללא שינוי	
קווי בניין למרפסות:	קדמי לרחוב גליקסברג- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה או בהקלה 2.0 מטרים מתוך מרווח של 12.5 מטרים (16%)	2.0 מ' (16%)	2.0 מ' (16% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר.
שטח מרפסות	12 מ"ר לכל יח"ד 36 מ"ר עבור 3 יח"ד	12 מ"ר לכל יח"ד 36 מ"ר עבור 3 יח"ד	
התאמה להנחיות המרחביות	המרפסות תהיינה חזרתיות המרפסות יותאמו לבינוי הקיים בבניינים השכנים המרפסות ייבנו בהינף אחד לכל חזית או אגף	-תואם. -תואם. המרפסות מועצות במיקום ובחומרי בניה דומים לבניינים השכנים ממזרח וממערב -לא תואם. לא מוצעות מרפסות לקומות 4-6	-ניתן לאשר בניית מרפסות עבור קומות 1-3 בלבד, מאחר וקומה 4 קיימת בהיתר לא לפי (בולטת מעבר ל-) קונטור קומות 1-3 הטיפוסיות, וקומות 5-6 קיימות בהיתר בנסיגה עם מרפסת גג לחזית המרפסות

עמ' 150
מידע: 22-02563 רישוי: 24-1854 ת.בניין: 2199-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			המוצעות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 16 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותר של 12.5 מ' (16% מהמרווח).

תאריך הודעה אחרונה: 04/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 12.09.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם התחילו בבנייה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 19.09.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 23.09.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 1114 בגוש 6625 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת אדניות, שינויים בפתחים ובניית 3 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות לדירות 2,5,8 בקומות 1-3 בחזית הקדמית-צפונית של בניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי-צפוני מותר של 12.5 מ' (16% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הטענת התחייבות המבקשים בעלי דירה 8 בקומה 3 לכך שבמידה ותיבנה מרפסת בקומה 4 הם לא יתנגדו להריסת המצללה לקירוי מרפסת דירתם המבוקשת בהיתר זה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת המרפסות בכל צורה שהיא תהווה הפרה חמורה של הייתר ותביא לביטולו באופן מיידי.
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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	השלמת 17 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 13 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה להריסת אדניות, שינויים בפתחים ובניית 3 מרפסות בולטות, מקורות ופתוחות לדירות 2,5,8 בקומות 1-3 בחזית הקדמית-צפונית של בניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 14 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בנין קדמי-צפוני מותר של 12.5 מ' (16% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עמ' 152

מידע: 22-02563 רישוי: 24-1854 ת.בניין: 2199-016

#	תנאי
5	הטענת התחייבות המבקשים בעלי דירה 8 בקומה 3 לכך שבמידה ותיבנה מרפסת בקומה 4 הם לא יתנגדו להריסת המצללה לקירוי מרפסת דירתם המבוקשת בהיתר זה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	סגירת המרפסות בכל צורה שהיא תהווה הפרה חמורה של ההיתר ותביא לביטולו באופן מיידי.
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 לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת 17 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	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	25-0962	תאריך הגשה	19/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	יד המעביר 10	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/127	תיק בניין	0825-010
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מילגרם חרט מרים	יד המעביר 10, תל אביב - יפו 6311729
בעל זכות בנכס	ליפובסקי עודד יעקב אילן	צמחי היהודים 27, תל אביב - יפו 6905427
בעל זכות בנכס	גדי ליפובסקי	שח"ל 4, הרצליה 4680504
בעל זכות בנכס	אסף אילן ליפובסקי	42, 4630313

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "מילגרם מונטסורי סנטר", בדירת מגורים בקומת הקרקע, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

בנין מגורים פרטי בן 2 קומות (קומת קרקע חלקית עם מערכת עמודים נושאים) עבור יח"ד אחת (קוטג'); הוצא היתר מס' 11-0090 לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת קרקע ובחלק מקומה א' ל- 5 שנים, מיום 12/08/2009.

במקום נבנו 3 סככות ללא היתר. בתאריך 15.09.2024 הוצא צו הריסה מנהלי מספר 1530-2024 בגין בניית 3 סככות. צו היה מעוכב בבית המשפט ואושר לביצוע עד ליום 24.07.2025.

בתאריך 20/03/2025 הוגשה בקשה ע"י אותם בעלי זכות בנכס, שמספרה 34549 לפירוק והקמת מצללות בקומת קרקע עבור גן ילדים, נמצאת בשלב תנאי סף.

בבקשה הנוכחית בוצעו פרסומים לפי 151ב כאשר בנוסח הפרסום צוין שהגן מבוקש בקומת הקרקע. לפי חו"ד פיקוח, הגן מתנהל בקומת קרקע וקומה א':

- קומת קרקע – משמשת כתינוקייה, ובה שוהים 14 תינוקות.
- קומה שנייה – משמשת כפעוטון, ובו שוהים סה"כ 22 ילדים

הערות נוספות:

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

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

תשפ"ה. (31.8.2025)

- הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס.

הגן מבוקש בקומת קרקע. למרות שהגן פעיל כיום ב-2 קומות (פרסום בוצע לא מדויק)
סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עימו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.

בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק:

- תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת יד המעביר 10 בין התאריכים 26.12.2024-10.1.2025
- משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 30.12.2024.

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ילנה יוסים 28.05.2025)

המבוקש בנוי במלואו

במסגרת הביקורת התבקשתי לבדוק באיזו קומה מתקיים הגן ומהי כמות הילדים.

הנכס הינו בניין דו-קומתי, הכולל קומת קרקע חלקית.

שימוש כגן ילדים מתקיים בשתי הקומות:

- קומת קרקע – משמשת כתינוקייה, ובה שוהים 14 תינוקות.
- קומה שנייה – משמשת כפעוטון, ובו שוהים סה"כ 22 ילדים

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

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "מילגרם מונטסורי סנטר" בקומת הקרקע חלקית ובקומה שניה עבור 36 סה"כ ב-2 קומות ביח"ד אחת (קוטג') על פי סעיף 151ב לחוק, בתנאי הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומת הקרקע לרבות 3 סככות הקיימות והגשת אישור מח' פיקוח הבניה על כך.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום בהתאם לתקנה 151 ב'.

מיטל להבי: אנחנו לא קשרנו בעבר אישור גן בהתנייה של הריסה?

ליאור שפירא: בדיוק ההיפך, את הובלת את זה, אמרת אם יש חריגות, לעניין גן אנחנו מאשרים. זה 151, זה משהו אחר לגמרי.

מיטל להבי: אפשר להחליט להגיש בקשה לגן לפי 4.0.

ליאור שפירא: אף אחד לא יעשה לפי 4.0, 151 דורש שזה יהיה מבנה מגורים. וב' זה ללא השבחה. הבדיקה שלנו זה לא כפי שאת זוכרת.

מיטל להבי: אבל כן הורסים להם את הסככות.

עמ' 155

מידע: רישוי: 25-0962 ת.בניין: 0825-010

ליאור שפירא: הם לא היו עושים את השיטה שלך, התיקון שאת עשית עולה להם המון כסף. צריך לשלם היטלי השבחה, לעבור ועדה, כיבוי אש, משרד הבריאות, זה בערך מקצר את ההליך בשנה וחצי. לאחר את הבקשה בעמוד 137, להפעלת פעוטון.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות "מילגרם מונטסורי סנטר" בקומת הקרקע חלקית ובקומה שניה עבור 36 סה"כ ב-2 קומות ביח"ד אחת (קוטג') על פי סעיף 151ב לחוק, בתנאי הריסת כל הבניה הקיימת ללא היתר בקומת הקרקע לרבות 3 סככות הקיימות והגשת אישור מח' פיקוח הבניה על כך.

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1272	תאריך הגשה	11/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	בן יהודה 51	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6905/61	תיק בניין	0025-051
מס' תב"ע	3616, 219, א, 44, 9077, ע1, תת"ל/70א	שטח המגרש	650.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גבריאלי נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433
מבקש	מתן ק. ניהול והשקעות בע"מ	טשרניחובסקי 7, קרית אונו 5555207
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדו קוזי	טשרניחובסקי 7, קרית אונו 5555207
בעל זכות בנכס	מתן ק. ניהול והשקעות בע"מ	טשרניחובסקי 7, קרית אונו 5555207

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שימוש חורג ממסחר בעורף הבניין למגורים, בקומת הקרקע ובשטח הנלווה במרתף עבור 2 יח"ד, בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף, וחדרי יציאה לגג, הכוללים: מרתף: שטח נלווה במרתף עבור 2 יח"ד חדשות בעורף, תוספת ממ"ד לדירה באמצעות, הפיכת ממ"ק לממ"ד לדירה העורפית, ושינויים פנימיים. קרקע: חלוקת השטח ל 2 יח"ד עם כניסה דרך חדר מדרגות משותף, הוספת גרם מדרגות פרטיות לכל יח"ד חדשה, ושינויים פנימיים.

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר הבנוי במפלסים מפוצלים בן 4 קומות, קומת קרקע מסחרית, חדרי יציאה לגג ומרתף. סה"כ: 23 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
94-0281	22/02/1994	94-0883	24/11/1994	בניה חדשה בניין גבוה
				הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות למגורים וחדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מרתף ומכיל: -במרתף - אחסנה לשטח המסחרי, חדר מזוג אוויר, חדר דודים, חדר טרנספורמטור, חדר כביסה ושטח לרישות דירי הבית. -בקומת הקרקע - שטח מסחרי, חדר אשפה,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				חדר משאבות, חדר מוגן, גישה לחדר הטנספורמטור, לובי כניסה לבנין עם חדר מדרגות ופיר מעלית. -בקומות ב' -ד' 5 יחידות דיור בקומה עם חדר מוגן דירתי. -בקומה ה' 8 יחידות דיור עם חדר מוגן דירתי. -על הגג 8 חדי יציאה לגג קשורים עם מדרגות פנימיות לדירות שבקומה האחרונה, מרפסות גג, והמשך חדר המדרגות. -על הגג העליון סידור מערכת סולרית, ומיכל מים -בחזית לרחוב ובחזית האחורית מרפסות פתוחות לסירוגין בכל קומות המגורים. -מסביב למגרש גדר בנויה. -חסרים 36.5 מקומות חניה.
95-1148	25/07/1995	96-0584	30/06/1996	שינויים כלפי היתר 940883-3 משנת 1994: -בקומת מרתף - שינויים פנימיים, בניית מדרגות המקשרות שטח מסחרי בקומת הקרקע עם האחסנה בקומת המרתף. העברת מרחב מוגן מקומת הקרקע למרתף. - בקומת הקרקע-שינויים פנימיים. - בקומות ב', ג', ד' - שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ע"י שינוי מיקום חלונות. ביטול מרפסות שרות בדירות. - בקומה ה' -שינויים פנימיים וחלוקת הדירות מחדש. בקומה זו יהיו 7 דירות במקום 8 יח"ד. - בניית חדרי יציאה לגג מעל שש דירות, הנמצאות בקומה העליונה. כל חדר קשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות. לכל חדר צמודה מרפסת גג מרוצפת. בתוך 2 חדרים יציאה לגג סודר ממ"ד. על הגג העליון-סידור מערכות
21-1783	30/12/2021			תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 28 תתי-חלקות, הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בתת-חלקה 1, הנמצאת בבעלות "מתן ק. ניהול והשקעות בע"מ", ע"י מיופה כח מטעמם. **נעשה פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**
לפי התשריט, חלקו של המסחר בקרקע ושטח הנלווה במרתף, הם בבעלות החברה לעיל (שטח של כ- 264.80 מ"ר לפי נסח).

התאמה לתב"ע תכנית 44, 3616א- רובע 3, מגרש באזור מסחרי, רחוב ראשי, בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות		ראה הערה 3 ו 6	
שטח דירה	מינימום 47 מ"ר כולל ממ"ד	2 יח"ד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מינימלי		בהתאם להוראות התכנית.	
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	בחלק האחורי שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע. בחלק קדמי ללא שינוי מההיתר המקורי.	
שטח נלווה	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה או המסחר אליהם הוא מוצמד.	לפי מפת מדידה: דירה אחורית קרקע: 58.22 מ"ר שטח נלווה: 54.75 מ"ר דירה אמצעית קרקע: 72.93 מ"ר שטח נלווה: 67.64 מ"ר	
גישה לשטח נלווה	מהשטח אליו הוא מוצמד	בהתאם להוראות התכנית.	

הערות נוספות:

- לפי המוצג בבקשה להיתר קיימות בבניין 23 יח"ד בקומות העליונות.
- במסגרת הבקשה התבקש שימוש חורג ממחסר בקומת הקרקע לדירת מגורים כאשר יובהר כי המסחר שהותר בהיתר בקומת הקרקע הותרו במסגרת השטחים המותרים לפי תכנית 44 בקשה זו אינה כוללת תוספת שטח ולכן מדובר בשטח עיקרי
- סעיף 4.1.3 לתכנית רובע 3 שכותרתו "הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים" קובע בסעיף 1א4.1.3 כך: "הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות" בסעיף 4.1.3.24 בנקבע הכלל כלהלן: "חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ- כל תוספת בנייה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413- עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן" ניתן לומר כי ההוראה המחייבת חיזוק ושיפוץ הבניין החלה על "כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו" מתייחסת לאמור בסעיף 1א4.1.3 מעלה: תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/חלקית ותוספת מרפסות והיא איננה רלוונטית במקרה בו מבוקש שימוש חורג שאינו כולל תוספת שטח.
- יצוין כי גם ההוראה בדבר שיפוץ הבניין בסעיף 16.1 לתכנית מתייחסת ל"כל תוספת בנייה מכח תכנית זו" או "בנייה חלקית". ביחס לסוגיית הצפיפות- כידוע, תכנית 44 קבעה צפיפות באזור דירות אך לא באזור מסחרי, הצפיפות ברחובות מסחריים נקבעה בהתאם למדיניות הוועדה שהייתה שטח ממוצע של דירה 53 מ"ר עיקרי ושטח מינימלי ליחידות דיור לא יקטן מ 35 מ"ר שטח עיקרי. מדיניות זו לא רלוונטית עוד בשעה שתכנית רובע 3 נכנסה לתוקף.
- תכנית רובע 3 קובעת צפיפות לבנייה קיימת ברחובות מסחריים בסעיף 4.1.3.2ה. לפיה "(ב) בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב 65". ובסעיף קטן (ג) שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 47 מ"ר כולל ממ"ד". מאחר והשימוש החורג המבוקש הינו ממחסר, הרי שאין מדובר ב"חלוקה מחדש של יח"ד" ו-"שטח למגורים המבוקש לחלוקה" ולכן הוראת חישוב צפיפות זו איננה רלוונטית וניתן לפעול לפי האמור בסעיף קטן (ג) בדבר שטח דירה מינימלי. אין בתוספת הצפיפות כאמור כדי להשפיע על חישוב הצפיפות בבניין וככל שיבקשו לחלק מחדש יח"ד קיימות ביתר קומות הבניין, ניתן יהיה לעשות זאת בכפוף לעמידה בהוראה בסעיף (ב) כאמור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ חנות כולל מרתף הצמוד לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה שכן, השימוש תואם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

תאריך הודעה אחרונה: 08/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 20.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.02.2025

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממסחר בשטח כ - 258 מ"ר ל - 2 יחידות דיור (1 יחידה בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)
אשפה-מכון רישוי - רן קידר 29.01.2025
אין צפי לגדילת נפח האשפה לאחר השינויים המבוקשים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 21.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.
המבוקש בנו בחלקו: טרם בוצע חלוקה המבוקשת, פרט ל: הרסו את המדרגות המסומנות המובילות לצד הקדמית של הבניין (מבקשה להריסה) אטמו את הפתח כניסה לכוון הנ"ל.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.06.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 61 בגוש 6905 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר בעורף הבניין למגורים, בקומת הקרקע ובשטח הנלווה במרתף עבור 2 יח"ד, בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף, וחדרי יציאה לגג, הכוללים: מרתף: שטח נלווה במרתף עבור 2 יח"ד חדשות בעורף, תוספת ממ"ד לדירה באמצעות, הפיכת ממ"ק לממ"ד לדירה העורפית, ושינויים פנימיים. קרקע: חלוקת השטח ל 2 יח"ד עם כניסה דרך חדר מדרגות משותף, תוספת גרם מדרגות פרטיות לכל יח"ד חדשה, ושינויים פנימיים.

כולל השימוש חורג הבאה:
שימוש חורג מהיתר מחנות כולל מרתף הצמוד לשימוש מגורים לצמיתות

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 פיקוד העורף

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	השטח הנלווה למגורים במרתף מהווה חלק בלי נפרד מהדירה אליה יוצמד.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

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: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר בעורף הבניין למגורים, בקומת הקרקע ובשטח הנלווה במרתף עבור 2 יח"ד, בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מרתף, וחדרי יציאה לגג, הכוללים:

מרתף: שטח נלווה במרתף עבור 2 יח"ד חדשות בעורף, תוספת ממ"ד לדירה באמצעות, הפיכת ממ"ק לממ"ד לדירה העורפית, ושינויים פנימיים.

קרקע: חלוקת השטח ל 2 יח"ד עם כניסה דרך חדר מדרגות משותף, הוספת גרם מדרגות פרטיות לכל יח"ד חדשה, ושינויים פנימיים.

כולל השימוש חורג הבאה:
שימוש חורג מהיתר מחנות כולל מרתף הצמוד לשימוש מגורים לצמיתות

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 פיקוד העורף

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	השטח הנלווה למגורים במרתף מהווה חלק בלי נפרד מהדירה אליה יוצמד.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1974	תאריך הגשה	05/12/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שדרות מוצקין 17	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/103	תיק בניין	0240-017
מס' תב"ע	3616 א, 58 ע, 1 תמ"א/1, תמ"א 3/38 א	שטח המגרש	432.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	מיכל שרבת	גבורות 3, כפר סבא 4420951
מתכנן שלד	דניאל אהרון	טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מבקש	שרבת כהן בע"מ	קרן היסוד 2, הרצליה 4666302
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר כהן	הנורית 7, אבן יהודה 4052359
בעל זכות בנכס	סגלית יפה ויולט	גינת מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	צבי מוריק	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	לימור צדקי	גינת מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	גבריאל סדן	גינת מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	ליאת גרין	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	גלית חכמון	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	לאונרד מורמלשטין	גינת מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	אברהם צדקי	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	נעומי חדד לימור	גינת מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	מרדכי קמחי	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	מרים ליפשיץ	שדרות מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822
בעל זכות בנכס	שמואל קולר	גינת מוצקין 17, תל אביב - יפו 6228822

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 26.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 25.05.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 25.5.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חוות דעת:

גודל המגרש (כ - 430 מ"ר), פס ירק הקיים ברוחב כ - 10 מ' בחזית הבניין כחלק מרחוב מוצקין לא מאפשרים הסדר חניה במגרש

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **14** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 07.11.2022

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית שהועלתה בתאריך 3/11/22 למוצג 2500

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 25.08.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מס' 25 הנטוע בשטח ציבורי מבוקש לכריתה לצורך רחבת כיבוי אש, עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4398.00. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1598.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 18.01.2023

התיקונים הנדרשים בוצעו. המלצת התחנה היא לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.02.2022

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	אזדרכת מצויה	12.00	35.00	10.00	כריתה	2,308.00
8	פיקוס קדוש	14.00	26.00	6.00	שימור	5,094.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	פיקוס צר-עלים	13.00	25.00	8.00	שימור	5,888.00
10	ושינגטוניה חסונה	25.00	30.00	3.00	שימור	8,100.00
11	הדר החושחש	6.00	15.00	3.00	כריתה	
12	פלפלון דמוי-אלה	4.00		2.00	כריתה	
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	5.00	2.00	שימור	236.00
18	אזדרכת מצויה	7.00	19.00	3.00	כריתה	
19	תות שחור	8.00	24.00	6.00	שימור	2,279.00
20	הדר התפוז	3.00	13.00	3.00	שימור	637.00
21	פלפלון דמוי-אלה	6.00	21.00	6.00	שימור	665.00
22	ושינגטוניה חוטית	14.00	45.00	4.00	שימור	6,720.00
23	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	7,348.00
24	פיקוס צר-עלים	14.00	34.00	10.00	שימור	10,890.00
25	אלמוגן רחב-עלים	7.00	16.00	4.00	כריתה	2,090.00
26	אלמוגן רחב-עלים	8.00	30.00	6.00	שימור	7,348.00

מהות הדיון הנוסף:

תוספת חדר טרפו במרתף עם מדרגות גישה מהמרווח הצדי, ביטול יח"ד וממ"ד בקומה א', שינוי מיקום חדר גז, ועדכון קרן החניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בזמן שהבקשה נבחנה במכון בקרה בשלב התכן לאחר הוועדה, הובהר כי יש להוסיף חדר טראפו לאור דרישת חברת החשמל, בעקבות דרישה זו נעשו שינויים בבקשה, הכוללים:

- תוספת חדר הטרפו במרתף עם מדרגות גישה מהמרווח הצדי
- שינוי מיקום של חדר הגז
- ביטול יח"ד והממ"ד בקומה א'

כמו כן, לאור השינויים המבוקשים ולאור ביטול יחידת הדיוור, השתנה קרן החנייה ונדרש לשלם קרן עבור 14 מקומות חניים במקום 15, ראה חוו"ד מכון הרישוי מטה.

בהתייחס לשינויים אלה נציין כי הן עומדת בהוראות התכנית וניתן לאשר אותם.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אריאל אברהם)

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 22.2.2023 כלהלן:

לאשר את השינויים המבוקשים בבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:

- הוספת חדר טרפו עם גישה דרך מדרגות חיצוניות במרווח הצדי.
- ביטול 1 יח"ד וממ"ד בקרקע
- שינוי מיקום חדר גז
- לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#	התנאי
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 בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

ממצאים

מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ: 15 יח"ד הכוללים:

- בקומת המרתף (1-): 11 מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים, וחלקי מרתף הצמודים לדירות המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי לשימוש חדרי משחקים, חדר עבודה וחדר שירותים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, חדר אופניים וחנית אופניים ברצועה המפולשת, ו-2 יחידת דיור עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין.
- בקומות א-ה: בקומה א' 3 יח"ד עם ממ"ד, בקומות ב', ג', ד', ה' 2 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומת הגג החלקית: 2 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
- על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין בחלקו הקדמי של הבניין, ובחלקו האחורי מרפסת גג המוצמד לדירה העורפית בקומה ה' עם גרם מדרגות פנימי וג'קוזי.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חצרות אנגליות בצד ובעורף הבניין, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, ופירי שחרור עשן בצמוד לגדר צדדית מערבית ומזרחית.
- חדר טרפו - מבוקש חדר טרפו עם כניסה דרך גרם מדרגות בחלקו הקדמי של המגרש.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 4 קומות - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
682	1961	תוספת קומה ג' וקומה ד' חלקית.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס.

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

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי:	4.00 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'
לצד צפון:	2.50 מ'	2.50 מ'	2.50 מ'
לצד דרום:	2.50 מ'	2.50 מ'	2.50 מ'
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	4.50 מ'
זכויות בנייה: קומה טיפוסית:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	35.34% לפי חישוב עורך הבקשה.
שטחי שירות :	20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.		
צפיפות:	17 יח"ד לפי 1347.23 מ"ר) שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	15 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' בכל קומה.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב סוקולוב.	
קומה גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור:	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'
גובה הבנייה ברוטו,	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת	4.50 מ' (ברוטו) כולל	

סטייה	מוצע	מותר	
	מתקנים טכניים. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	כולל מתקנים: בינוי:
	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. לפי חישוב שטחים סך שטח המרפסות בבניין הינו 109.25 מ"ר – 7.28 מ"ר ממוצע למרפסת. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: קו בניין קדמי לרח' יחזקאל: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:
	1.20 מ' 3.00 מ'	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	מצללה על הגג: <u>נסיגות בגג:</u> גובה:
	מגורים	מגורים	שימושים:
	מוצע פתרון מיזוג במסתורי הכביסה בהתאם למותר. לדירת גן בקרקע מוצע פתרון מיזוג בחצר הפרטית. לדירת הגג מוצע פתרון מיזוג בגג.	ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	מזגנים:
	במסגרת הבקשה מוצע תכנון של מסתורי כביסה בחזית צדדית מערבית ומזרחית בתחום קווי הבניין.	- לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון	מסתורי כביסה:

עמ' 169

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

מותר	מוצע	סטייה
בתחום המרפסת.		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / ע1 ו-3616א):

מותר	מוצע	סטייה
קומות:	קומה 1	
2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.		
גובה:	2.90 מ'	4.00 מ' נטו
שימוש:	במרתף עליון (1-): חלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים, משרד, ועם ממ"ד עבור בעלי דירה בקומת קרקע, מחסנים, חדר משאבות, ומאגר מים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ חדרים טכניים
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:	בהתאם למותר	כשטח הדירה בקומת הקרקע.
גישה לשטח נלווה:	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.
תכסית:	לפי חישוב עורך: 64.8 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש 432 מ"ר. מוצע 92.6 מ"ר חלחול. שטח לחלחול מתוכנן במרווח הקדמי והאחורי של המגרש נשוא הבקשה.	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
		- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
חצר אנגלית לכל חזית עד 10.00 מ"ר.		*
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. הוצג מסתור כביסה בחצר הפרטית בקומת הגן. הוצגו מסתורי כביסה בקומת הגג.		*

עמ' 170

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

הערות	לא	כן	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון, ולדירת גן בקרקע. לדירת הגג לא הוצג פתרון מיזוג.		*	מזגנים:
15 מתקנים עבור 15 יח"ד.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום מסתורי כביסה. הוצע פתרון לדוד אגירה לדירת הגג במסתור כביסה.		*	דודי אגירה:
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש. גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.50 מ' בהתאם להנחיות מרחביות. גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.05 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. בנוסף, אציין שגובה הגדר ליד גמל המים עד 1.40 מ'.		*	גדרות:
		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהגבהה של כ- 0.20 מ' ממפלס קרקע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		*	פיתוח המגרש (מרווח קדמי)
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 11.00 + מ', גבוה ב- 0.42 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת
מבוקש חיפוי קירות חזית בשליכט טיח בגוון לבן בהתאם להנחיות המרחביות.		*	חיפוי מעטפת בניין - גוון - צבע
גמל מים במרחק של 1.00 מ' מגבול קדמי.		*	מתקנים ופרטי עזר
נסיעה של 1.00 מ' מ-2 מעקות הגג ובשטח של 5.66 מ"ר.		*	ג'קוזי
יידרש להציג הדמיות מעודכנות עם השינויים הדרושים בחזיתות וגוונים בהתאם להנחיות המרחביות, כתנאי טכני.	*		הדמיות

הערות נוספות:

- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC- המכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חונ"ד מכון רישוי

חונ"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 18/01/2023

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.7.22 ותכנית אדריכלית מ - 18.8.22

עמ' 171

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 15 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

חוות דעת: גודל המגרש, מיקום בשדרות מוצקין עם פס ירוק עם הרבה עצים בחזית הבניין לא מאפשרים הסדר

חניה בתוכו

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות

בקרן חניה מכוח תב"ע 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.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

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.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ מס' 25 הנטוע בשטח ציבורי מבוקש לכריתה לצורך רחבת כיבוי אש, עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה

פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4398.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1598.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות

הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

עמ' 172

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

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
7	אזדרכת מצויה	12.0	35.0	10.0	כריתה	2,308
8	פיקוס קדוש	14.0	26.0	6.0	שימור	5,094
9	פיקוס צר-עלים	13.0	25.0	8.0	שימור	5,888
10	ושינגטוניה חסונה	25.0	30.0	3.0	שימור	8,100
11	הדר החושחש	6.0	15.0	3.0	כריתה	
12	פלפלון דמוי-אלה	4.0	0.	2.0	כריתה	
13	סיגלון עלי-מימוסה	4.0	5.0	2.0	שימור	236
18	אזדרכת מצויה	7.0	19.0	3.0	כריתה	
19	תות שחור	8.0	24.0	6.0	שימור	2,279
20	הדר התפוז	3.0	13.0	3.0	שימור	637
21	פלפלון דמוי-אלה	6.0	21.0	6.0	שימור	665
22	ושינגטוניה חוסית	14.0	45.0	4.0	שימור	6,720
23	אלמוגן רחב-עלים	8.0	30.0	5.0	שימור	7,348
24	פיקוס צר-עלים	14.0	34.0	10.0	שימור	10,890
25	אלמוגן רחב-עלים	7.0	16.0	4.0	כריתה	2,090
26	אלמוגן רחב-עלים	8.0	30.0	6.0	שימור	7,348

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.

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

עמ' 173

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

#	תנאי
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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 (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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 בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0004 מתאריך 22/02/2023

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 15 יח"ד.**
2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 15 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4398.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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 (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט

עמ' 175

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

#	תנאי
	באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 15 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025:

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 22.2.2023 כלהלן:
לאשר את השינויים המבוקשים בבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים:
1. הוספת חדר טרפו עם גישה דרך מדרגות חיצוניות במרווח הצדי.
2. ביטול 1 יח"ד וממ"ד בקרקע
3. שינוי מיקום חדר גז
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות השתתפות בקרן חניה.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	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

#	תנאי
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4398.00.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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 בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

עמ' 177

מידע: 21-02105 רישוי: 22-1974 ת.בניין: 0240-017

#	תנאי
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

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	24-0758	תאריך הגשה	27/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	בן יהודה 248, מיכה 21	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/64	תיק בניין	0025-248
מס' תב"ע	3616, 219, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38/א	שטח המגרש	441.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מבקש	פרויקט מיכה על הים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב תירוש	סמטת מיכה 17, תל אביב - יפו 6311100
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירדן לב אהרוני יניב	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	שרה מינצר	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	יעקב יצחק שולביץ	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	מנחם גולדין	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	יעל גולדין	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	טלי קליימן	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אורן ברוקס	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	רותם ערן	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	ישראל מוסקוביץ	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	דורון וינשטוק	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אורלי פיס	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אבי ברוקס	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אהוד רוט	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	זיו רוט	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	לבנה שלמה	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	מיכאל אריק ממן	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	נתיאל מנחם מיכ סבן	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אהובה לוונטהל	הרטום 12, ירושלים 9777512

הריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד הכוללים: • <u>בקומות מרתף משותף (3-):</u> 9 מקומות חניה, 2 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי ; • <u>בקומות מרתף משותף (2-):</u> 8 מקומות חניה, 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי ; • <u>בקומות מרתף משותף (1-):</u> 4 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, חדר מונים, חדר טרפו, ושטח נלווה למסחר שמעליה עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות הכולל ממ"ס; • <u>בקומת הקרקע:</u> לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז , חדר עגלות, ויחידה מסחרית הכוללת חיבור לגלריה; • <u>בקומת יציע:</u> יציע למסחר עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות; • <u>בקומות 1-2:</u> 3 יחידות דיור בכל קומה , כל יח"ד מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה, ליחידת הדיור הפינתית בקרן הרחובות הוצג פתרון לכביסה בתחום המרפסת; • <u>בקומה 3-5:</u> 2 יחידות דיור בכל קומה , כל יח"ד מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה; • <u>בקומה 6:</u> 1 יח"ד המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה על ידי פרגולה מבטון; • <u>בקומה 7 (קומת הגג החלקית):</u> 1 יח"ד המכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה על ידי פרגולה מבטון; • <u>על הגג העליון:</u> מערכת סולארית משותפת ו-16 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו , והצמדה של חלק מהגג עם חיבור ע"י מדרגות מפנים הדירה המקורה בסקייליט לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה ; • <u>בכל קומות הבניין:</u> חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות; <u>על המגרש:</u> ריצוף, מילוי אדמה , גינון עקירות ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים במרווח קדמי, בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש במרווח צדדי מערבי לרמפה ירידה למרתף חניה משותפת עם חלקה 106; המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64) מספרי בקשות 24-0695, 24-0696.				

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 ומבוקש כעת להריסה מכוח תוכנית רובע 3 . מדובר במגרש פינתי הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב מיכה ובחזית קדמית מערבית ברחוב בן יהודה, לחזית צדדית מזרחית גובל המגרש בחלקה מספר 106 ברחוב מיכה 19 ובחלקה. כמו כן קיימת חלקה ממזרח מספר 66 ברחוב מיכה 17 כאשר הבקשה הנידונה כוללת הקמת מרתף משותף עם החלקות הנ"ל המוגשות בבקשות מקבילות כמפורט בהמשך. על פי תוכנית הרובע החלה 3616 א' מדובר ברחוב בנמצא שאינו בתחום אזור ההכרזה ברחוב ראשי.				

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0695	2024			בקשה בחלקה גובלת ממזרח ברחוב מיכה 19 אשר מבוקשת עם מרתף משותף יחד עם

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				החלקה הנידונה . הבקשה עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד הבקשה טרם נדונה בוועדה.
24-0696	2024			בקשה בחלקה ממזרח ברחוב מיכה 17 אשר מבוקשת עם מרתף משותף יחד עם החלקה הנידונה . הבקשה עבור הריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד . הבקשה טרם נדונה בוועדה.
04-0797	05/07/2004	05-0139	22/02/2005	התקנת ארובה חיצונית עבור עסק קיים בקומת הקרקע, בבניין למגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות ובהקשה חתומה על ידי 95% מבעלי הזכויות ולבעלים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב **ולא התקבלה התנגדות.**

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 64 בגוש 6961 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך.

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

שטח ההפקעה ושטח זיקת ההנאה סומנו בתכנית ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה

תנאי לגמר:

(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
(2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
(3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

רובע 3 - רחוב ראשי אשר לא נכלל באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתב"ע, 3616א'.			
מספר קומות:	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	קדמי צפוני לרח' מיכה: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1 מ') קדמי מערבי לרח' בן יהודה: 4.00 מ' צדדי מזרחי: 2.50 מ' צדדי דרומי: 2.50 מ'	קדמי צפוני לרח' מיכה: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1 מ') קדמי מערבי לרח' בן יהודה: 4.00 מ' צדדי מזרחי: 2.50 מ' צדדי דרומי: 2.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. במגרש ששטחו גדול מ- 750 מ"ר תכנית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש (ברובע 3) או 50% משטח המגרש (ברובע 4).	בהתאם. 1608.23 מ"ר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מסך השטח ברוטו. (322 מ"ר)	בהתאם. 439.30 מ"ר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, ב-7 קומות וקומת גג חלקית (לא כולל יחידות המסחר שבקומת הקרקע)- לפי מקדם 65. $1608.23 / 65 = 25$ מ"ר	14 יח"ד	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות;	
גובה קומה	קומת קרקע מסחרית: עד		

עמ' 182

מידע: 22-01796 רישוי: 24-0758 ת.בניין: 0025-248

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5.00 מ' קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות.	5.00 מ' 3.30 מ'	
שימושים	מסחר בקומת הקרקע + מגורים.	מסחר בקומת הקרקע (כולל יציע בנסיגה מחזית ובהתאם לטח המותר) + מגורים בשאר הקומות.	
קומת גג חלקית:	לחזית קדמית צפונית לרחוב מיכה: נסיגה מחזית מזרחית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. לאחור: נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	1.20 מ' 3.00 מ'	
מרפסות:	בליטה מקו בניין קדמי צפוני לרח' מיכה: עד 1.60 מ' בליטה מקו בניין קדמי מערבי לרח' בן יהודה: עד 1.60 מ' שטח: עד 14 מ"ר למרפסת ממוצע שטח: סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (140 מ"ר) הוראות בינוי: לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ'. עד 12.58 מ"ר למרפסת בממוצע של 10 מ"ר ליח"ד בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מוצעת בריכת שחיה פרטית בחלק מגג העליון המוצמד לדירת הגג חלקית לחזית קדמית לרחוב מיכה בנסיגה של 1.82 מ' ממעקה הגג . בהתאם. מיקום הבריכות בהתאם להוראות. ללא הגבהת מעקה בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וליחידות המסחר וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	-על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	תוכנן מסתור כביסה לכל יח"ד במישור חזיתות הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, הוצג פתרון בתחום המרפסת.	
עיצוב החזית המסחרית:	החזית המסחרית תהיה שקופה, ללא סגירה קשיחה וללא הבלטה מעבר למישור החזית. בניה חדשה תחויב בניית פיר לאורבות אוורור לשטח המסחר.	מבוקשת חזית שקופה ברובה, מלבד קירות ממ"ד יורדים, בהתאם. מתוכננת חנות עם ערובת מנדוף לפיר מעלית.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות מרתף (2 מפלסיות, חניון בורג). בזיקת הנאה עם מגרשים גובלים ממזרח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ומערב.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	קומה (1-): 2.98 מ' קומה (2-): 2.51 מ' קומה (3-): 2.62 מ' - מדובר בחניות בורג ולכן קומות המרתף דו מפלסיות.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בקומות מרתף משותף (3-): 9 מקומות חניה, 2 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי ; בקומות מרתף משותף (2-): 8 מקומות חניה, 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי ; בקומות מרתף משותף (1-): 4 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, חדר מונים, חדר טרפו, ושטח נלווה למסחר שמעל.	
מחסנים דירתיים:	מחסנים דירתיים לכל יחידת דיור שטח מחסן דירתי עד 12 מ"ר	בקומות מרתף משותף (3-): 1 מחסן דירתי ; בקומות מרתף משותף (2-): 1 מחסן דירתי ;	
שטח נלווה:	שטח נלווה ליחידה מסחרית כשטח היחידה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח היחידה עצמה כ- 125.10 מ"ר. גישה לשטח הנלווה: משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בשטח של כ- 91.78 מ"ר עבור יח"ד שמעל המכילה: ממ"ס, חדר שירותים; חיבור באמצעות מדרגות פנימיות.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרשים במרתף המשותף: 417 מ"ר + 393 מ"ר + 441 מ"ר = 1251 מ"ר / 85% = 1063 מ"ר	952.36 מ"ר. בהתאם מרתפים משותפים עם חלקות 106, 66 הסמוכות - תכסית נבדקה לפי 3 מגרשים יחד.	
ניהול מי	מתן פתרון טבעי ל-15%	299 מ"ר. בהתאם	

עמ' 185
מידע: 22-01796 רישוי: 24-0758 ת.בניין: 0025-248

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נגר:	שטחים חדירי מים שווה ל- 188 מ"ר	מרתפים משותפים עם חלקות 66,106 הסמוכות - מי נגר נבדק לפי 3 מגרשים יחד.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	קדמי מערבי לרח' בן יהודה: חזית מסחרית מלווה רחוב ללא גדר קדמי צפוני לרח' מיכה: חזית מסחרית מלווה רחוב ללא גדר צדדי מערבי: בחלקו 1.49 מ' ובחלקו 1.29 מ' אחורי דרומי: בחלקו 1.49 מ' ובחלקו 1.16 מ'
מפלס כניסה קובעת	X	מפלס כניסה קובעת במפלס רחוב בן יהודה ממזרח. +7.00 = 000 חזית מסחרית מלווה רחוב

הערות נוספות:

בתאריך 08/05/2025 הוטענה תכנית מתוקנת והבדיקה מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תכנון מערכות וחדרים טכניים משותפים על מנת לייעל את תכנון החניה בתת הקרקע בין חלקות 64+106+66

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).

תאריך הודעה אחרונה: 05/05/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.9.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 2.9.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 14 יחידות דיור (13 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו - 260 מ"ר שטח מסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

19.53 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה המשותפים ל - 3

מגרשים הסמוכים בכתובת מיכה 17, מיכה 19 ו - מיכה 21

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.09.2024

מוצג חדר אשפה ובו עגלות

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 - אפרת גורן 08.06.2025

מתוכנן מרתף משותף לבקשות הבאות: 28262 מיכה 17, 28263 מיכה 19, 28264 בן יהודה 248 חוות הדעת לתחנת גנים ונוף נכונה לשלושת הבקשות.

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 ₪ 13,348.00.

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

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6,348.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.09.2024

סכמת החלחול מחושבת לשלושת המגרשים כך נקבע ע"י מחלקת רישוי. התכנון המוצע מאושר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.03.2023

עמ' 187
מידע: 22-01796 רישוי: 24-0758 ת.בניין: 0025-248
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופינין אנקרדי	5.00	22.00	5.00	שימור	2,918.00
2	שסק יפני	8.00	16.00	5.00	כריתה	
3	אבוקדו אמריקאי	10.00	18.00	5.00	כריתה	
4	הדר לימון	3.00	8.00	2.00	כריתה	
5	הדר לימון	3.00	7.00	2.00	כריתה	
6	אזדרכת מצויה	12.00	32.00	10.00	כריתה	1,929.00
7	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	3.00	כריתה	848.00
8	שפלרה מקרינה	9.00	42.00	4.00	כריתה	5,317.00
9	הדס מצוי	6.00	22.00	3.00	כריתה	1,094.00
10	פלומריה ריחנית	6.00	24.00	5.00	שימור	3,762.00
11	פיקוס השדרות	8.00	70.00	8.00	שימור	27,695.00
12	פיקוס השדרות	6.00	14.00	6.00	כריתה	
13	אזדרכת מצויה	11.00	37.00	10.00	שימור	3,869.00
14	פלפלון דמוי אלה	4.00	13.00	3.00	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	7.00	18.00	5.00	כריתה	
16	פיקוס בנימינה	7.00	27.00	6.00	כריתה	3,296.00
17	יוקה פילית	3.00	10.00	2.00	כריתה	
18	ושינגטוניה חסונה	2.00	21.00	3.00	כריתה	864.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 05.02.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 28.12.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י H יו"ר הוועדה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 13.03.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה להריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בדיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).

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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח (106/64).
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 13,348.00.

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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

#	התנאי
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	א. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. ב. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17/ מיכה 19 / מיכה 21.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
6	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
7	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
8	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
9	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.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
12	יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
	איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
13	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
14	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
15	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב (2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
16	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).
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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח (106/64).
5	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
6	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
7	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8	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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

עמ' 191

מידע: 22-01796 רישוי: 24-0758 ת.בניין: 0025-248

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחיד בבניין בעתיד.
3	א. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים. ב. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
6	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
7	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
8	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
9	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.
10	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
12	יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
13	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
14	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
15	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
16	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 192

מידע: 22-01796 רישוי: 24-0758 ת.בניין: 0025-248

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0696	תאריך הגשה	19/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	מיכה 17	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/66	תיק בניין	0245-017
מס' תב"ע	3616 א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	393.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מבקש	פרויקט מיכה על הים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב תירוש	מיכה 17, תל אביב - יפו 6311124
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירדן לב אהרוני יניב	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	אהרון גולדשטיין	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אילת פדה גולדשטיין	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	דניאל טמיר	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	דן ויינשטיין	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	ינה תירוש	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אפרת הרוש	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	יעקב תירוש	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	בר וינקלר	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	יוסי שדה	הרטום 12, ירושלים 9777512

מהות הבקשה: (שני פרץ)

הריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד הכוללים:
• בקומות מרתף משותף (3-): 4 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות ;
• בקומות מרתף משותף (2-): 3 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות ;
• בקומות מרתף משותף (1-): 3 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 4 מחסנים דירתיים;

- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, ממ"ד עבור דירת גן, עם מסתור כביסה בחצר פרטית;
 - **בקומות 2-1:** 2 יחידות דיור בכל קומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 3:** 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ומפלס תחתון עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמעל המכילה ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 4:** 2 יח"ד הצפונית מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה, ומפלס עליון עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמתחת ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 5:** 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ומפלס תחתון עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמעל, המכילה ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה על ידי פרגולה מבטון;
 - **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** מפלס עליון ל 1 יח"ד המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון, עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות ליחידת דיור בקומה שמתחת;
 - **על הגג העליון:** מערכת סולארית משותפת ו-10 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג עם חיבור ע"י מדרגות מפנים הדירה המקורה בסקייליט לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה ;
 - **בכל קומות הבניין:** חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות;
- על המגרש:** ריצוף, מילוי אדמה, גינון עקירות ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות, חניית אופניים במרווח קדמי, בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש במרווח צדדי מערבי לרמפה ירידה למרתף חניה משותפת עם חלקה 106;
- המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64)
מספרי בקשות 24-0695, 24-0758

מצב קיים:

- על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 7 יחידות דיור סך הכל המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38.
- מדובר במגרש פינתי הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב מיכה, בחזית צידית מזרחית ברחוב מיכה וכמו כן גובל בחלקה מספר 106 ברחוב מיכה 19 ובחלקה. כמו כן קיימת חלקה ממערב מספר 64 ברחוב מיכה פינת בן יהודה כאשר הבקשה הנידונה כוללת הקמת מרתף משותף עם החלקות הנ"ל המוגשות בבקשות מקבילות כמפורט בהמשך.
- על פי תוכנית הרובע החלה 3616 א' מדובר ברחוב בנמצא שאינו בתחום אזור ההכרזה ברחוב שאינו ראשי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0695	2024			בקשה בחלקה גובלת ממערב ברחוב מיכה 19 אשר מבוקשת עם מרתף משותף יחד עם החלקה הנידונה. הבקשה עבור הריסת בניין

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד הבקשה טרם נדונה בוועדה.
24-0758	2024			בקשה בחלקה ממערב ברחוב מיכה 21 פינת רחוב בן יהודה 248 אשר מבוקשת עם מרתף משותף יחד עם החלקה הנידונה . הבקשה עבור הריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד הבקשה טרם נדונה בוועדה.
97-1071		3-980873	1/9/1998	הגדלת קומת הגג ותוספת יחידת דיור בבניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות ובהקשה חתומה על ידי 85% מבעלי הזכויות ולבעלים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב ולא התקבלה התנגדות. נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.03.2024) המלצה לתת היתר חלקה 66 בגוש 6961 בבעלות פרטית. מגירה 100 סומן תחום ההפקעה בקומת הקרקע. סומן גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה. צוין תחום ההפקעה בחתכים 1,2 ולציון גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה. מגירה 2000 הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט. במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור. תנאי לתעודת גמר: 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

רובע 3 - רחוב לא ראשי אשר לא נכלל באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתב"ע 58, 3616 א'. מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 50% מרחב החזית לכל גובהה, בתנאי לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה. קדמי צפוני לרח' מיכה: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1 מ') קדמי מזרחי לרח' מיכה: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1 מ') צדדי מערבי: 2.50 מ' אחורי דרומי: 2.50 מ'	קדמי צפוני לרח' מיכה: 3.09 מ' ובחלקו 2.81 מ' בשטח שאינו זהה (לאחר הפקעה של 1 מ') קדמי מזרחי לרח' מיכה: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1 מ') צדדי מערבי: 2.50 מ' אחורי דרומי: 2.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם. (1295.41 מ"ר)	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. (259 מ"ר)	בהתאם. כ-25% השווים ל 326.86 מ"ר	
צפיפות:	16 יח"ד לפי 1295.41 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	10 יח"ד.	
שימושים בקומת	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר	לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, ממ"ד עבור	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	אשפה, חדר גז, מגורים וחדר אופניים.	דירת גן;	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	הוצגה נסיגה לאורך 100% מהחזית לצורך רצועה מפולשת. תכנון מרווח קדמי כולל רמפות, מדרגות וחניות אופניים, בהתאם למדיניות והנחיות מרחביות.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	בהתאם, מבוקשת דירת גן בקומת הקרקע עם חצר פרטית לחזית צדדית.	
גובה קומה (כולל קומת קרקע)	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג:	נסיגה מחזית צפונית לרחוב מיכה: של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית מערבית לרחוב מיכה: 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. תכסית: תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין השווים ל 200.22 מ"ר	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 65.50% השווים ל 130.26 מ"ר	
מרפסות גוזזות:	בליטה מקו בניין קדמי צפוני לרח' מיכה: 1.60 מ'. בליטה מקו בניין קדמי מערבי לרח' מיכה: 1.60 מ'.	1.58 מ' 1.54 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח: עד 14 מ"ר למרפסת ממוצע שטח: סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר הוראות בינוי: לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד בהתאם.	
מצללה נסיגות:	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	1.30 מ'	
גובה:	3.00 מ' כולל גובה קורה.	3.00 מ'	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם.	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	בהתאם הוצגה מערכת משותפת לכל הבניין.	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מוצעת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בחלק מגג העליון המוצמד לדירת הגג חלקית לחזית קדמית לרחוב מיכה בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג . בהתאם. מיקום הבריכות בהתאם להוראות. ללא הגבהת מעקה בהתאם למותר.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות מרתף (דו מפלסיות, חניון בורג). בזיקת הנאה עם שני מגרשים גובלים ממערב.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	קומה (-1): 2.98 מ' קומה (-2): 2.51 מ' קומה (-3): 2.62 מ' - מדובר בחניות בורג ולכן קומות המרתף דו מפלסיות.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בקומות מרתף משותף (-3): 4 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות; בקומות מרתף משותף (-2): 3 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 1 מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות; בקומות מרתף משותף (-1): 3 מקומות חניה (כולל 1 חניה לנכה), 1 חניות אופנועים, 4 מחסנים דירתיים;	
מחסנים דירתיים:	מחסנים דירתיים לכל יחידת דיור שטח מחסן דירתי עד 12 מ"ר	בקומות מרתף משותף (-3): 1 מחסן דירתי בקומות מרתף משותף (-2): 1 מחסן דירתי בקומות מרתף משותף (-1): 4 מחסנים דירתיים; סה"כ 6 מחסנים דירתיים.	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרשים במרתף המשותף: 417 מ"ר + 393 מ"ר + 441 מ"ר = 1251 מ"ר/ר = 85% 1063 מ"ר	952.36 מ"ר. בהתאם. מרתפים משותפים עם חלקות 106, 66 הסמוכות - תכסית נבדקה לפי 3 מגרשים יחד.	
ניהול מי	מתן פתרון טבעי ל-15%	299 מ"ר. בהתאם.	

עמ' 200
מידע: 22-02269 רישוי: 24-0696 ת.בניין: 0245-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נגר:	שטחים חדירי מים שווה ל- 188 מ"ר	מרתפים משותפים עם חלקות 66,106 הסמוכות - מי נגר נבדק לפי 3 מגרשים יחד.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	קדמי צפוני לרח' מיכה: בחלקו 1.49 מ' ובחלקו 1.20 מ' קדמי מזרחי לרח' מיכה: בחלקו 0.70 מ' ובחלקו 0.61 מ' צדדי מערבי: בחלקו 1.39 מ' ובחלקו 1.10 מ' אחורי דרומי: 1.20 מ'
מפלס כניסה קובעת	X	0.00 = 7.51 + הפרש של 0.25 מ' ממפלס רחוב מיכה (ממזרח 7.26)

הערות נוספות:

בתאריך 08/05/2025 הוטענה תכנית מתוקנת והבדיקה מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תכנון מערכות וחדרים טכניים משותפים על מנת לייעל את תכנון החניה בתת הקרקע בין חלקות 64+106+66

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).

תאריך הודעה אחרונה: 25/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.9.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 2.9.24

עמ' 201

מידע: 22-02269 רישוי: 24-0696 ת.בניין: 0245-017

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 10 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10.66 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:

8 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוך 43 מקומות המתוכננים ב - 3 קומות מרתפי חניה המשותפים ל - 3 מגרשים הסמוכים בכתובת מיכה 17, מיכה 19 ו - מיכה 21

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.66** 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 - שרה בובליל לסקה 04.08.2024

בית משותף, ובו 10 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

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.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.06.2025

מתוכנן מרתף משותף לבקשות הבאות: 28262 מיכה 17, 28263 מיכה 19, 28264 בן יהודה 248
חוות הדעת לתחנת גנים ונוף נכונה לשלושת הבקשות.

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 ₪ 13,348.00.
יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6,348.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 20.08.2024

התכנון המוצע מאושר.
סכמת החלחול אושרה ברישוי במסגרת יעוץ מוקדם לפרויקט.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 23.04.2023

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	קופינין אנקרדי	5.00	22.00	5.00	שימור	2,918.00
2	שסק יפני	8.00	16.00	5.00	כריתה	
3	אבוקדו אמריקאי	10.00	18.00	5.00	כריתה	
4	הדר לימון	3.00	8.00	2.00	כריתה	
5	הדר לימון	3.00	7.00	2.00	כריתה	
6	אזדרכת מצויה	12.00	32.00	10.00	כריתה	1,929.00
7	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	3.00	כריתה	848.00
8	שפלרה מקרינה	9.00	42.00	4.00	כריתה	5,317.00
9	הדס מצוי	6.00	22.00	3.00	כריתה	1,094.00
10	פלומריה ריחנית	6.00	24.00	5.00	שימור	3,762.00
11	פיקוס השדרות	8.00	70.00	8.00	שימור	27,695.00
12	פיקוס השדרות	6.00	14.00	6.00	כריתה	
13	אזדרכת מצויה	11.00	37.00	10.00	שימור	3,869.00
14	פלפלון דמוי אלה	4.00	13.00	3.00	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	7.00	18.00	5.00	כריתה	
16	פיקוס בנימינה	7.00	27.00	6.00	כריתה	3,296.00
17	יוקה פילית	3.00	10.00	2.00	כריתה	
18	וושניגטוניה חסונה	2.00	21.00	3.00	כריתה	864.00

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 21.03.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 04.12.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 14.03.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד ; כולל ההקלה הבאה:
הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה 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	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממערב (106/64).

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 וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	התנאי
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**ההחלטה: החלטה מספר: 18****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד ; כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה 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	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממערב (106/64).

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 וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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 "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
9	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
10	ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
11	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חלופי להסדר 2.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0695	תאריך הגשה	19/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	מיכה 19	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/106	תיק בניין	0245-019
מס' תב"ע	3616 א, 58, ע1, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	417.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מבקש	פרויקט מיכה על הים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב תירוש	סמטת מיכה 17, תל אביב - יפו 6311100
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירדן לב אהרוני יניב	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	יצחק גונטר	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	ורוניק הנדלס	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אליה פרדו	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אמיר נוטמן	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	דליה פילבסקי	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	מיכל יעקבית אבני	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	עידו הנדלס	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	זולי תבדיאוגלו	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	אביגל גונטר	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	יגאל בורשטיין	הרטום 12, ירושלים 9777512
בעל זכות בנכס	רמונה בורשטיין	הרטום 12, ירושלים 9777512

מהות הבקשה: (שני פרץ)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם חלקות גובלות עבור סה"כ 11 יח"ד הכוללים:
- בקומת מרתף (3-): 4 מקומות חניה, 1 חניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים; - בקומת מרתף (2-): 4 מקומות חניה ו- 2 מחסנים דירתיים; - בקומת מרתף (1-): 4 מקומות חניה ו- 2 מחסנים דירתיים; - בקומת קרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ודירת גן המכילה ממ"ד מסתור כניסה וחצר פרטית

לחזיתות צד ולעורף;

- **בקומות 1-4:** 2 יחידות דיור בקומה, (8 יח"ד סך הכל) המכילות כ"א ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה ופתוחה;
- **בקומה 5:** מפלס תחתון של דירת הגג עם גישה ישירה מהמעלית ו יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה מקורה על ידי פרגולה מבטון;
- **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** יח"ד דיור אחת (דופלקס) המכילה מדרגות פנימיות למפלס תחתון בקומה 5, ממ"ד ו מרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
- **על הגג העליון:** מערכת סולארית משותפת ו 10 מעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג עם חיבור ע"י מדרגות מפנים הדירה המקורה בסקיילט לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית לא מקורה;
- **בכל קומות הבניין:** חדר מדרגות ופיר עם מעלית אחת ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות;

על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גינון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, רמפה חד סיטרית מרומזרת עבור גישה למרתף חניה משותף עם חלקות גובלות ממערב ומזרח, במרווח צדדי מזרחי (ובחלקה מבוקשת בחלקה גובלת ממזרח מספר 66 בבקשה מקבילה מספר 24-0696), חניית אופניים במרווח קדמי, בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני;

המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח (66/64)

מספרי בקשות 24-0695, 24-0696.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יחידות דיור סך הכל המבוקש כעת להריסה מכוח תוכנית רובע 3.

מדובר במגרש הגובל בחזית קדמית צפונית ברחוב מיכה, בחזית צדדית מערבית גובל בחלקה מספר 64, פינתית בקרן רחובות מיכה וכן יהודה ובחזית מזרחית גובל בחלקה 66, פינתית בקרן רחוב מיכה. הבקשה הנידונה כוללת הקמת מרתף משותף עם החלקות הנ"ל המוגשות בבקשות מקבילות כמפורט בהמשך.

על פי תוכנית הרובע החלה 3616 א' מדובר ברחוב בנמצא שאינו בתחום אזור ההכרזה ברחוב שאינו ראשי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0696	2024			בקשה בחלקה גובלת ממזרח ברחוב מיכה 17 אשר מבוקשת עם מרתף משותף יחד עם החלקה הנידונה. הבקשה עבור הריסת בניין למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד. הבקשה טרם נדונה בוועדה.
24-0758	2024			בקשה בחלקה גובלת ממערב ברחוב מיכה 21 פינת רחוב בן יהודה 248 אשר מבוקשת עם מרתף משותף יחד עם החלקה הנידונה. הבקשה עבור הריסת בן 3 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד הבקשה טרם נדונה בוועדה.
01-0517	17/04/2001	01-0493	27/06/2001	הקמת מעלית פנימית בתוך פיר חדר המדרגות הקיים עם תחנת עצירה בכל קומה וחדר מכונות על הגג, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית עבור 9 יחידות דיור סך הכל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות ובהקשה חתומה על ידי 66% מבעלי הזכויות ולבעלים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב ולא התקבלה התנגדות. נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.02.2024) <u>המלצה לתת היתר</u> חלקה 106 בגוש 6961 בבעלות פרטית. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

רובע 3 - רחוב לא ראשי אשר לא נכלל באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתב"ע 3616 א'.			
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	קדמי צפוני לרח' מיכה: 4.00 מ' (מתוכם 1.00 מ' הפקעה) צדדי מזרחי: 3.00 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ' אחורי דרומי:	קדמי צפוני לרח' מיכה: 4.00 מ' (מתוכם 1.00 מ' הפקעה של 1.00 מ' בהתאם למותר) צדדי מזרחי: 3.00 מ' צדדי מערבי: 3.00 מ' אחורי דרומי:	

עמ' 210

מידע: 22-01821 רישוי: 24-0695 ת.בניין: 0245-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם. (1290.17 מ"ר)	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. (258 מ"ר)	בהתאם. כ-26% השווים ל 330.53 מ"ר	
צפיפות:	18 יח"ד לפי 1290.17 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	11 יח"ד.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים וחדר אופניים.	לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ממ"ד עבור דירת גן, חדר אופניים ;	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	הוצגה נסיגה לאורך 100% מהחזית לצורך רצועה מפולשת. תכנון מרווח קדמי כולל רמפות, מדרגות וחניות אופניים, בהתאם למדיניות והנחיות מרחביות.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	בהתאם, מבוקשת דירת גן בקומת הקרקע עם חצר פרטית לחזית צדדית וחזית אחורית.	
גובה קומה (כולל קומת קרקע)	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג:	לחזית קדמית צפונית לרחוב מיכה: נסיגה מחזית מזרחית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. לאחור: נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:	3.91 מ' 3.21 מ'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. תכסית: תכסית הבנייה הכוללת על הגג לאחר נסיגות	4.50 מ'	
מרפסות גזוזטרה:	בליטה מקו בניין קדמי צפוני לרחוב מיכה: 1.60 מ'. בליטה מקו בניין אחורי: 1.60 מ'. שטח: עד 14 מ"ר למרפסת ממוצע שטח: סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר הוראות בינוי: לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ'. עד 9.80 מ"ר למרפסת בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד בהתאם.	
מצללה נסיגות:	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	בהתאם למותר.	
גובה:	3.00 מ' כולל גובה קורה.	3.00 מ'	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם. בדירה העליונה יש מסתור במרפסת גג עורפית בהתאם למותר.	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	בהתאם הוצגה מערכת משותפת לכל הבניין.	
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	מוצעת בריכת שחיה פרטית לא מקורה בחלק מגג העליון המוצמד לדירת הגג חלקית לחזית קדמית לרחוב מיכה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הברכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לברכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג. בהתאם. מיקום הברכות בהתאם להוראות. ללא הגבהת מעקה בהתאם למותר.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות מרתף (דו מפלסיות, חניון בורג). בזיקת הנאה עם מגרשים גובלים ממזרח ומערב.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב-2 קומות תחתונות)	קומה (1-): 2.98 מ' קומה (2-): 2.51 מ' קומה (3-): 2.62 מ' - מדובר בחניות בורג ולכן קומות המרתף דו מפלסיות.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים, משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בקומת מרתף (3-): 4 מקומות חניה, 1 חניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים; בקומת מרתף (2-): 4 מקומות חניה ו- 2 מחסנים דירתיים; בקומת מרתף (1-): 4 מקומות חניה ו- 2 מחסנים דירתיים;	
מחסנים דירתיים:	מחסנים דירתיים לכל יחידת דיור שטח מחסן דירתי עד 12 מ"ר	בקומות מרתף משותף (3-): 4 2 מחסנים דירתיים; בקומות מרתף משותף (2-): 2 מחסנים דירתיים; בקומות מרתף משותף (1-): 2 מחסנים דירתיים; סה"כ 6 מחסנים דירתיים.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרשים במרתף המשותף: 417 מ"ר + 393 מ"ר + 441 = 1251 מ"ר/85 = 1063 מ"ר	952.36 מ"ר. בהתאם מרתפים משותפים עם חלקות 64, 66 הסמוכות - תכסית נבדקה לפי 3 מגרשים יחד.	
ניהול מי נגר:	מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים שווה ל-188 מ"ר	299 מ"ר. בהתאם מרתפים משותפים עם חלקות 64, 66 הסמוכות - מי נגר נבדק לפי 3 מגרשים יחד.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
קדמי צפוני לרח' מיכה: בחלקה בגובה 0.80 מ' ובחלקה בגובה 0.85 מ' צדדי מזרחי: בחלקו 1.49 מ' ובחלקו 1.29 מ' צדדי מערבי: בחלקו 1.39 מ' ובחלקו 1.30 מ' אחורי דרומי: בחלקו 1.19 מ' ובחלקו 1.12 מ'		
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס כניסה קובעת		
000 = +7.20 ממפלס רחוב מיכה מצפון השווה ל 7.06 הפרש של 0.14 מ'		

הערות נוספות:

בתאריך 08/05/2025 הוטענה תכנית מתוקנת והבדיקה מתייחסת אליה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תכנון מערכות וחדרים טכניים משותפים על מנת לייעל את תכנון החניה בתת הקרקע בין חלקות 64+106+66	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה- עבור הקמת מרתף משותף על 3 חלקות, המרתף מבוקש בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח (66/64)	1

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.09.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.9.24 ותכנית אדריכלית מ - 2.9.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 11 יחידות דיור (10 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:

11.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוך 43 מקומות המתוכננים ב - 3 קומות מרתפי חניה המשותפים ל - 3 מגרשים הסמוכים בכתובת מיכה 17, מיכה 19 ו - מיכה 21

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

11 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 04.08.2024

מתוכנן חדר ובו עגלות

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

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.06.2025

מתוכנן מרתף משותף לבקשות הבאות: 28262 מיכה 17, 28263 מיכה 19, 28264 בן יהודה 248 חוות הדעת לתחנת גנים ונוף נכונה לשלושת הבקשות.

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 13,348.00 ₪.

עמ' 215
מידע: 22-01821 רישוי: 24-0695 ת.בניין: 0245-019
יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6,348.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 20.08.2024

התכנון המוצע מאושר.
סכמת החלחול מאושרת במסגרת שלושת הבקשות המוגשות יחד, כמו כן ניתן ברישוי אישור ביעוץ מוקדם לאופן הצגת סכמת חלחול זאת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.03.2023

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

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופינין אנקרדי	5.00	22.00	5.00	שימור	2,918.00
2	שסק יפני	8.00	16.00	5.00	כריתה	
3	אבוקדו אמריקאי	10.00	18.00	5.00	כריתה	
4	הדר לימון	3.00	8.00	2.00	כריתה	
5	הדר לימון	3.00	7.00	2.00	כריתה	
6	אזדרכת מצויה	12.00	32.00	10.00	כריתה	1,929.00
7	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	3.00	כריתה	848.00
8	שפלרה מקרינה	9.00	42.00	4.00	כריתה	5,317.00
9	הדס מצוי	6.00	22.00	3.00	כריתה	1,094.00
10	פלומריה ריחנית	6.00	24.00	5.00	שימור	3,762.00
11	פיקוס השדרות	8.00	70.00	8.00	שימור	27,695.00
12	פיקוס השדרות	6.00	14.00	6.00	כריתה	
13	אזדרכת מצויה	11.00	37.00	10.00	שימור	3,869.00
14	פלפלון דמוי אלה	4.00	13.00	3.00	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	7.00	18.00	5.00	כריתה	
16	פיקוס בנימינה	7.00	27.00	6.00	כריתה	3,296.00
17	יוקה פילית	3.00	10.00	2.00	כריתה	
18	וושנינגטוניה חסונה	2.00	21.00	3.00	כריתה	864.00

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י אתי זליג 21.03.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 28.02.2023)
המלצה לתת היתר
ההפקעה בוצעה לפי תצ"ר 602/1965,

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם חלקות גובלות עבור סה"כ 11 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).

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	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב (66/64).

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 13,348.00.

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

#	התנאי
3	שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
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 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

מלי פולישוק: למה ב1 לא נדרש מכון בקרה וב17 כן נדרש?
אלון טל חנני: ב1 יש מרכז מסחרי וב2 הבניינים האחר אין, לכן הם נדרשים מכון בקרה.
ליאור שפירא: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

עמ' 218

מידע: 22-01821 רישוי: 24-0695 ת.בניין: 0245-019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 9 יח"ד שחיוזקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם חלקות גובלות עבור סה"כ 11 יח"ד.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מתקנים משותפים בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב עם חלקות (106/64).

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	הוצאת שלושה ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניינים המבוקשים עם המרתף בזיקת הנאה עם חלקות גובלות ממזרח ומערב (66/64).

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,348.00 ₪.

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

עמ' 219

מידע: 22-01821 רישוי: 24-0695 ת.בניין: 0245-019

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובות: מיכה 17 / מיכה 19 / מיכה 21.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
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 10 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

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	24-1480	תאריך הגשה	14/10/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	רבן גמליאל 14, בית יוסף 10	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7466/20	תיק בניין	0122-014
מס' תב"ע	9086, 9033, 2510, 1, תמ"א/1, תמ"א/3/38,	שטח המגרש	169.00
	תמ"א/3/38 א		

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ארנון ניר	ת.ד. 434, רשפון 46915
מתכנן שלד	אכברט יובל	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מבקש	אופיר נאור עו"ד	מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805
מבקש	רנן גרשט עו"ד	מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805
מבקש	רמי קצב ייעוץ וניהול בע"מ	דגניה 5, פתח תקווה 4977854
מורשה חתימה מטעם המבקש	רמי קצב	הנשיאים 39, פתח תקווה 4955041
בעל זכות בנכס	אופיר נאור עו"ד	מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805
בעל זכות בנכס	רנן גרשט עו"ד	מיטב 6, תל אביב - יפו 6789805
בעל זכות בנכס	רמי קצב ייעוץ וניהול בע"מ	דגניה 5, פתח תקווה 4977854

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- הריסת מבנה קיים בפינת הרחובות רבן גמליאל ובית יוסף, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנות. הכולל:
- בקומת המרתף: 2 מקומות חניה לרכב פרטי במכפיל חניה מוטמן, חדר כושר, מלתחה ומחסן בשטח נלווה ליחידת הדיור בקומה שניה עם גישה במדרגות פרטות משטח הדירה, שטח נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פרטיות משטח המסחר.
 - בקומת הקרקע: יחידת מסחר, החלק התחתון של יחידת דופלקס עם מדרגות עליה למפלס העליון בקומה, מבואה משותפת עם מעלית, גרם מדרגות פרטי של יחידת הדיור בקומה שניה.
 - בקומה ראשונה: ממ"ד ו-2 מרפסת גזוזטרה פתוחות ומקורות בשטח המפלס העליון ליחידת הדופלקס בקומת הקרקע, גרם מדרגות פרטי של יחידת הדיור בקומה שניה.
 - בקומה שניה: ממ"ד ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות בשטח המפלס התחתון ליחידת דיור דופלקס שני גרמי מדרגות: 1 לעליה למפלס העליון בקומת הגג החלקית ואחד לירידה לשטח הנלווה במרתף.
 - בקומה 3 (קומת הגג החלקית): המפלס העליון של יחידת הדופלקס בקומה 2 עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה בקומה 2, מרפסת גג מקורה חלקית במצללה בבניה קלה אשר בשטחה מדרגות עליה לגג העליון.
 - בגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי עם גישה במדרגות עליה ממרפסת הגג בקומה מתחת, 2 פאנלים סולאריים וחד מכונות לבריכה בשטח גג משותף עם גישה בסולם בשטח מסתור כביסה בקומה מתחת.
 - בכל קומות הבניין: מבואות, ומעלית משותפת.

• **בחצר:** כניסה למעלית החניה, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פילר חשמל בדופן המגרש הצדדית המערבית, גמל מים ופילר גז בדופן המגרש הצדדית מזרחית, נישה לאשפה בדופן המגרש הקדמית צפונית בתוואי הבניה.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1255	1933	בניין בן קומה 1 עבור יח"ד 1
		2076	1935	לתוספת קומה ב' עבור 1 יח"ד. סה"כ 2 יח"ד בבניין

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שלושה בעלים והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום.
בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 2510 כרם התימנים- אזור מגורים א' שיקום בתחום רובע 5 בתחום אזור אזור ההכרזה, תמ"א 38 תיקון 3 א'.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	3 קומות צמודות קרקע + קומת גג חלקית.	3 קומות צמודות קרקע + קומת גג חלקית.	
קווי בניין:			
קדמי לרבן גמליאל	0.00 מ'	0.00 מ'	
קדמי לבית יוסף	0.00 מ'	0.00 מ'	
צדדיים	2.00 מ'	2.00 מ'	
זכויות בנייה: אזור מגורים א' – שיקום. שטח מגרש : 169 מ"ר שטחים עיקריים: שטחי שירות:	לפי תכנית 2510: 150% משטח המגרש, המהווים 253.5 מ"ר. בקומת הקרקע עד 30 מ"ר בבניין המכיל עד 4 יח"ד.		

עמ' 222

מידע: 24-01239 רישוי: 24-1480 ת.בניין: 0122-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחים כוללים- תכנית 2510: סה"כ שטחים כוללים (תבע+תמ"א)	בכל קומה טיפוסית: מבואות וחדרי מדרגות עד 20 מ"ר סה"כ בקומות א'-ג': 60 מ"ר $=60+30+253.50$ 343.5 מ"ר לפי תמ"א 38 (תיקון 3 א'): 2 יח"ד בהיתר *13 מ"ר=26 מ"ר תוספת זכויות בהיקף של 1.5 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת: $116.20 \text{ מ"ר} * 1.5 =$ קומות = 174.30 מ"ר סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי בנייה לצורך בניית ממ"דים): $26 \text{ מ"ר} + 174.30 \text{ מ"ר} =$ 200.30 מ"ר. $343.5 \text{ מ"ר} + 200.30 \text{ מ"ר} =$ 543.80 מ"ר		
שימושים בקומת הקרקע:	מסחר ומגורים בכניסות נפרדות.	מסחר ומגורים בכניסות נפרדות.	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2510 3 יח"ד	2 יח"ד	
גודל יח"ד:	שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר.	בהתאם. 2 יח"ד בשטח גדול מ-60 מ"ר.	
בנייה על הגג: תכנית נסיגות בינוי	50% מתכנית הקומה העליונה (כ-65 מ"ר) 1.50 מ' ממעקה הגג לחזית הרחוב. גישה לשטח משותף	בהתאם. 2.04 מ' בחזית לרבן גמליאל 1.50 מ' בחזית לרחוב בית יוסף בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחיה (באנלוגיה לתכנית 4320 רובע 15-6) מצללה (באנלוגיה לתכנית 4320 רובע 15-6) נסיגות בגג:	- תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון - בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המותר בתכנית - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג. - כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש בתקנות הבטיחות.	- מבוקשת בריכה בשטח הגג העליון. - נראה מיקום המערכות הטכניות - גובה הבריכה בהתאם - נסיגות בריכה בהתאם - לא מבוקשת מעקה.	
גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ'	בהתאם	
	גובה מצלה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	גובה בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.15 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, שטח נלווה למסחר, שטח נלווה ליח"ד.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (1) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	מחסן בשטח נלווה ליח"ד 1 בשטח של כ-9.50 מ"ר	
שטחים נלווים ליח"ד /	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על	בהתאם. שטח נלווה ליח"ד ושטח נלווה למסחר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
למסחר:	שטח הדירה עצמה.	שטחים בהתאם.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (= 143.65 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים (= 25.23 מ"ר)	בהתאם. מוצע מרתף בתכסית של כ- 124 מ"ר. (= 73%)	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	ברכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת בריכת שחיה על גג עליון
2	תוספת זכויות מכח תמ"א 38
3	הוספת מתקן חניה מתרומם

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות התכנוניות העתידיות באזור.
2	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.
3	ניתנת לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.

תאריך הודעה אחרונה: 16/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חיים גולדברג - בית יוסף 10, תל אביב - יפו 6330814, צבי גולדברג - בית יוסף 10, תל אביב - יפו 6330814	(1) הבקשה להיתר כוללת 2 יחידות דיור בלבד, בעוד עליה לכלול לכל הפחות 3 יחידות דיור, כאשר היחידה השלישית היא עבור המתנגדים. (2) הכוונה לבנות בריכה על הגג, מסכלת לכאורה האפשרות להקים על הגג את דירת המתנגדים, והבקשה להיתר אינה כוללת כל מיקום חלופי אחר. לכל הפחות בשל כך אין לאשר את הבקשה להיתר קל וחומר את ההקלות, עד שיכללו התייחסות תכנונית גם לדירת המתנגדים. (3) המתנגדים הינם דיירים מוגנים. המבקשים ניסו ודומה שעדיין מנסים להתנגד ולהתעלם מזכות זו של המתנגדים. מצורף לכאן פסק דינו החלוט של ביהמ"ש המחוזי בתל אביב בהליך עא 25170-07-19 מיום 20.7.2024 (ערעור שהגישו מבקשי היתר לביהמ"ש העליון נדחה אף ללא צורך במתן תשובה), ומבוקש להפנות תשומת הלב אל סעיף 14 (עמ' 7 ש' 4-6). (2) סעיף 16 (עמ' 8 ש' 22-24, ועמ' 9 ש' 17). מבקשי ההיתר וההקלה לא התייחסו כלל אל זכותם החלוטה של המתנגדים בנכס, והם מנסים לעשות להטעות את הוועדה הנכבדה על מנת לקבל ממנה היתר כאשר אין להם את מלוא הזכויות הקנייניות לשם קבלתו, תוך פגיעה אנושה בזכויות הקניין של המתנגדים. מבקשי ההיתר מנסים לקבל היתר שלא כדין תוך שהם מסתירים את זכותם של המתנגדים בנכס בו הם מתגוררים ברציפות מעל 60 שנה ומבקשים לגרשם משכונת מגוריהם. אין להעניק להם את ההיתר בנסיבות אלו. כאמור, המתנגדים יגישו התנגדות משלימה מפורטת ומנומקת בתוך 15 ימים מיום שקיבלו את ההודעה על הבקשה.
2	חיים גולדברג - בית יוסף 10, תל אביב - יפו 6330814, צבי גולדברג - בית יוסף 10, תל אביב - יפו 6330814	מצורפים נימוקים משלימים להתנגדות 4-02-206998 מיום 9.9.2024 להלן: (4) המבקשים אף לא תכננו מקום לדירת המתנגדים בקומת הקרקע, ותחת זאת ביכרו לתכנן קומה מסחרית שתוסיף להם הכנסות בין חד פעמיות בין שוטפות, הכל במקום דירה שהמתנגדים זכאים לה בבניין. (5) הבקשה מנוגדת למטרות התכנית שעיקרית להן היא "שיקום ופיתוח שכונת כרם התימנים תוך הדגשת הרקמה העירונית המיוחדת אותה" (ס' 8.1 לתכנית 2510). שיקום. (6) לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירו (7) אין להעניק זכויות מכח תכנית תמ"א 38 כאשר הבניה עצמה לא נעשית מכוחה. (8) אין להתיר מכפילי חניה שכן הרחובות בשכונה צרים והוספת כלי רכב רק תגרום לזיהום אוויר ורעש, ותפגע באופייה של השכונה, ואף בינוי הבריכה על הגג אינו תואם את אופי השכונה ומטרת התכנית החלה. (9) המבקשים מצידם, עשו ועושים כל שביכלתם להתעלם מן המתנגדים ולעקור אותם מצור מחצבתם: המבקשים רכשו שתי קומות בבניין, is As והתעלמו או ניסו להתעלם מן המתנגדים וזכותם בנכס שכן אין מחלוקת שאדם אינו יכול למכור מה שאין

#	מתנגדים	נימוק
		לו – כך שהמבקשים מעולם לא רכשו את זכותם של המתנגדים בבניין. (10) מבקשי ההיתר ניסו לפנות את המתנגדים מביתם וקניינם באלימות ושלא כדין

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	(1) אכן בהתאם להוראות התכנית הצפיפות המרבית הניתנת למימוש במגרש הינה 3 יח"ד עם זאת אין היא מחייבת. יחידות הדיור שהוצעו עומדות בהוראות התוכנית לעניין שטח דירה מינימלי. (2) בבקשה מבוקש מספר הקומות המרבי הניתן למימוש נכון להוראות התוכנית החלות. (3) הבקשה הוגשה בחתימת מלא בעלי הזכויות במגרש. הטענות הינן קניינות. הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בתכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל
2	(4) קומה מסחרית הינה חובה בהתאם להוראות התוכנית. (5) (6) התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית. (7) נבדק ונמצא כי הבניין המבוקש להריסה זכאי לבנייה מכח תוכנית תמ"א 38. (8) הטענה אינה נכונה, הן חניה באמצעות מכפיל חניה. הקלות אלו ניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור. (9) (10) טענות אלו הינן טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 09.06.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 24.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 09/04/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 22/04/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר ו-40 מ"ר שטח מסחרי

דרישת התקן:

3.46 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי במכפיל חניה מוטמן

חסר:

1.46 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

- יש להציג את טבלת מאזן החניה על גבי התכנית האדריכלית - תנאי טכני
- יש לרשום על גבי מתקן החניה בתכנית האדריכלית "מכפיל חניה מוטמן" כפי שכתוב בנספח התנועה

3. ממדי המגרש (169 מ"ר) אינם מאפשרים תכנון של 1.46 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.46** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.02.2025

בית משותף, ובו 2 דירות ושטח מסחרי של כ-20 מ"ר.
מוצג מסתור מתחת למדרגות ובו: 2 מכלים 360 ליטר כ"א
בשל הבנייה בקו מגרש 0 מאושרת הפניית המסתור לרחוב.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 17.01.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העץ המיועד לכריתה נמצא בתחום הבנייה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 27,567.50.
יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 26,867.50 יינטעו עצים ברחבי העיר

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.05.2025

מאושר על פי הנושאים הנבדקים על ידי אדריכל מכון הרישוי.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 13.08.2023
אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.
המלצה: המלצה לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון אוסטרלי	10.00	75.00	6.00	כריתה	27,567.50

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 20.08.2024)

המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 24.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 228

מידע: 24-01239 רישוי: 24-1480 ת.בניין: 0122-014

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

נכסים - (ע"י שקד אברגיל 27.01.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 20 בגוש 7466 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

יש להטעין תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.10.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חסרה תוכנית תנועתית מאושרת

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בפינת הרחובות רבן גמליאל ובית יוסף, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכת שחיה על גג עליון
- הוספת מתקן חניה מתרומם

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת זכויות מכח תמ"א 38
-

2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.46 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן

- אכן, בהתאם להוראות התכנית הצפיפות המרבית הניתנת למימוש במגרש הינה 3 יח"ד. עם זאת אין היא מחייבת. יחידות הדיור שהוצעו עומדות בהוראות התוכנית לעניין שטח דירה מינימלי.
- בבקשה מבוקש מספר הקומות המרבי הניתן למימוש נכון להוראות התוכניות החלות.
- הבקשה הוגשה בחתימת מלא בעלי הזכויות במגרש. הטענות הינן קניינות. הועדה אינה דנה בנושאים קניינים אלא בתכנוניים בלבד.

- **התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.**
 - **נבדק ונמצא כי הבניין המבוקש להריסה זכאי לבנייה מכח תוכנית תמ"א 38.**
 - **הטענה אינה נכונה, הן חניה באמצעות מכפיל חניה. הקלות אלו ניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.**
- 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
6	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 27,567.50.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	ד. תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

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: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בפינת הרחובות רבן גמליאל ובית יוסף, בן 2 קומות עבור 2 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד וחנות.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת בריכת שחיה על גג עליון
- הוספת מתקן חניה מתרומם

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים: תוספת זכויות מכח תמ"א 38

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.46 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חניה מכוח תכנית ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן:

- אכן, בהתאם להוראות התכנית הצפיפות המרבית הניתנת למימוש במגרש הינה 3 יח"ד. עם זאת אין היא מחייבת. יחידות הדיור שהוצעו עומדות בהוראות התוכנית לעניין שטח דירה מינימלי.
- בבקשה מבוקש מספר הקומות המרבי הניתן למימוש נכון להוראות התוכניות החלות.
- הבקשה הוגשה בחתימת מלא בעלי הזכויות במגרש. הטענות הינן קניינות. הועדה אינה דנה בנושאים קנייניים אלא בתכנוניים בלבד.
- התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני, לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית.
- נבדק ונמצא כי הבניין המבוקש להריסה זכאי לבנייה מכח תוכנית תמ"א 38.
- הטענה אינה נכונה, הן חניה באמצעות מכפיל חניה. הקלות אלו ניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.

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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,567.50 ₪.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת

#	תנאי
	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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	ד. תנאי לקבלת תעודת גמר: יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות
9	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1026	תאריך הגשה	28/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	הירשנברג 3א	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/156	תיק בניין	003-0298א
מס' תב"ע		שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמש מוטי	הירשנברג 3א, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לוונטהל ידידיה	מצדה 7, בני ברק 5126112

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

הפעלת מעון יום לפעוטות, "הגן של ערן ומוטי", בקומת קרקע דירה 1, עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

בניין למגורים בן 3 קומות. סה"כ 3 יח"ד. לדירה הנדונה יש גם כניסה נפרדת מהמרפסת בחזית הבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		235	11.03.1932	בנייה חדשה, בית בן קומה אחת בחציו הדרומי של המגרש.
		532	27.03.1934	בנייה חדשה, בניין בן 2 קומות, בחציו הצפוני של המגרש (הבניין הנדון)
		204	20.09.194	תוספת קומה, לבניין הנדון, סה"כ 3 קומות.
		448	18.08.1963	בנייה חדשה באגף הדרומי, בניין בן 4.5 קומות מעל מרתף.

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל-36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
- התחייבות להגשת בקשה לרישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
- הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס, והודעות לכל יתר הבעלים.

המעון מבוקש בקומת הקרקע.

סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר 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 הירשנברג 3 א בין התאריכים 19/01/2025 עד 03/02/2025.
• משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 19/03/2025.

התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	טל נחמן - דיזנגוף 136, תל אביב - יפו 6346109	התנגדות של דיירי דיזנגוף 136, צמדים לעורף הגן, להלן עיקרי התנגדותם: (1) רעש מאסיבי של בכי, צעקות, החל מ-7:30 בבוקר ועד לשעה 16:00, הפעלת רמקול בקול קולות, בין כותלי הגן ובחצר, המונע מלקיים שיחות עבודה, לישון ואף להיות בבית, גם כשחלונות סגורים.
2	משפחת מלכא, נשר, שולדנפריי, שגיב גלעם, גל - הירשנברג 7, תל אביב - יפו 6439311	התנגדות של דיירי הירשנברג 7, להלן עיקרי התנגדותם: (1) מצוקת חניה חמורה משלושת הגנים שפועלים ברדיוס של כ-35 מטרים, היוצרים פקקי תנועה, חסימת חניות. (2) מוסיקה בווליום עוצמתי מושמעת במשך שעו הפעילות. ילדים בוכים, צורחים, משחקים בקולי קולות. במסיבות, חגים וימי הולדת הרעש רב, הופך למספר שעות את הגן לאולם ארועים. (3) ירידת ערך הדירות הסמוכות לגן. (4) מדובר בשלושה גנים ל-100 ילדים, בעוד שהיעוד הינו מגורים ולא שטח ציבורי
3	עו"ד יצחק מירילאשוילי - דיזנגוף 136, תל אביב - יפו 6346109	זהה להתנגדות 1
4	עו"ד ירדן פישר - דיזנגוף 136, תל אביב - יפו 6346109	התנגדות של דייר, דיזנגוף 136, צמוד לעורך הגן, להלן עיקרי התנגדותו: (1) רעש אדיר ובלתי נסבל הכולל בכי, צרחות, מוסיקה בקולי קלות משעות הבוקר המוקדמות ולאורך כל היום. (2) בטיחות-החצר עמוסה במפגעים, לרבת ככלי חשמל, ענפי עצים שלא נגזמו. על גג בניין המעון מצוי פסולת שברוח קלה עלולה ליפול מטה. (3) בשעת איסוף הילדים נוצר עומס בתנועת הרכבים.
5	ענבר ירושלמי - דיזנגוף 156, תל אביב - יפו 6346133	התנגדות של דייר, דיזנגוף, להלן עיקרי התנגדותו: (1) המעון מהווה מטרד רעש שישה ימים בשבוע: צרחות, צעקות, בכי, הטחות כדורים וצעצועים, רמקול עם מוזיקת ילדים בלופ, צעקות הגננות והגננים, הורים. בעבר הוצעה פשרה דרך העיריה על שעות קצובות לשהות הילדים בחצר הגן, אך הנושא לא מוקפד.
6	קלודין גינדי - דיזנגוף 136, תל אביב - יפו 6346109	זהה להתנגדות 1

#	מתנגדים	נימוק
7	רוית אמיר - דיזנגוף 136, תל אביב - יפו 6346109	זהה להתנגדות 1

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.	מומלץ לא לקבל
2	(1) לסוגיית החניה יצויין כי בהפעלת מעון יום מדובר על הורדת והעלאת נוסעים בשעות הבוקר ואחר הצהרים בלבד. לא ברור בשלב זה על אילו שלושה גנים אחרים מדובר והאם באמת נגרמים פקקים בשל הפעלת הגנים. (2) על המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני. (3) הטענה הינה קניינית, אין רשאית הוועדה המקומית לדון בנושאים שאינם תכנוניים ועל כן יש לפנות בנושאים אלו לדיון בערכאות המתאימות. (4) הטענה אינה נכונה. ההיתר מבוקש וניתן לשימוש כגן ילדים עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.	מומלץ לא לקבל
3	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
4	(1) על המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני. (2) לשם קבלת רישיון הפעלת מעון יום נדרשים הבעלים לעמוד בתקנות מחמירות ועל אחריותם להתמיד בהן. (3) לסוגיית החניה יצויין כי בהפעלת מעון יום מדובר על הורדת והעלאת נוסעים בשעות הבוקר ואחר הצהרים בלבד	מומלץ לא לקבל
5	בהתייחס להתנגדות זו יצויין כי, שעל המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני.	מומלץ לא לקבל
6	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל
7	זהה להתייחסות להתנגדות מס' 1	מומלץ לא לקבל

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י סירין אלסעדי)

1. לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "הגן של ערן ומוטי", בקומת קרקע, דירה 1 עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - מטרדי התנועה והחניה נבדקו על ידי הגורמים המומחים במכון הרישוי ונמצא כי אינם מהווים עילה לאי אישור הבקשה.
 - על המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני.
 - לשם קבלת רישיון הפעלת מעון יום נדרשים הבעלים לעמוד בתקנות מחמירות ועל אחריותם להתמיד בהן.
 - הטענה הינה קניינית, אין רשאית הוועדה המקומית לדון בנושאים שאינם תכנוניים ועל כן יש לפנות בנושאים אלו לדיון בערכאות המתאימות.
 - הטענה אינה נכונה. ההיתר מבוקש וניתן לשימוש כגן ילדים עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

מלי פולישוק: המתנגדים מדברים על 3 גנים, במענה אומרים שיש רק אחד.
ליאור שפירא: אנחנו מתייחסים לאחד.
מלי פולישוק: אין שלושה גנים?
מיטל להבי: מתייחסים לגן עם 36 ילדים. אם היה 3 גנים זה היה נורא.
ליאור שפירא: כל דבר צריך פרופורציות.

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "הגן של ערן ומוטי", בקומת קרקע, דירה 1 עבור 36 פעוטות, על פי סעיף 151ב לחוק.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - מטרדי התנועה והחניה נבדקו על ידי הגורמים המומחים במכון הרישוי ונמצא כי אינם מהווים עילה לאי אישור הבקשה.
 - על המבקשים ובעל הגן מוטלת האחריות לדאוג לאי יצירת מטרדי רעש לשכנים ותלונות בגין רעש ניתן להפנות למוקד העירוני.
 - לשם קבלת רישיון הפעלת מעון יום נדרשים הבעלים לעמוד בתקנות מחמירות ועל אחריותם להתמיד בהן.
 - הטענה הינה קניינית, אין רשאת הוועדה המקומית לדון בנושאים שאינם תכנוניים ועל כן יש לפנות בנושאים אלו לדיון בערכאות המתאימות.
 - הטענה אינה נכונה. ההיתר מבוקש וניתן לשימון כגן ילדים עבור 36 פעוטות על פי סעיף 151ב לחוק.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0658	תאריך הגשה	09/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בן סירא 9	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	6106/496	תיק בניין	0609-009
מס' תב"ע	ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3, א, 495, 464, 50, סי-די, 1184, 1364, 2543, 3729, 2	שטח המגרש	737.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ירון מגן	בן אביגדור 18, תל אביב - יפו 6721842
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מבקש	ק.אופק החזקות -התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דליה דימור	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	בתיה וולף	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	אלה טלמור	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	תמר יבנאי	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	עליזה שריר	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	ירון עזר	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	ליאת נוריאל	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	הילה פרלמוטר עזר	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	ליאת ברץ	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	שרית ברק סיון	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	גיטית ברק מורן	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625
בעל זכות בנכס	מרים ברדוגו	בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625

מהות הבקשה: (פאני רז)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (הבנוי בחלקו בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) עבור 13 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומת גג חלקיות (עם קיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד הכוללים: • <u>בקומות המרתף: 29 מקומות חניה (כולל 1 לרכב נכים)</u> • <u>בקומות המרתף (1-): 9 מקומות חניה לרכב פרטי, מתוכם חניה אחת לרכב נכה, 2 חניות לאופנועים, 5 מחסנים דירתיים, חדר טרפו וחדרים טכניים כולל חדר משאבות ומאגר מים.</u> • <u>בקומות המרתף (2-): 10 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניות לאופנועים, 3 מחסנים דירתיים</u> • <u>בקומות המרתף (3-): 10 מקומות חניה לרכב פרטי, חניית אופנועים אחת, 6 מחסנים דירתיים ומאגרי מים.</u> • <u>בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 דירות גן עם ממ"ד ומסתור כביסה לכ"א. וחצר פרטית מוצמדת במרווח צד מזרח וצפוני ;</u>

- בקומות 4-1: 4 יחידות דיור בכל קומה (סך הכל 16 יח"ד), כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה ופתוחה;
- בקומה 5: 4 יחידות דיור בכל קומה, כל יח"ד מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה על ידי פרגולה מבטון;
- בקומה 6 (קומת הגג חלקית תחתונה): 3 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה לכ"א, ל-2 הדירות הפונות לחזית מרפסת גג אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון; לדירה עורפית מרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה.
- בקומה 7 (קומת הגג חלקית עליונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה לכ"א ומרפסות גג בחזית ובעורף אשר מקורה בחלקה על ידי פרגולה מבטון;
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין המקורה בחלקו, והצמדה של חלק מהגג לדירת הגג
- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ו-2 פיר עם מעלית (ל-8 נוסעים) ותחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
- על המגרש: ריצוף, מילוי אדמה, גינון ונטיעות, חצרות פרטיות במרווחי צד והמרווח האחורי כולל גדרות הפרדה פנימיות, רמפה חד סיטרית לירידה למרתף חניה במרווח צידי מערבי, חניית אופנועים ואופניים במרווח קדמי, גמל מים בגבול מגרש דרומי ופירי שחרור עשן מרתפים בגבול מגרש צדדי מערבי בצמוד לרמפה;

מצב קיים:

הריסת בניין מגורים קיים הנדרש לחיזוק מכח תמ"א 38 ע"פ היתר משנת 1966 בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 13 יחידות דיור, המבוקש להריסה. המגרש גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב בן סירא. על פי תוכנית הרובע החלה 3729 א מדובר ברחוב הנמצא מחוץ לאזור ההכרזה ברחוב שאינו ראשי.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		976	1966	הקמת בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 13 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי 77%מבעלי הזכויות ולבעלים שלא חתמו נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב והתקבלו התנגדויות לבקשה על ידי בעלי זכויות.
נכסים - (ע"י ענת איבגי 19.03.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 496 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

התאמה ל 3729א - רובע 4 - רחוב לא ראשי אשר לא נכלל באזור ההכרזה. רובע ע1.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה ל- 3729א' מספר קומות:	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' בן	4.00 מ'	4.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סירא: צדדי מזרחי: צדדי מערבי: אחורי צפוני:	קיר משותף (ע"פ הקיים)/ 2.50 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	בניה בקיר משותף ובחלקו 2.50 מ' בהתאם. 3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומות העליונות החלקיות) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם. (3134.32 מ"ר)	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. (626.86 מ"ר)	בהתאם. כ-28.52% השווים ל 893.98 מ"ר.	
צפיפות:	34 יח"ד לפי 3134.32 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות) לפי מקדם 90	בקומת קרקע: 2 דירות גן . בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה (20 יח"ד סך הכל) בקומת גג תחתונה: 3 יח"ד בקומת גג עליונה: 2 יח"ד סך הכל: 27 יח"ד.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים וחדר אופניים.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים וחדר אופניים.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	הוצגה נסיגה לאורך 100% מהחזית לצורך רצועה מפולשת. תכנון מרווח קדמי כולל רמפות, מדרגות וחניות אופניים, בהתאם למדיניות והנחיות מרחביות.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	בהתאם, מבוקשת 2 דירות גן בקומת הקרקע עם חצרות פרטיות לחזית צידית וחזית אחורית.	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(כולל קומת קרקע)			
קומת גג חלקית תחתונה: נסיגה ממעקה הגג קדמי:	נסיגה מחזית דרומית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	3.00 מ' בחזית הקדמית המזרחית לרחוב בן סירא.	
קומת גג חלקית עליונה:	נסיגה מחזית דרומית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	3.00 מ' בחזית הקדמית המזרחית לרחוב בן סירא.	
גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	2.00 מ' בחזית האחורית. 4.50 מ'	
מרפסות גזוזטרה: נסיגה מקו בניין קדמי ואחורי שטח ממוצע שטח: הוראות בינוי:	1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (300 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 7.72 מ"ר ליח"ד בהתאם.	
מצללה נסיגות: בקומת גג תחתון	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה: בקומת גג עליון:	3.00 מ' כולל גובה קורה. נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	3.00 מ' בהתאם למותר.	
גובה:	3.00 מ' כולל גובה קורה.	3.00 מ'	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	בהתאם. בחלקם במסתור ובחלקם על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחוייב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם.	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	בהתאם -הוצגו מערכות סולריות לכל הדירות בבניין	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	חומרי גמר בהתאם למותר יש לציין גוון של טיח וושפוף. (הוכנס כתנאי טכני)	
בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3729 א'): קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות מרתף (קומה 3- עבור שטחי שירות כללים)	
גובה	עבור 2 קומות ראשונות: 4.00 מ' , תותר הגבהת הקומה העליונה עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	קומה 1:- 2.41 מ' קומה 2:- 2.81 מ' קומה 3:- 3.77 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים , שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים,	חניה, חדר טרפו, חדרים טכניים, שטחים משותפים	

עמ' 242

מידע: 22-00512 רישוי: 24-0658 ת.בניין: 0609-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	ומחסנים דירתיים (14 סה"כ)	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א\3729א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחין חדירי מים שווה X מ"ר	בהתאם. מוצע 15% חלחול. תכסית המרתף 85%	

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		הוצגה פריסת גדרות: גדר דרומית: עד 0.63 מ' בהתאם למותר גדר מזרחית: 30 מ' גדר בנויה ו - 110 מ' גדר קלה - וחלק נוסף: גדר צפונית: 1.50 מ'-בהתאם למותר. גדר מערבית: 0.40 מ' גדר בנויה ו - 1.10 מ' גדר קלה
מפלס כניסה קובעת	X		מפלס מדרכה 5.77 מ' 6.24 מ' סה"כ 0.47 מ'.
חלחול	X		שטח חלחול 110.60 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש) סה"כ שטח מגרש 737 מ"ר)

הערות נוספות:

בתאריך 28/04/2025 הוטענה תוכנית מתוקנת, חוה"ד מתייחסת לתוכנית זו.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	בת שבע לוי - בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625, עדי לוי - בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625, רפאל לוי - בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625, שולמית לוי - בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625, שני אתי חדד - לה גוארדיה 66, תל אביב - יפו 6731315	להלן עיקר טענות המתנגדים: דירת התמורה אינה בערך שווה לדירה הנוכחית מבחינת כיווני אוויר וצורניות הדירה. ניסיונותי להדברות עם היזם נכשלו.
2	חנה זילכה - בן סירא 9, תל אביב - יפו 6291625	להלן עיקר טענות המתנגדת: 1. הבניין עבר שיקום וחיזוק בטונים בשנת 2015 מצ"ב חו"ד מהנדס המאשר שהבניין ראוי למגורים. 2. הממ"ד ממוקם בעורף, מיקום שמתאים לחדר שינה רגיל ושקט. הממ"ד צריך להיות בחזית או במרכז הדירה. 3. החלון של הממ"ד לא פונה לצפון ולכן איבדנו חלון לצד צפון

#	מתנגדים	נימוק
		4. הוספת דיירים לבניין פוגעת באיכות החיים 5. קווי הבניין מוקטנים מהרגיל 6. יש לחייב 100% הסכמות בפרויקט התחדשות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	המתנגדים בעלי זכויות -טענותיהם קניניות יש לפנות לערכאות המתאימות לדון בטענות אלה.	מומלץ לא לקבל
2	המתנגדת בעלת זכויות בבניין להלן מענה לטענותיה: 1. ע"פ המסמכים המצויים בתיק בניין, הבניין לא עבר חיזוק מכח תמ"א. לפי חו"ד תחנת קונסטרוקציה הבניין עומד בקריטריונים לחיזוק מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38. 2. לפי הוראות התוכנית לא ניתן למקם ממ"ד בחזית הבניין. חלונות הממ"ד פונים לחזיתות הצד בחזית מזרחית מתוכנן גם מסתור כביסה. התכנון המוצע תואם הנחיות מרחביות ותקנות. 3. ככל והטענה היא כיווני אויר בדירות תמורה- הטענה קניינית יש לפנות לערכאות המתאימות. 4. מספר הדירות המבוקש בבקשה (27 יח"ד) קטן מהצפיפות המותרת (34 יח"ד). הצפיפות לפי תוכנית רובע 4. 5. קווי הבניין לפי תוכנית רובע 4 התקפה. 6. ע"פ חוק נדרשת הסכמה של 66%. הבקשה עומדת במספר הסכמות מעל מותר.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 27.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 23.06.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-20/06/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-20/06/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 27 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר ו-5 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 28.65 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 27 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 29 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נגיש, ב-3 קומות חניון תת קרקעי
 - 5 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות חניון תת קרקעי
 - 27 מקומות חניה לאופניים: 6 בשטח הפיתוח, 21 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע
- מתכנן: ללצ'וק הנדסה

חסר:
0.65 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:
ממדי המגרש ותכנית קומת המרתף אינה מאפשרת את התכנון של 0.65 מקומות החניה החסרים למילוי התקן.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז (ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 21.08.2024
מוצג חדר אשפה המכיל 5 עגלות אשפה בנפח 1100 ל' כ"א
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 22.10.2023
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 אין צורך לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
לא נדרש ערך הפיצוי נופי.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון, בעומק של לפחות 1.2 מ'. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 27.08.2024
תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 21/8/2024
נוסף תנאי טכני

קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון רישוי - נדב בר 06.09.2023
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

מכון הרישוי - נדב בר

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	קליסטמון אדום	6.00	38.00	3.00	שימור	11,607.00
4	ברכיטון צפצפתי	6.00	26.00	3.00	שימור	4,330.00
5	פלומריה ריחנית	4.00	20.00	3.00	שימור	1,990.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 04.03.2024)

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: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 19.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 496 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 19.02.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (הבנוי בחלקו בקיר
משותף עם חלקה גובלת ממזרח) עבור 13 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים
חדש בן 6 קומות ו- 2 קומת גג חלקיות (עם קיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) מעל 3 קומות מרתף עבור
סה"כ 27 יח"ד.

2. לאשר תשלום לקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה לרכב פרטי להשלמת דרישות התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן רובן קנייניות, יצוין גם כי הבניין לא עבר חיזוק מכח תמ"א ועומד
בקריטריונים לחיזוק.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729א'.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות ולהקמת בניין חדש של 6 קומות, מה זה 2 קומות גג, למה לא אחד?
שמעון ברנשטיין: ברובע 4 החתך הוא 6 קומות מלאות פלוס 2 קומות בנסיגה של 3 מ' חלקיות.
ליאור שפירא: אבל הוא חלקי מהחלקי?
שמעון ברנשטיין: לא לא, הוא חלקי מהחלקי, שתי חלקיות אותו הדבר.
ליאור שפירא: תן לי דוגמא לבניין גמור שנלך לראות, 3 כתובות.
שמעון ברנשטיין: כל רובע 4, רמז דוד נגיד.
ליאור שפירא: כתובת, תשלח לי למייל, 3 כתובות.
מאיה נורי שקד: למה 2 קומות גג?
ליאור שפירא: שאת הולכת ברחוב את לא רואה שהבניין גבוה, זה בנגיסה, רואים את ה-6 קומות ולא את ה-8.
הלל הלמן: הבניינים הפינתיים זה פחות.
שמעון ברנשטיין: זה תוכנית הרובעים.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (הבנוי בחלקו בקיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) עבור 13 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות (עם קיר משותף עם חלקה גובלת ממזרח) מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 27 יח"ד.

2. לאשר תשלום לקרן חניה עבור 0.65 מקומות חניה לרכב פרטי להשלמת דרישות התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן רובן קנייניות, יצוין גם כי הבניין לא עבר חיזוק מכח תמ"א ועומד בקריטריונים לחיזוק.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 / 3729א'.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0571	תאריך הגשה	20/04/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	לבונטין 11, ברדילי 6	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7442/23	תיק בניין	0045-011	
מס' תב"ע	219, 2650, 2710, 44, 9113, ג, מ, ע	שטח המגרש	642.00	

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	אורעם פיתוח בע"מ	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
מיופה כח מטעם המבקש	רון עתיר	התמר 15, הוד השרון 4524015
בעל זכות בנכס	אורעם פיתוח בע"מ	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

שינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, כמפורט: 1. חפירת קומת מרתף עבור מאגרי מים וחדר משאבות. 2. בקומת הקרקע- הרחבת יחידת מסחר אחת, הקטנת יחידת מסחר אחת לצורך הסדרת לובי כניסה ראשי למגורים, תוספת ממ"ק עם כניסה מלובי כניסה ראשי, חדר טכני. 3. שינויים בקומת הגלריה בהתאם לשינויים המבוקשים בקומת הקרקע. 4. בקומות הטיפוסיות הקיימות (א'-ב') - שינויים בחלוקת שטח הקומה והסדרת 5 יח"ד, אשר לשתי דירות פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק, לשתי דירות נוספות פתרון מיגון ע"י ממ"ק ולאחת הדירות פתרון מיגון ע"י ממ"ד. 5. בניית קומה ג' חדשה עבור 4 יח"ד, אשר לשתי דירות פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק ולשתי דירות פתרון מיגון ע"י ממ"ק. 6. הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסת הגג המוצמדות. לכל אחת מהן ופתרון מיגון ע"י ממ"ק. 7. על הגג העליון- מערכות טכניות - סולארית ומיזוג אוויר. 8. על המגרש - הסדרת שבילים גישה מרוצפים, מדרגות, מעלון, נישות למתקנים טכניים, נישת גז, נישת אשפה. לאחר השינויים המבוקשים מתקבל בניין בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מסחר הכולל: 8 יחידות מסחר (לא נמצא היתר עבור יחידת מסחר אחת) ו-16 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים בן שתי קומות על גבי קומת קרקע מסחרית.

עמ' 250

מידע: 21-01306 רישוי: 23-0571 ת.בניין: 0045-011

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		298	26/03/1936	בניין בן 3 קומות ומרתף. בקומה א' - חנויות. בקומות ב' וג' - 3 יח"ד בכל קומה. בגג - סככה.
		1222	10/11/1936	בקומות: א', ב', ג' - הגדלת מידות הבניין
		16	19/05/1941	חלוקת חנות אחת לשתיים.

בעלויות:

הבניין רשום כבית משותף בעל 17 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י בעל זכות אחד - חברה אורעם פיתוח בע"מ. לאחר שליחת הודעות התקבלו התנגדויות של 3 בעלי הזכות בנכס.

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (2650 ב', 44) בניין לשימור בסגנון בין לאומי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לרח' לבונטין: בניין קיים - בהתאם לקיים	3.00 מ' - בהתאם לקיים	חריגה מקווי הבניין המותרים של הבנייה הקיימת ללא היתר, שלא ניתן לאשר.
צדדי מערכי	לרח' ברזילי: בניין קיים - בהתאם לקיים.	2.90 מ' - בהתאם לקיים	
צדדי מזרחי	בניין קיים - בהתאם לקיים. בניין חדש - 3.00 מ'	3.00 מ' - בנייה קיימת ללא היתר.	
	בבניין הקיים - בהתאם לקיים. בניין חדש - 3.00 מ'	0.00 מ' - 3.00 מ' - בנייה קיימת ללא היתר. 3.00 מ' - 5.65 מ' בנייה חדשה.	
מספר קומות:	לפי תכנית 44: 4 קומות - קרקע מסחרית + קומת ביניים + 2 קומות טיפוסיות. לפי 2650 ב' קומת גג בנסיגה	4 קומות (לא כולל קומת גלריה) וקומת גג בנסיגה.	ראה הערה מס' 1
תוספת זכויות בניה:	בקומות 1-4 הטיפוסיות לפי תכניות תקפות 162.5% המהווים 1043.25 מ"ר + שחרור שטח ממ"דים בתוך קווי הבניין - 12.5 מ"ר * 6 = 75 מ"ר סה"כ: 1118.25 מ"ר + שטחי ממ"דים + שטחי שירות	1134.47 מ"ר + ממ"דים + שטחי שירות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי 2650 ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.	קומה עליונה בנסיגה של 2.60 מ' (ראה הערה מס' 1)	ראה הערה מס' 1
צפיפות:	שטח הדירה לא יקטן מ-45 מ"ר שטח עיקרי ו-5 מ"ר שטח שירות (כולל חלק יחסי בחדר המדרגות).	שטח של הדירה המינימלית 39 מ"ר (כולל ממ"ד). אינו תואם את הוראות התכנית.	אינו תואם את הוראות התכנית לעניין שטח הדירה המינימלי.
תכנית	תותר הגדלת תכנית המבנה עד 60%	כ- 58% (כולל התסופת שנבנתה לא כדין).	ראה הערה מס' 1
קומת הגג תכנית נסיגות גובה הקומה ברוטו	ניתן לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.	קומת גג עליונה לפי 2650ב' תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית הקדמית. אם זאת מאחר והבקשה לא הומלצה ע"י צוות השימור, לא ניתן לתת תמריצים מכוח תכנית השימור.	
	גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. אלא אם גובה הבניה אינו פוגע במטרות השימור ואינו עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ')	גובה קומת הגג 2.7 מ' מרצפה לתקרה.	ראה הערה מס' 1

בנייה מתחת למפלס הכניסה (תמריצי 2650ב', תכנית ע')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	קומה אחת. בנוסף תותר בניית מרתפי חנייה עד 3 קומות בכפוף לאישור שימור ובהתאם לסעיפים 9 (ג) ו- (ד) בתכנית ע1 (לעניין גובה וקווי בניין קומות המרתף).	קומה אחת.	
תכנית	במסגרת תכנית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים"	תכנית המרתף תואמת את הוראות התכנית. עם זאת קונטור המרתף חורג מקונטור המבנה לשימור. לא פורסמה הקלה.	קונטור המרתף חורג מקונטור הבניין לשימור ולא פורסמה הקלה.
גובה:	גובה קומת מרתף בבניין עד 3.10 מ' המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ'	2.94 מ'.	
שימושים:	בקומה העליונה: על פי השימוש הקיים בקומה	מאגרי מים, חדר משאבות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן. בקומות התחתונות: חניה		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
חלחול	X	
מערכת סולארית	X	
פתרון גז	X	

הערות נוספות:

1. בהתאם לחו"ד צוות השימור בבקשה הנדונה, תוספת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי המערבי נעשתה ללא היתר, לאחר הקמת המבנה, היא אינה תואמת את התוכניות החלות, אינה תואמת את המלצות תיק התיעוד (מסמך יסודי וחשוב בתהליך השימור), אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור במישור האדריכלי והנופי. לפיכך, נדרשת הריסת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי מערבי בהתאם להוראות תכנית 22650' וכתנאי לקבלת תמריצי התכנית. מאחר ולא בוצע תנאי מחלקת השימור להריסת הבנייה הלא חוקית במרווח המערבי של המגרש, לאור כך ניתנה המלצה שלילית מטעם מחלקת השימור ומשכך, על הוועדה המקומית לשקול לחייב את ההריסה כתנאי להיתר בהתאם לסמכות שניתנה לה בתכנית 22650', לאור התנגדות בעלי הזכויות, אין היתכנות להריסה הנדרשת ומומלץ לדחות את הבקשה. 2. הבקשה לא הומלצה ע"י תחנות תנועה וחנייה ואדריכל מכון במכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת שטח הרצפה בשטח כולל שלא עולה על 6% בניה המותרים
2	פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה
3	העברת זכויות בניה בין קומות.
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה
5	בניית גדר ומתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה ב-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר
6	הקלה לנספח ג' סעיף 5 בתכנית 22650' כך ששטח הדירות הממוצע המינימלי יהיה 45 מ"ר עיקרי.
7	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל לשטחים המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן היה לאשר לצורך ניצול מיטבי של זכויות הבנייה, עם זאת הבקשה כוללת בנייה לא חוקית, אשר לא נהרסה בניגוד להמלצת צוות השימור.
2	ניתן היה לאשר בהמלצת צוות השימור למתן הפטור, עם זאת הבקשה כוללת בנייה לא חוקית, צוות השימור המליץ על הריסתה והמלצה זו לא בוצעה.
3	הקלה מסוג זה מבוקשת בבקשות שחלה עליהן תכנית 44, לצורך ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה

#	התייחסות
	מלאה ע"י ניוד זכויות בין הקומות. בבניין הנדון אין קומת ביניים, אלא קומת גלריה בלבד. ההקלה אינה רלוונטית.
4	ההקלה אינה רלוונטית שכן, לא קיימת קומת ביניים בבניין, אלא קיימת קומת גלריה.
5	ניתן היה לאשר באישור מחלקת השימור לצורך שמירה על גדרות ההיסטוריות, עם זאת הבקשה כוללת בנייה לא חוקית, אשר צוות השימור המליץ על הריסתה והמלצה זו לא בוצעה.
6	לא ניתן לאשר שכן נוגד את תכנית 22650' ואין הצדקה לתוספת הצפיפות ע"ח שטח דירה מינימלי נדרש.
7	לא ניתנת לאישור שכן מבנה המעלית לצורך ההנגשה הינו מכוח תכנית השימור והן תכנית 2710 החלה על המגרש שאפשרו זכויות עבור הקמת פיר מעלית ועל כן לא מדובר בתכנית שלא התייחסה לתכנון זה בהוראותיה ואין מקום לתת עבורם שטחים אלו מכוח הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 01/01/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	חברה ליאור - לוינסקי 125, תל אביב - יפו 6605308	בשם אסתר חברה המחזיקה בזכויות בנכס בתת חלקה 10 לבוגטין 11. הנכס שלנו רשום בטאבו והכניסה אליו דרך החצר המשותפת לבניין. 1. הבנייה החדשה לפי התוכנית האדריכלית מצוייה ממש בשטחנו מבלי שנתנו הסכמה בכתב או בעל פה לשימוש עתידי בנכס שלנו, להבנתי מהשרטוט מתוכנן שינויים בתת חלקה 10. חשוב להדגיש כי אנו לא מסכימים לשינויים בנכס שלנו, ולא נתנו מעולם הסכמה לאף גורם. 2. צמוד לכניסה לנכס שלנו מתוכנן להיבנות חדר טכני שיפריע לכניסה שלנו, בנוסף תת חלקה 10 שלנו היא היחידה בבניין שיש לה מרפסת בקומת פרטר. מדרגות מעל הקרקע) שפונה לחצר והחדר הטכני המתוכנן בסמיכות למרפסת בנוסף לחסימת המעבר לנכס חוסם כיון אוויר ואור ואיורור למרפסת שלנו. 3. בנוסף לתת חלקה 10 יש אחוזים בשטח המשותף ובנייה עתידית בשטח המשותף עשויה לפגוע בזכויות שלנו, בייחוד שהדבר נעשה בלי שיתוף עימנו. הבנייה תפגע בזכויות בנייה של תת חלקה 10.
2	פרוידנטל רון - דניאל 10, רמת גן 5223360	המתנגד הינו בעלים של בית עסק בבניין, תת חלקה 7 ומגיש את התנגדותו מכל אחד מהטעמים שלהלן: 1. הבניה המבוקשת פוגעת בזכות השימוש של המתנגד בחצר הסמוכה לעסקו-זכויותיו של המתנגד הועברו לו ע"י אביו המנוח זאב פרוידנטל. בית העסק מנוהל משנת 1943, כאשר החצר האחורית מצד צפון הצמודה לעסק, משמשת את העסק מיום היווסדו. יודגש כי ללא החצר האחורית האמורה העסק לא יוכל להמשיך לפעול ולתת שירות ללקוחותיו מזה שנים. זכות השימוש בחצר האחורית הוכרה בפסק דין שניתן ע"י בית משפט שלום בתל-אביב בת.א 82 4269 הרצ"ב.

#	מתנגדים	נימוק
		2. הבניה מונעת גישה של מיכון וציוד לעסקו של המתנגד והבניה המבוקשת מבטלת כיוון אויר, מונעת איורור, מסתירה אור, מכבידה על תשתיות קיימות, לרבות חניות, גישה לעסק. 3. הבניה המבוקשת מונעת גישה נוחה לחדר שירותים המשותפים לבעלי העסקים וגישה לפחי האשפה, המצוי בצמוד לעסקו של המתנגד בשטח החצר המדוברת, בשעה שהמתנגד הינו נכה עקב לקות אורטופדית. 4. על פי הדמיה יוסרו אמצעי הבטיחות הקיימים כיום בעסקו של המתנגד - קרי סורגים ודלת ברזל כפולה אשר הינם דרישות מיגון של חברת הביטוח כתנאי לכיסוי ביטוחי לעסקו של המתנגד. כמו כן הבניה המבוקשת תפגע בזכויות בניה של המתנגד.
3	שלום ניר - לבונטין 11, תל אביב - יפו 6511110	המתנגדים: מר' ניר שלום וגב' אורלי ביטון - היורשים של תתי חלקות 8-9 בבניין הנדון ע"י עו"ד ערן גוטפריד. 1. הנכס נרכש ע"י המנוח יחזקאל שלום ז"ל בתחילת שנות ה-90 והושכר לפני כן בשכירות מוגנת עוד בשנת 1969 החנויות והמחסן הופיעו כבר בחוזה שכירות. הבקשה כוללת טיעון שגוי כי תת חלקה 9 בבעלות המתנגד הינה ללא היתר וזה לא נכון. סימון התת חלקה מופיע גם בתשריט בית משותף. תכנית שהוגשה אינה משקפת את המציאות, מתעלמת ממחלקים של הבניין אשר מצויים מזה עשרות שנים בחזקה בלעדית של המתנגדים, אך סומנו כשטחים "ללא היתר". 2. ביצוע עבודות בנייה ייפגע במתנגד, אשר מחזיק בעסק פעיל, שכן המתחם יהפוך לאתר בנייה וזה ייפגע בתכלית המסחרית של הנכס שבבעלות המתנגד. תוכנית מונעת גישה לפחי אשפה מתוך העסקים, מכבידה על תשתיות ועל גישה לעסק. 3. המוצע פוגע בקנין ובזכות השימוש של המתנגדים בנכס וברכוש המשותף. כמו כן בהתאם לתקנון המוסכם נקבע כי לא ימנעו מיתר בעלי הדירות שבבניין גישה לגג המשותף, כל עוד אין אחרת. התכנון פוגע בזכות המתנגדים לשימוש בגג המשותף, כאשר אינה מוצעת חלופה למתנגדים בעניין הגישה לגג המשותף. 4. תכנית הבקשה כוללת ביצוע עבודות אשר מהוות פגיעה אנושית במתנגד. העסק בבעלות המתנגד נמצא בקומת הקרקע והוא משכיר אותו לטובת מסעדה. עסק זה מהווה פרנסה עבור המתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. מבדיקת המסמכים עולה כי לא קיים היתר בניה לשטח של תת חלקה 10, מדובר בתוספת אשר נבנתה לא כדין. תשריט בית משותף אינו מהווה אינדיקציה לחוקיות הבנייה. לאור כך שמדובר בבניין לשימור קיימת המלצה מכוח תכנית השימור להרוס תוספות מאוחרת ולהתאים את מצב הבניין למוצג בתיק התיעוד. 2. לא נמצא היתר בנייה לתת חלקה 10 ולכל התוספות הקשורות אליה. 3. לעניין טענות שאינן תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
2	1. לא ניתן לקבל טענת המתנגד. חצר הינה בבעלות משותפת. בחצר מוצעת בנייה אשר משמשת את כללי בעלי הזכות בבניין הנדון: חדר טכני, שירותים משותפים לחנויות, נישת אשפה. מבדיקה בנסח טאבו לא נמצאה שום הצמדה של החצר האחורית לאף חלקה. עם זאת חלק היחסי של המבקש בשטח המשותף הינו כ-3%. 2. ניתן לקבל את טענת המתנגד לעניין בנייה סגירת יציאה נוספת מחנות המתנגד. שכן המוצע כולל הריסה חלקית של החנות ובניית החלק הנהרס מחדש, אך ללא כניסה/יציאה נוספת מהחנות בעורף המגרש, בניגוד להיתר המקורי אשר כן כולל כניסה/יציאה נוספת. 3. בהתאם להיתר בנייה ניתן לראות כי אושרה יציאה/כניסה נוספת, אשר מבוטלת בבקשה הנדונה - ניתן לקבל חלקית את טענת המתנגד. 4. לעניין טענות שאינן תכנוניות, יש לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לקבל חלקית
3	1. בממצאי תיק הבניין לא נמצא היתר בנייה לתת חלקה הנ"ל. כמו כן לא התקבלה כל הוכחה מצד המתנגד מלבד תשריט בית משותף שאינו מהווה חוקיות לבנייה בתת חלקה 9. לאור כך שמדובר בבניין לשימור קיימת המלצה מכוח תכנית השימור להרוס ולהתאים את מצב הבניין למוצג בתיק התיעוד. 2. ניתן לקבל את טענת המתנגד שכן, נסגרת יציאה לחצר, אשר הופיעה בהיתר המקורי. 3. סך כל ההתנגדויות שהוגשו מהווים כ- 12.7% של בעליות מסך כל בעלי הזכות בנכס. כל שימוש בשטח המשותף מהווה שימוש לצורך שיפור תכנון של הבניין. קיימת גישה לגג המשותף של הבניין לאחר התוספת המבוקשת מחדר המדרגות המשותף. 4. לעניין יתר טענות שאינן תכנוניות יש לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 11.02.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.11.2023

יש תקן מאזן חניה ולהציג רק עבור הדירות בתוספת ולא לכלל הדירות בבקשה. ניתן להגיש תיקון למגירה 1500 או ל2500 ביחד עם תוכנית ההגשה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.02.2024

בית משותף ובו 16 יחידות דיור ו144 מ"ר מסחר מצג חדר אשפה

הוטען למגירה 5200 אישור של מאיר ראובן מתאריך 7.2.24 עבור הכלים הנדרשים. 5 מכלי 1100 ליטר (4 ירוקים ו1 כתום) ומכבש קרטונים 5 טון

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 06.12.2021

סביבת המגרש קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לא קיימים עצים בתוך גבול מגרש וכל העצים בסביבת המגרש מיועדים לשימור. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.12.2023

תיקונים:

- יש להציג סכמת חלחול עבור החלחול הנדרש שימו לב שיטחי החלחול לא כוללים ריצוף ומשמשים רק לגינון.
- יש לסמן 5 עצים חדשים לנטיעה ולמספר אותם/להוסיף הערה כתובה ולוודא שיש לעצים בית גידול הולם.

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	9.00	38.00	7.00	שימור	9,975.15
2	ברכיכטון צפצפתי	10.00	28.00	4.00	שימור	6,769.84
3	ברכיכטון צפצפתי	10.00	33.00	4.00	שימור	9,403.52
4	ברכיכטון אדרי	5.00	10.00	4.00	שימור	690.80
5	ברכיכטון אדרי	12.00	48.00	5.00	שימור	15,916.03
6	כורזיה בקבוקית	3.00	5.00	1.00	שימור	
7	ברכיכטון צפצפתי	8.00	24.00	6.00	שימור	5,064.19
8	אזדרכת מצויה	8.00	52.00	6.00	שימור	2,582.96
9	אזדרכת מצויה	8.00	41.00	6.00	שימור	1,653.21
10	פיקוס השדרות	15.00	60.00	15.00	שימור	20,347.20

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 02.01.2022)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י אורית רוזנטל 10.10.2021)

החלטה שלילית

14/09/2021

ח' תשרי תשפ"ב

לבונטין 11

ברזילי 6 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים ע.גינזבורג וד"ר הוף רוברט בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים ומסחר בקומת הקרקע
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

עפ"י המלצת מח' שימור מבנים לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 22650' מהסיבות הבאות:
תכנית השימור מתנה את מתן היתר הבניה והתמריצים במבנים לשימור בשימור ושחזור מלא של המבנה למצבו המקורי בהיתר תוך כדי ביטול תוספות בניה מאוחרות שבוצעו במבנה.
במקרה שבנדון הבניה במרווח הצידי נעשתה ללא היתר לאחר הקמת המבנה והיא אינה תואמת את התוכניות החלות, אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור. כמו כן, מבדיקה שנערכה ע"י מחלקת הפיקוח ומח' רישוי עסקים נמצא כי הבניה במרחב הצידי משמשת כחלק אינטגרלי מיחידת המסחר המערבית

עמ' 257

מידע: 21-01306 רישוי: 23-0571 ת.בניין: 0045-011

בבניין ומהווה בית עסק אחד ללא כל הפרדה פנימית או חיצונית. לפיכך בהתאם לחוות דעת צוות השימור ובהתאם להתייעצות שנערכה עם השירות המשפטי ומח' רישוי ופיקוח על הבניה, נדרשת הריסת הבניה הנ"ל וזאת בהתאם להוראות תכנית 22650ב'.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
אורית רוזנטל

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 11.06.2025)
חו"ד לתיק ורוד

23/12/2024

כ"ב כסלו תשפ"ה

לבונטין 11 ברדילי 6 - מבנה לשימור
המבנה תוכנן ע"י האדריכלים ע.גינזבורג וד"ר הוף רוברט בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת בקשה רישוי 23-0571 חו"ד מתייחסת לתכנית ראשית (מוצג 100) במערכת הרישוי המקוון מתאריך 12/09/2022.

המבנה הינו מבנה לשימור בהתאם להוראות תכנית 22650ב' (להלן: "**תכנית השימור**"). תכנית השימור מתנה את מתן היתר הבניה והתמריצים במבנים לשימור בשימור ושחזור מלא של המבנה בהתאם למצבו המקורי בהיתר תוך כדי ביטול תוספות בניה מאוחרות שבוצעו במבנה.

במקרה שבנדון תוספת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי המערבי נעשתה ללא היתר, לאחר הקמת המבנה, היא אינה תואמת את התוכניות החלות, אינה תואמת את המלצות תיק התיעוד (מסמך יסודי וחשוב בתהליך השימור), אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור במישור האדריכלי והנופי.

בהתאם למסמכי תיק התיעוד, מצב מקורי משוחזר המרווח הצדדי מערבי שימש במקור לשער כניסה, שביל גישה וחצר. בהנחיות ובהמלצות לשימור שבתיק התיעוד תוספת הבניה המאוחרת שאינה בהיתר סומנה לפירוק.

אחד המאפיינים של סגנון הבניה הבינלאומי הוא קנה המידה של הבניינים הכוללים גינות. הנושא הנופי הוא חלק אינטגרלי משימור הבניין, מרווחי הצד עם חצר מגוננת הן חלק מהערכים ההיסטוריים של הבניין.

לפיכך, חוות דעת מחלקת השימור היא שנדרשת הריסת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי מערבי בהתאם להוראות תכנית 22650ב'.

אין מניעה למיצוי זכויות הבניה בבניית קומה בקונטור המבנה הקיים וקומה בנסיגה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- בהתאם לתוספת חמישית לחוק התכנון והבניה פרטי המבנה כדוגמת מדרגות, ספי חלונות, ומעקות כללים במבנה המקורי ישוקמו בהתאם לפרטים, חומרים ולאלמנטים המקוריים של המבנה - ללא שינוי.
- שינויים תוספות בהתאם לדרישות כיבוי אש/ בטיחות/ הנגשה יבוצעו בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, לאחר תיאום ואשור מחלקת שימור וללא פגיעה בערכי המבנה.

- מעקות חדרי מדרגות ישוקמו בהתאם לתוספת החמישית- ללא תוספות, ובהתאם לפרטים המקורים כפי שמופיעים בתיעוד המבנה.
- בתחום הפיתוח הפרדות יעשו ע"י מסגרות בלבד, ולא בקירות בנויים.
- שילוב פרט ניתוק בין תחתית המסד לבין טיח בהיקף כל הקירות הבנויים במפגש עם הפיתוח.

תנאי להתחלת עבודה:

1. תיאום תכנית פיתוח שטח הכוללת צמחיה ותאורה.
2. הצגה של פריסת גדרות במצב קיים ובמצב מוצע, לא יעלה על 1.50 מ'.
3. תיאום מיקום שילוט היסטורי בסמיכות לכניסה.
4. סימון כל האלמנטים לשימור והצגת פרטים חדשים בהתאם לאנלוגיה.
5. הצגת מערכת גוונים למבנה ההיסטורי ולתוספת.
6. הצגת תכנון התאורה בחזיתות.

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

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

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

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

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

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

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

יחד עם זאת, יובהר שהמלצת מחלקת השימור הינה המלצה שלילית היות שלא בוצעה, וככל הנראה אין היתכנות קניינית לבצע, את המלצתה להריסת התוספת המאוחרת כתנאי לקבלת תמריצי תכנית השימור 2650ב'.

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

- פתחים

אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני.

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

פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
הצללה תהיה פנימית בלבד!!! יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

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 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 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 באופן מוסווה ומוצנע על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות 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. איזורר מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

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

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- פילר

לא סומן בגוף ההגשה להיתר. במידה ונדרש מיקומו יתואם עם מחלקת השימור לפני ביצוע.

- תיאום תשתיות

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

ממ"קים/ממ"דים/ שיפור מיגון, כמסומן בגוף הבקשה.

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

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

אדר' יניב מיליס

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.11.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש, זאת עקב חזית מסחר וללא
מיקום לביצוע נישא לגמל. כמו כן, החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב
באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת
בתכנית הראשית הערה: 15.7%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת
קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 02.04.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 23 בגוש 7442 בבעלות פרטית.
שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.02.2022)

פטור
בניין ללא מרתפים וחנייה
אין ארונות במדרכה - אין דרישות לבקשה

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור החלטת ועדת הערר מיום 25/11/2024 בערר תא/1068/0524 אשר הורתה על
החזרת הדיון בבקשה להיתר לוועדה המקומית לצורך דיון בבקשה לגופה, לאור המלצת מחלקת השימור לבחינת
דרישת ההריסה, השלמת הבדיקה המרחבית, דיון בהקלות ובהתנגדויות.

נימוקי הדיון הנוסף:

מהות הבקשה שינויים ותוספות לבניין המוגדר כמבנה לשימור מכח תכנית 22650. בתאריך 03/04/2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לא לאשר את הבקשה הנדונה שכן, לא הומלצה ע"י צוות השימור (היות שקיימת תוספת בנייה המאוחרת בקומת הקרקע בצד המערבי של המגרש בצמידות למבנה הקיים בשטח של כ-63 מ"ר המשמשת למסחר ונדרשת להריסה (להלן "התוספת")). החלטת הדחייה ניתנה **מבלי שבוצעה בדיקה מרחבית וללא דיון בבקשה להיתר לגופה נוכח המלצתה השלילית של מחלקת השימור.**

ביום 22/05/2024 הוגש ערר ע"י מבקשי הבקשה וביום 25/11/2024 החליטה ועדת הערר לקבל את הערר בחלקו ולהחזיר את הבקשה לדיון בוועדה מקומית לצורך דיון בבקשה להיתר לגופה. ועדת הערר קבעה כדלקמן:

- **תוספת הבניה הינה תוספת מאוחרת ואינה חלק מהיתר הבניה המקורי ולא הוכח שנבנתה בהיתר.**
- העובדה **שלא נעשתה אכיפה כנגד התוספת אינה פוגעת בסמכות הוועדה המקומית**, מכוח תכנית השימור, לדרוש את הריסתה כתנאי לביצוע עבודות טעונות היתר במבנה לשימור בכלל ולצורך ניצול תמריצי השימור בפרט.
- **אין בכך שמדובר ביחידה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין כדי להעיד על חוקיותה מהפן התכנוני.**
- לא נפל פגם בהחלטת הוועדה המקומית לפיה מדובר בתוספת שנעשתה ללא היתר, פוגעת בערכי המבנה ואין פגם בדרישת הריסה של תוספת מאוחרת, גם אם נבנתה לפני שנים רבות, כתנאי לקבלת תמריצי השימור.

עוד קבעה ועדת הערר, כי בהתאם להוראות תכנית השימור, יחידת השימור היא המוסמכת לאשר ביצוע עבודות במבנה לשימור, מהנדס העיר הוא המוסמך לדרוש ביצוע עבודות תחזוקה והוועדה המקומית היא המוסמכת לדרוש או לאשר הריסה של תוספת מאוחרת. ועדת הערר קיבלה את העמדה כי הוועדה המקומית מחוייבת לדרישות יחידת השימור בדבר אופן השימור הנדרש כתנאי לקבלת תמריצים אך על הוועדה להפעיל סמכותה העצמאית בנושא הדרישה להריסת התוספת המאוחרת, דיון בהקלות ובהתנגדויות. לבסוף הוחלט שעל הוועדה המקומית לקיים דיון בבקשה להיתר על רקע המלצתה השלילית של יחידת השימור, לעשות שימוש בסמכות הנתונה לה לפי הוראות התכנית ובמידת הצורך לחייב את ההריסה כתנאי בהיתר. משכך, החליטה ועדת הערר על החזרת הבקשה להיתר לוועדה המקומית לשם השלמת הדיון.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, שכן:

1. תוספת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי המערבי נעשתה ללא היתר, אינה תואמת את התוכניות החלות, והמלצות תיק התיעוד, אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור במישור האדריכלי והנופי. כתנאי לקבלת תמריצי תכנית השימור על הבקשה להציג מצב מקורי משוחזר של המרווח הצדדי מערבי אשר שימש במקור לשער כניסה, שביל גישה וחצר. בהתאם לחו"ד השימור, יש לסמן להריסה תוספת בנייה מאוחרת שאינה בהיתר, לאור התנגדויות שהוגשו נראה כי אין היתכנות לביצוע וסימון הריסה כנדרש.
2. התכנון כולל חריגה מקווי הבניין המותרים של הבנייה הקיימת ללא היתר, שלא ניתן לאשר.
3. אינו תואם את הוראות התכנית לעניין שטח הדירה המינימלי.
4. קונטור המרתף חורג מקונטור הבניין לשימור ולא פורסמה הקלה.
5. הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי (תחנות תנועה וחנייה ואדריכל מכון רישוי).

2. לקבל חלקית טענות המתנגדים לעניין חסימת יציאה נוספת מתת חלקה 7 ו-8, שכן אושרה עם יציאה נוספת בהיתר המקורי, אך הבקשה הנדונה כוללת הריסת חלקי הנכס ושחזורו ללא פתח יציאה נוסף מהחניות השייכות למתנגדים בתת חלקות 7 ו-8.

לדחות את טענות המתנגדים לעניין: א. שינויים בנכס/ התעלמות מהנכס, אשר קיים שנים רבות במגרש ומוצג בתשריט בית משותף, שכן בממצאי תיק הבניין לא נמצאו מסמכים לחוקיות הבנייה הנ"ל. לאור כך שמדובר בבניין לשימור מכוח תכנית השימור נדרש להרוס ולהתאים את מצב הבניין למוצג בתיק התיעוד. יחד עם זאת, בהעדר הסכמת בעלי הזכויות אין היתכנות קניינית למימוש ההריסה הנדרשת.

ב. פגיעה ברכוש המשותף - שימוש בשטחים המשותפים נעשה לצרכים משותפים כגון הקמת מעלית, הסדרת נישת אשפה וכדומה, אשר מתוכננים לצורך שיפור תכנון של בניין כולו.

ג. שימוש בחצר המוצמדת לעסק, שכן מעיון מנסח טאבו לא נמצאה הצמדה של החצר לחלקה כל שהיא. לעניין טענות קנייניות יש לפנות לערכאות המתאימות.

טיוטת חו"ד נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

דרפט קודם

מהות הבקשה:

שינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף עבור מאגרי מים וחדר משאבות.
2. בקומת הקרקע- הרחבת יחידת מסחר אחת, הקטנת יחידת מסחר אחת לצורך הסדרת לובי כניסה ראשי למגורים, תוספת ממ"ק עם כניסה מלובי כניסה ראשי, חדר טכני.
3. שינויים בקומת הגלריה בהתאם לשינויים המבוקשים בקומת הקרקע.
4. בקומות הטיפוסיות הקיימות (א'-ב') - שינויים בחלוקת שטח הקומה והסדרת 5 יח"ד, אשר לשתי דירות פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק, לשתי דירות נוספות פתרון מיגון ע"י ממ"ק ולאחת הדירות פתרון מיגון ע"י ממ"ד.
5. בניית קומה ג' חדשה עבור 4 יח"ד, אשר לשתי דירות פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק ולשתי דירות פתרון מיגון ע"י ממ"ק.
6. הקמת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסת הגג המוצמדות. לכל אחת מהן ופתרון מיגון ע"י ממ"ק.
7. על הגג העליון- מערכות טכניות - סולארית ומיזוג אוויר.
8. על המגרש - הסדרת שבילים גישה מרוצפים, מדרגות, מעלון, נישות למתקנים טכניים ונישת אשפה.

לאחר השינויים המבוקשים מתקבל בניין בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת מסחר הכולל: 8 יחידות מסחר (לא נמצא היתר עבור יחידת מסחר אחת) ו-16 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים בן שתי קומות על גבי קומת קרקע מסחרית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
	26/03/1936	298	בניין בן 3 קומות ומרתף. בקומה א' - חנויות. בקומות ב' וג' - 3 יח"ד בכל קומה. בגג - סככה.
	10/11/1936	1222	בקומות: א', ב', ג' - הגדלת מידות הבניין
	19/05/1941	16	חלוקת חנות אחת לשתיים.

בעלויות:

הבניין רשום כבית משותף בעל 17 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י בעל זכות אחד - חברה אורעם פיתוח בע"מ. לאחר שליחת הודעות התקבלו התנגדויות של 3 בעלי הזכות בנכס.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

1. הבקשה לא הומלצה ע"י מחלקת שימור שכן לא ניתן לקדם מתן היתר מאחר ופרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 22650ב' (ראה התייחסות מלאה בחו"ד נוספות).
2. לאור כך שקיימת המלצה שלילית של מחלקת השימור לאישור הבקשה, הבקשה לא נבחנה מרחבית.
3. בהתאם להוראות תכנית השימור כי כל עבודה או שימוש המבוקשים במבנה לשימור גם עבודות אשר אינן דורשות היתר בניה – טעונות תיאום ואישור של היחידה לשימור. משלא ניתן אישור מח' השימור, כן נוכח הערכים השימוריים המשמעותיים הקיימים בבניין – לא ניתן להתיר את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת שטח הרצפה בשטח כולל שלא עולה על 6% בניה המותרים
2	פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה
3	העברת זכויות בניה בין קומות.
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה
5	בניית גדר ומתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה ב-1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר
6	הקלה לנספח ג' סעיף 5 בתכנית 22650ב' כך ששטח הדירות הממוצע המינימלי יהיה 45 מ"ר עיקרי.
7	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל לשטחים המותרים

תאריך הודעה אחרונה: 01/01/2023 והתקבלו התנגדויות

לאור כך שקיימת המלצה שלילית של מחלקת השימור לאישור הבקשה, הבקשה לא נבחנה מרחבית.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	פרוידנטל רון - דניאל 10, רמת גן 5223360	המתנגד הינו בעלים של בית עסק בגוש 7442 חלקה 23 תת חלקה 7 ומגיש את התנגדותו מכל אחד מהטעמים שלהלן: 1. הבניה המבוקשת פוגעת בזכות השימוש של המתנגד בחצר הסמוכה לעסקו - זכויותיו של המתנגד הועברו לו ע"י אביו המנוח זאב פרוידנטל אשר קיבלם מסבו של המתנגד ארנסט פרוידנטל. בית העסק מנוהל משנת 1943 ועוסק בצידוד תעשייתי למטבחים מוסדיים כגון: מסעדות, בתי מלון, חברות הסעדה וכו', כאשר החצר האחורית מצד צפון הצמודה לעסק, משמשת את העסק מיום היווסדו - קרי משנת 1943, אז עוד בחזקת סבו של המתנגד ארנסט פרוידנטל לטובת ניהול העסק. יודגש כי ללא החצר האחורית האמורה העסק לא יוכל להמשיך לפעול ולתת שירות ללקוחותיו מזה שנים. זכות השימוש בחצר האחורית הוכרה בפסק דין שניתן ע"י בית משפט שלום בתל-אביב בת.א 82 4269 הרצ"ב. 2. הבניה מונעת גישה של מיכון וצידוד לעסקו של המתנגד. 3. הבניה המבוקשת מבטלת כיוון אויר, מונעת איורור, מסתירה אור, מכבידה על תשתיות קיימות, לרבות חניות, גישה לעסק. 4. הבניה המבוקשת מונעת גישה נוחה לחדר שירותים המשותפים לבעלי העסקים, המצוי בצמוד לעסקו של המתנגד בשטח החצר המדוברת, בשעה שהמתנגד הינו נכה עקב לקות אורטופדית -רצ"ב אסמכתאות. 5. הבניה המבוקשת מונעת גישה נוחה של המתנגד לפחי אשפה לצורך השלכת אשפה מעסקו של המתנגד. 6. על פי הדמיה יוסרו אמצעי הבטיחות הקיימים כיום בעסקו של המתנגד - קרי סורגים ודלת ברזל כפולה אשר הינם דרישות מיגון של חברת הביטוח כתנאי לכיסוי ביטוחי לעסקו של המתנגד. 7. הבניה המבוקשת תפגע בזכויות בניה של המתנגד.

#	מתנגדים	נימוק
2	חברה ליאור - לוינסקי 125, תל אביב - יפו 6605308	אני ליאור חברה בנה של אסתר חברה שמחזיקה בזכויות בנכס בתת חלקה 10 בגוש 7442 חלקה 23. (לבונטין 11) הנכס שלנו רשום בטאבו והכניסה אליו דרך החצר המשותפת לבניין. 1. הבנייה החדשה לפי התוכנית האדריכלית מצוייה ממש בשטחנו מבלי שנתנו הסכמה בכתב או בעל פה לשימוש עתידי בנכס שלנו, להבנתי מהשרטוט מתוכנן שינויים בתת חלקה 10. חשוב להדגיש שוב שאני ואמי אסתר חברה לא מסכימים לשינויים בנכס שלנו, ולא נתנו מעולם הסכמה לאף גורם!!! 2. צמוד לכניסה לנכס שלנו מתוכנן לפי התוכנית להיבנות חדר טכני שיפריע לכניסה שלנו, בנוסף תת חלקה 10 שלנו היא היחידה בבניין שיש לה מרפסת בקומת פרטר(3 מדרגות מעל הקרקע) שפונה לחצר והחדר הטכני המתוכנן בסמיכות למרפסת בנוסף לחסימת המעבר לנכס חוסם כיון אוויר ואור ואיוורור למרפסת שלנו. 3. בנוסף לתת חלקה 10 יש אחוזים בשטח המשותף ובנייה עתידית בשטח המשותף עשויה לפגוע בזכויות שלנו, בייחוד שהדבר נעשה בלי שיתוף עימנו. 4. הבנייה תפגע בזכויות בנייה של תת חלקה 10.
3	שלום ניר - לבונטין 11, תל אביב - יפו 6511110	פירוט ההתנגדות מופיע במלואו במסמך המצ"ב לבקשה זו כולל הנספחים להתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

הבקשה לא נבחנה מרחבית, לאור המלצה שלילית של מחלקת השימור ועל כן לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 11.02.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.11.2023

יש תקן מאזן חניה ולהציג רק עבור הדירות בתוספת ולא לכלל הדירות בבקשה.
ניתן להגיש תיקון למגירה 1500 או ל2500 ביחד עם תוכנית ההגשה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 11.02.2024

בית משותף ובו 16 יחידות דיור ו144 מ"ר מסחר
מצג חדר אשפה

הוטען למגירה 5200 אישור של מאיר ראובן מתאריך 7.2.24 עבור הכלים הנדרשים.
5 מכלי 1100 ליטר (4 ירוקים ו1 כתום) ומכבש קרטונים 5 טון

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 06.12.2021

סביבת המגרש קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לא קיימים עצים בתוך גבול מגרש וכל העצים בסביבת המגרש מיועדים לשימור.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.12.2023

תיקונים:

- יש להציג סכמת חלחול עבור החלחול הנדרש שימו לב שיטחי החלחול לא כוללים ריצוף ומשמשים רק לגינון.
- יש לסמן 5 עצים חדשים לנטיעה ולמספר אותם/להוסיף הערה כתובה ולוודא שיש לעצים בית גידול הולם.

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

חו"ד פיקוח

(ע"י לב פוטשניקוב 02.01.2022)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י אורית רוזנטל 10.10.2021)

החלטה שלילית

14/09/2021

ח' תשרי תשפ"ב

לבונטין 11

ברזילי 6 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים ע.גינזבורג וד"ר הוף רוברט בסגנון בין לאומי
בבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים ומסחר בקומת הקרקע
הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

עפ"י המלצת מח' שימור מבנים לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים
בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 2650' מהסיבות הבאות:
תכנית השימור מתנה את מתן היתר הבניה והתמריצים במבנים לשימור בשימור ושחזור מלא של המבנה למצבו
המקורי בהיתר תוך כדי ביטול תוספות בניה מאוחרות שבוצעו במבנה.
במקרה שבנדון הבניה במרווח הצידי נעשתה ללא היתר לאחר הקמת המבנה והיא אינה תואמת את התוכניות
החלות, אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור. כמו כן, מבדיקה שנערכה ע"י מחלקת
הפיקוח ומח' רישוי עסקים נמצא כי הבניה במרחב הצידי משמשת כחלק אינטגרלי מיחידת המסחר המערבית
בבניין ומהווה בית עסק אחד ללא כל הפרדה פנימית או חיצונית. לפיכך בהתאם לחוות דעת צוות השימור
ובהתאם להתייעצות שנערכה עם השירות המשפטי ומח' רישוי ופיקוח על הבניה, נדרשת הריסת הבניה הנ"ל
וזאת בהתאם להוראות תכנית 2650'.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

אורית רוזנטל

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 17.11.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש, זאת עקב חזית מסחר וללא
מיקום לביצוע נישא לגמל. כמו כן, החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב
באופן ישיר

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

האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת
בתכנית הראשית הערה: 15.7%

עמ' 268

מידע: 21-01306 רישוי: 23-0571 ת.בניין: 0045-011

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 02.04.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 23 בגוש 7442 בבעלות פרטית.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.02.2022)

פטור

בניין ללא מרתפים וחנייה

אין ארונות במדרכה - אין דרישות לבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

בהסתמך על המלצה שלילית של מחלקת השימור ומבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת השימור מציינת כי לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 22650 ב' (סיבות להמלצה שלילית פורטו בחו"ד מחלקת השימור- חו"ד נוספות).

- תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות מחלקת השימור עלולה לגרום לשינוי תכנוני מהותי.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להקלות המבוקשות.
- מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 51

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0005-24-2 מתאריך 03/04/2024

בהסתמך על המלצה שלילית של מחלקת השימור ומבלי לבצע בדיקה מרחבית של הבקשה כפי שהוגשה, לא ניתן לאשר את הבקשה.

חוות דעת מחלקת השימור מציינת כי לא ניתן לקדם מתן היתר עפ"י פרטי הבקשה הנ"ל. פרטי הבקשה אינם עומדים בדרישות מח' לשימור והוראות תכנית 22650 ב' (סיבות להמלצה שלילית פורטו בחו"ד מחלקת השימור- חו"ד נוספות).

- תיקון הבקשה כך שתתאים לדרישות מחלקת השימור עלולה לגרום לשינוי תכנוני מהותי.
 - מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להקלות המבוקשות.
 - מאחר ולא בוצעה בדיקה מרחבית מבחינה תכנונית, לא ניתן להתייחס להתנגדות שהוגשה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

ליאור שפירא: למה לא לאשר את הבקשה?

שמעון ברנשטיין: מדובר בבניין לשימור, בנייה לא חוקית בגודל של 70 מ"ר בקומת הקרקע, השימור כחלק מתוכנית השימור. זה הריסה של בנייה לא חוקית, הם הגישו את הבקשה יחד עם הבנייה הלא חוקית.

ליאור שפירא: מקבלים את חוות דעת של הצוות ולא מאשרים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 23
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות לבניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית המוגדר כמבנה לשימור בסגנון בין לאומי, שכן:

1. תוספת הבניה המאוחרת במרווח הצדדי המערבי נעשתה ללא היתר, אינה תואמת את התוכניות החלות, והמלצות תיק התיעוד, אינה מאפיינת את הסגנון הבין לאומי ופוגעת בערכי השימור במישור האדריכלי והנופי. כתנאי לקבלת תמריצי תכנית השימור על הבקשה להציג מצב מקורי משוחזר של המרווח הצדדי מערבי אשר שימש במקור לשער כניסה, שביל גישה וחצר. בהתאם לחו"ד השימור, יש לסמן להריסה תוספת בנייה מאוחרת שאינה בהיתר, לאור התנגדויות שהוגשו נראה כי אין היתכנות לביצוע וסימון הריסה כנדרש.

2. התכנון כולל חריגה מקווי הבניין המותרים של הבנייה הקיימת ללא היתר, שלא ניתן לאשר.

3. אינו תואם את הוראות התכנית לעניין שטח הדירה המינימלי.

4. קונטור המרתף חורג מקונטור הבניין לשימור ולא פורסמה הקלה.

5. הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי (תחנות תנועה וחנייה ואדריכל מכון רישוי).

2. לקבל חלקית טענות המתנגדים לעניין חסימת יציאה נוספת מתת חלקה 7 ו-8, שכן אושרה עם יציאה נוספת בהיתר המקורי, אך הבקשה הנדונה כוללת הריסת חלקי הנכס ושחזורו ללא פתח יציאה נוסף מהחנויות השייכות למתנגדים בתת חלקות 7 ו-8.

לדחות את טענות המתנגדים לעניין: א. שינויים בנכס/ התעלמות מהנכס, אשר קיים שנים רבות במגרש ומוצג בתשריט בית משותף, שכן בממצאי תיק הבניין לא נמצאו מסמכים לחוקיות הבנייה הנ"ל. לאור כך שמדובר בבניין לשימור מכוח תכנית השימור נדרש להרוס ולהתאים את מצב הבניין למוצג בתיק התיעוד. יחד עם זאת, בהעדר הסכמת בעלי הזכויות אין היתכנות קניינית למימוש ההריסה הנדרשת.

ב. פגיעה ברכוש המשותף - שימוש בשטחים המשותפים נעשה לצרכים משותפים כגון הקמת מעלית, הסדרת נישת אשפה וכדומה, אשר מתוכננים לצורך שיפור תכנון של בניין כולו.

ג. שימוש בחצר המוצמדת לעסק, שכן מעיון מנסח טאבו לא נמצאה הצמדה של החצר לחלקה כל שהיא. לעניין טענות קנייניות יש לפנות לערכאות המתאימות.

טיוטת חו"ד נמסרה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0603	תאריך הגשה	01/05/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	יהל"ל 5	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6215/168	תיק בניין	0278-005
מס' תב"ע	3616, 58, 9077, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	668.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מבקש	אלתן אלעד ויהונתן יזמות ובניה בע"מ	הזרם 13, תל אביב - יפו 6816854
מורשה חתימה מטעם המבקש	יהונתן הראל	הזרם 13, תל אביב - יפו 6816854
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלעד חביביאן	הזרם 13, תל אביב - יפו 6816854
בעל זכות בנכס	בלה בילבסקי	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	צפורה זיסמן	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	רנה שקדי	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	מנחם בר חיים	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	ציפורה ביק	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	מישל רוד	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	אגנסה קגנובסקי	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	דורית גבאי	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	מאיר אריה קירשנר	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	שי וייץ	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	זהר וייץ	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	שולה זיסמן	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	דתיה יער	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	רון בן חיים	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	נעמי הורדס	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	מרים בניברי	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	ת.י.ס.ב בע"מ	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	נעמי רוטנברג	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	לבנה פיקין	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	רעיה הראל	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	תהילה סלע טמיר	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204
בעל זכות בנכס	יואל הראל	יהל"ל 5, תל אביב - יפו 6424204

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 16 יח"ד הכוללים:

- בקומת המרתף: שימוש חורג כלפי היתר ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1985 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים, הסדרת חדר עגלות ע"ח חדר הסקה מבוטל, קירות יורדים, שינויים פנימיים ותוספות שטחים הכוללים: הסדרת ממ"ק למשרד המבוקש והקמת מתקן חניה תת-קרקעי (בעומק של עד 5.75 מ') המכיל 14 מקומות חניה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי וגישה נוספת למתקן החניה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס המרתף הקיים.

-בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. הרחבת שטח דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.

- בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות עורפיות בחזית עורפית, בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.

- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד (2 יח"ד בעורף עם ממ"ד לכל דירה ו-2 יח"ד בחזית עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה).

מרפסות פתוחות בחזית בעורף מעל קונטור מרפסות קיימות (מקורות באמצעות פרגולות מבטון)

- קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בצמוד לדירות, לחזית קדמית, עורפית וצד מערבית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מבטון) בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג לחזית צד מערבית.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.

- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות. מעלית למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח הקדמי, פיר לשחרור עשן בצמוד לחזית בניין מזרחית קדמית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 22 יח"ד (16 יח"ד + 6 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין למגורים (הבנוי בחצאי מפלסים), בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. סה"כ 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		187	31/07/1949	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט בקומת מרתף. הבניין מכיל: 3 יח"ד בקומת הקרקע ובקומות א'-ג' (בכל קומה): 4 יח"ד, סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		188	31/07/1949	הוספת מחסן וחדר הסקה בקומת מרתף.
		436	30/12/1949	הוספת יחידת דיור אחת במפלס גג עליון ושינוי מיקום חדר כביסה. (סה"כ 16 יח"ד בבניין).

בעלויות:

1. לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות חברת " רחוב יהל"ל 5 בע"מ" ובחכירה פרטית משותפת של 17 חוכרים (בשלמות).
2. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקשת הבקשה להלן חברת " אלתן אלעד ויונתן בנייה ויזמות בע"מ" באמצעות מורשי חתימה מטעמם בתוספת חותמת חברה וכן ע"י 8 חוכרים פרטיים באמצעות מיופה כוחם.
3. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלים וליתרת החוכרים אשר לא חתמו על הבקשה.

התאמה לתוכנית 3616א' (רובע 3) – רחוב שאינו ראשי בתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי דרומי לרחוב יהל"ל	4.00 מ'	3.67 מ'	0.43 מ' (קיים + חיזוק)
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.52 מ'	0.48 מ' (קיים + חיזוק)
צדדי מערבי	3.00 מ'	2.71 מ'	0.29 מ' (קיים + חיזוק)
אחורי	5.00 מ'	4.83 מ'	0.15 מ' (קיים + חיזוק)
קווי בניין לממ"דים: לצד מזרח ומערב:	3.00 מ' (במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קו הבניין הצדדי התב"ע, תותר חריגה עד 2.00 מ' מגבול המגרש הצדי	2.00 מ'	
לאחור:	5.00 מ' (במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קו הבניין התב"ע, תותר חריגה עד 3.00 מ' מגבול המגרש האחורי	3.00 מ'	
זכויות	מילוי קומת הקרקע בתנאי	בהתאם למותר בהוראות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה: בקומת הקרקע:	שמירה על רצועה מפולשת רציפה ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.	התוכנית.	
בקומות הטיפוסיות הקיימות:	תותר בנייה בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.	בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	עד 25 מ"ר ליח"ד טיפוסיות בהיתר, באגף עורפי (כולל מרחב מוגן) וללא הרחבת יח"ד טיפוסיות באגף קדמי.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת.	בקונטור הקומה המורחבת.	
מספר יחידות דיור:			
בקומת התוספת:	4 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	4 יח"ד.	
בקומת הגג :	3 יח"ד (לפי מקדם 70)	2 יח"ד.	
סה"כ:	7 יחידות דיור.	6 יח"ד.	
סגירת קומת עמודים: שימושים:	בתחום קומת עמודים המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור הרחבת יח"ד קיימות ו/או יח"ד חדשות בשטח שלא יפחת מ- 35 מטר. שטחי רווחה עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.	בתחום קומת העמודים, מוצעת הגדלת לובי קיים, הרחבת יחידת דיור קיימת בהיתר, תוספת דירה חדשה, בשטח של 49 מ"ר (כולל ממ"ד). הוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז. – הכל בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת, שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע במרווחים צדיים ואחורי בלבד, בכפוף לשמירת גישה לשטחים משותפים.	בהתאם להוראות התוכנית.	
גובה קומה	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40	בקומות התוספת: (קומה 4	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(בין רצפות):	מ	החדשה ובקומת הגג (החלקית) 3.28 מ' כגובה קומה טיפוסית.	
מרפסות: הבלטה בתחום אזור ההכרזה בחזית קדמית:	בקומות הקיימות, בחזית קדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתוכנית.	בהתאם להוראות התכנית.	
בחזית עורפית: הבלטה:	עד 1.60 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	מוצעות מרפסות חדשות בהבלטה עד 1.60 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 14 מ"ר ליחידת דיור ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר.	
שטח:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית.	
סגירת מרפסות:	בקומות הקיימות תותר סגירה אחידה וקלה סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.	בקומות הקיימות, מוצעת סגירה אחידה וקלה למרפסות שאושרו בתוך קווי הבניין הצדדיים המותרים.	
תוספת מרפסות בתחום אזור ההכרזה:	בקומת התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות בהיתר.	בקומת התוספת (קומה 4): מוצעת בחזית קדמית, מרפסות פתוחות מעל תוואי מרפסות בקומות שמתחת ובחזית עורפית שילוב של תוספת מרפסות חדשות ומקורות עם מרפסות שנסגרו בסגירה קלה. מעל תוואי מרפסות (קיימות + חדשות) בקומות שמתחת.	
מסתורי כביסה: בקומות התוספת:	- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין	הוצג פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות החדשות בקומת התוספת תוך מתן פתרון אחיד בחזיתות הצדדיות כנדרש בהוראות תוכנית 3616א'.	
מזגנים:	התקנת מזגנים על גג עליון,	הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד	

עמ' 275

מידע: 23-01427 רישוי: 24-0603 ת.בניין: 0278-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	במרפסות פתוחות שאינן בחזית קדמית, ע"ג חזיתות צדדיות ואחוריות במסתורים אחידים.	(קיימות) בתחום מסתורי מתוכננים בחזיתות צדדיות וליח"ד חדשות ע"ג גג עליון	
בנייה על הגג: שטח:	65% משטח הגג בקונטור המותר.	לפי מדידה וחישוב עורך: 65%=241 מ"ר.	
נסיגה חזית קדמית:	3.00 מ' מקו חזית המרפסות הקיימות - לפי סעיף 4.1.3 ב' (א8) בהוראות התוכנית.	3.00 מ'	
גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	4.41 מ'	
בינוי:	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
בקומות הקיימות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	בהתאם להנחיות העיצוב.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות התוספת:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	בהתאם להנחיות עיצוב.	
קומת גג חלקית חדשה:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	
מרפסות:	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה. בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים. מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	
סגירת מרפסות:	סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד ומומרים עמידים לחלודה.	בקומות הקיימות, מוצעת סגירה מרפסות שקועות למחצה בחזית קדמית, באמצעות חלונות הזזה מזכוכית ומאלומיניום בקו מישור החזית. בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	גמר טיח בגוון בהיר בהתאם להנחיות העיצוב.	

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 עליונה.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	2.35 מ' במפלס מרתף עליון.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט קיים, חדר עגלות ומשרד לבעלי מקצוע חופשיים). מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי עבור 16 מקומות חניה במרווח קדמי.	
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 $X = \text{מ"ר}$	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 150 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 22% משטח המגרש 674 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
חדרי שירותים פנימיים(בדירות קיימות + חדשות) מוצעים עם פתרון אורור בהתאם למותר.		X	אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	בריכות שחיה
		X	חלחול
		X	גג טכני
מותר: 2.50 מ' מוצע: 2.56 מ' עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים המבוקש בקומת המרתף.		X	גובה תקרה מינימלי (נטו) בחלל המיועד למטרה עיקרית:
יותר: מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חנייה ולחצרות.. גם לעליה מהם.		X	בנייה במרווחים:
מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישורי חזיתות הצד בהבלטה המינימלית המותרת לפי הנחיות מרחביות.		X	מסתורי כביסה:
הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד (קיימות + חדשות) במסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות		X	דודי אגירה:
תוכננו 18 מתקנים סולאריים לכל יח"ד (קיימות + חדשות) והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		X	מתקנים סולאריים:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר במרתף, שינוי ייעוד ממחסן למשרד לפי תכנית ע'1
2	שימוש חורג מהיתר במרתף, שינוי ייעוד מחדר הסקה לחדר עגלות, לפי תכנית ע'1
3	הרחבת שטח מחסן קיים במרתף בשימוש חורג ע"פ תכנית ע'1

#	הקלה
4	אישור בדיעבד של משרד קיים במרתף בשטח ללא היתר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הפרסום המבוקש בהתאם לאמור בהוראות סעיף 2.ב'10 בהוראות תכנית ע'1 המתייחסת לשטחים אשר נבנו בהיתר לפני תחילת תכנית ע' מרתפים (28/11/1985)
2	ההקלה אינה נוגעת לעניין ואין מדובר על שימוש חורג שכן ניתן להסדיר חדר שירות בשימוש חדר עגלות משותף מתוקף תכנית ע'1 ע"ח חדר שירות בשימוש חדר הסקה מבוטל.
3	ניתן להמליץ על המבוקש בהתאם לאמור בהוראות סעיף 2.ב'10 בהוראות תכנית ע'1 המתייחסת לשטחים אשר נבנו ללא היתר לפני תחילת תכנית ע' מרתפים (28/11/1985).
4	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את המבוקש, בהתאם לאמור בהוראות סעיף 2.ב'10 בהוראות תכנית ע'1 המתייחסת לשטחים אשר נבנו לפני תחילת תכנית ע' מרתפים (28/11/1985).

תאריך הודעה אחרונה: 01/04/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נמרוד לרס - יהל"ל 3, תל אביב - יפו 6424202	הוגשה התנגדותו של נמרוד לרס (להלן בעל זכות/דייר בנכס בכתובת יהל"ל 3 הגובל ממערב עם הבניין נשוא הבקשה), לפיו הכשרת שימוש בדיעבד עבור המשרד הקיים, ממשיכה לייצר מטרד של רעש וזיהום אור משמעותי מתאורת המשרד, ללא כל התחשבות.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענות המתנגד יובהר כי לפי סעיף 10 ב' 2 בהוראות תוכנית ע'1 נקבע שבבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים נבנו ביו היתר בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תוכנית ע'-מרתפים (28/11/1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש משרדים ובלבד שאינו מהווה מטרד למגורים וכי לא נראה כי קיימת פגיעה ממשית כלפי המתנגד בגין הפעלת משרד לבעלי מקצוע חופשיים במרתף הקיים. כגון: עריכת דין, תוכנה, הנדסה אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 09.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.11.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.11.24 ותכנית אדריכלית מ - 3.11.24

הבקשה כוללת: תוספת 6 יחידות דיור חדשות (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בנוסף ל - 16 יחידות דיור קיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

6.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוכם 1 מקום חניה לרכב נכים ועבור הדירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ליאת זמיר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 24.07.2024

בבית משותף, ובו 22 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 08.02.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בקרבת הבנייה המבוקשת או שאינם קיימים יותר.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 22,499.40. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 18,999.40 יינטעו עצים ברחבי העיר. העצים לכריתה במגרש שכן אינם קיימים עוד בשטח: העצים נכרתו בעבר ללא רשיונות כריתה, בבקשה זו הוזנו כל הפרטים של העצים שהיו קיימים וחוות הדעת מעודכנת על סמך נתונים אלה. לכן עצים אלה מסומנים ומאושרים לכריתה.

מוצג עומק שתילה מעל המרתפים ופרט גדר לצד העצים לשימור.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 08.08.2024

יש להציג גדר קדמית בגובה של 70 ס"מ בלבד. נוסף תנאי טכני.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.03.2022

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

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

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושניגטוניה חסונה	12.00	40.00		כריתה	
2	פיקוס בנימינה	2.00	30.00	1.00	כריתה	4,410.80
3	הדר מינים	2.00	10.00	1.00	כריתה	
4	פיקוס בנימינה	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,960.40
5	פיקוס בנימינה	2.00	20.00	1.00	כריתה	1,960.40
6	ליוויסטוניה מינים	5.00	15.00	2.00	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	2.00	40.00	1.00	כריתה	7,841.40
8	אזדרכת מצויה	3.00	15.00	2.00	כריתה	445.30
9	אבוקדו	7.00	35.00	5.00	שימור	3,810.00
10	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	6.00	שימור	1,960.40
11	חרוב מצוי	16.00	60.00	13.00	שימור	25,446.90
12	תות לבן	5.00	40.00		שימור	
13	הדר מינים	2.00	10.00	1.00	כריתה	
14	פלפלון דמוי-אלה	7.00	40.00	10.00	כריתה	5,881.10

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 14.02.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרשתינו. המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.09.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 26.04.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 168 בגוש 6215 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 19.09.2023)
פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דניאל מוסקוביץ)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 18 יח"ד שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה הכוללים:
 - בקומת המרתף: שימוש חורג כלפי היתר ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1985 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים, הסדרת חדר עגלות ע"ח חדר הסקה מבוטל, קירות יורדים, שינויים פנימיים ותוספות שטחים הכוללים: הסדרת ממ"ק למשרד המבוקש והקמת מתקן חניה תת-קרקעי (בעומק של עד 5.75 מ') המכיל 14 מקומות חנייה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי וגישה נוספת למתקן החניה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס המרתף הקיים.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. הרחבת שטח דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.
 - בקומות הקיימות 3-1(בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות עורפיות בחזית עורפית, בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד (2 יח"ד בעורף עם ממ"ד לכל דירה ו-2 יח"ד בחזית עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה.
 - מרפסות פתוחות בחזית בעורף מעל קונטור מרפסות קיימות (מקורות באמצעות פרגולות מבטון)
 - קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בצמוד לדירות, לחזית קדמית, עורפית וצד מערבית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מבטון) בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג לחזית צד מערבית.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. (עורך הבקשה צריך להוסיף גרפיקה של מערכות סולאריות ומיזוג אוויר - לא ברור)
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות. מעלית למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח הקדמי, פיר לשחרור עשן בצמוד לחזית בניין מזרחית קדמית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 22 יח"ד (16 יח"ד + 6 יח"ד חדשות).

2. לאשר שימוש חורג מהיתר בקומת המרתף הקיימת, ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1983 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הכולל גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים.

3. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן בהתייחס לטענות המתנגד יובהר כי על פי סעיף 10 ב' 2 בהוראות תוכנית ע'1 נקבע שבבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תוכנית ע'-מרתפים (28/11/1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש משרדים ובלבד שאינו מהווה מטרד למגורים וכי לא נראה כי קיימת פגיעה ממשית כלפי המתנגד בגין הפעלת משרד לבעלי מקצוע חופשיים במרתף הקיים. כגון: עריכת דין, תוכנה, הנדסה אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות(פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 22,499.40.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	טרם תחילת העבודות, 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 http://www.tel-aviv.gov.il/Trees בקישור העירוני
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	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	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 4 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**ההחלטה: החלטה מספר: 24****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0011 מתאריך 18/06/2025:**

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 18 יח"ד שחיזוקו נדרש מפניי רעידות אדמה הכוללים:
 - בקומת המרתף: שימוש חורג כלפי היתר ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפני שנת 1985 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים, הסדרת חדר עגלות ע"ח חדר הסקה מבוטל, קירות יורדים, שינויים פנימיים ותוספות שטחים הכוללים: הסדרת ממ"ק למשרד המבוקש והקמת מתקן חניה תת-קרקעי (בעומק של עד 5.75 מ') המכיל 14 מקומות חנייה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח הקדמי וגישה נוספת למתקן החניה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס המרתף הקיים.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הוספת יחידת דיור אחת חדשה עם ממ"ד, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. הרחבת שטח דירות קיימות והוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית.
 - בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטחי דירות קיימות עורפיות בחזית עורפית, בתוספת ממ"ד לכל דירה, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד בתוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד (2 יח"ד בעורף עם ממ"ד לכל דירה ו-2 יח"ד בחזית עם שיפור מיגון פנימי לכל דירה. מרפסות פתוחות בחזית בעורף מעל קונטור מרפסות קיימות (מקורות באמצעות פרגולות מבטון) - קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בצמוד לדירות, לחזית קדמית, עורפית וצד מערבית (מקורה בחלקה באמצעות פרגולה מבטון) בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג לחזית צד מערבית.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. (עורך הבקשה צריך להוסיף גרפיקה של מערכות סולאריות ומיזוג אוויר - לא ברור)
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי בשטח גרעין המדרגות הכללי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות. מעלית למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי במרווח הקדמי, פיר לשחרור עשן בצמוד לחזית בניין מזרחית קדמית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, המכיל 22 יח"ד (16 יח"ד + 6 יח"ד חדשות).

2. לאשר שימוש חורג מהיתר בקומת המרתף הקיימת, ממחסן ושטחי מרתף נוספים אשר נבנו לפניי שנת 1983 עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הכולל גישה פנימית באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי הקיים.
 3. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן בהתייחס לטענות המתנגד יובהר כי על פי סעיף 10 ב' 2 בהוראות תוכנית ע'1 נקבע שבבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים נבנו בהיתר לשמש כשטחי שרות (כגון: חדר הסקה, מחסן משותף וכיו"ב), הכל לפני תחילת תוכנית ע'-מרתפים (28/11/1985) רשאית הועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש משרדים ובלבד שאינו מהווה מטרד למגורים וכי לא נראה כי קיימת פגיעה ממשיית כלפי המתנגד בגין הפעלת משרד לבעלי מקצוע חופשיים במרתף הקיים. כגון: עריכת דין, תוכנה, הנדסה אדריכלות, חשבונאות וכיו"ב.
- 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

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות(פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 22,499.40 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, 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 http://www.tel-aviv.gov.il/Trees : בקישור העירוני
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן אסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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	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 4 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	23-1841	תאריך הגשה	20/12/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	יהודה המכבי 61, עמיאל 2	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני	
גוש/חלקה	6212/744	תיק בניין	0502-061	
מס' תב"ע	122, 2312, 3729 א, 50, סי-די, ע1, תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	250.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אוהד וסרמן	חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	גל מורן	דיסנצ'יק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיה גבאי טובול	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות עם חזית מסחרית לרחוב יהודה המכבי ועמיאל, המכיל 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב יהודה המכבי ועמיאל מעל קומת מרתף, עבור 5 יח"ד סה"כ וחנות אחת בקומת הקרקע הכוללים: • בקומת המרתף: חדר טכני, פירים טכניים, חדר משאבות וחדר מאגר מים, חניית אופניים, שטח נלווה למסחר עם גישה ע"י מדרגות פנימיות מקומת הקרקע; • בקומת הקרקע: חדר אשפה עם כניסה מחזית צידית צפונית, לובי כניסה מחזית צפונית ובו פירים למערכות טכניות, נישה לגז, חזית מסחרית לרח' יהודה המכבי ורח' עמיאל עבור 1 יחידת מסחר, מסומן מעלון עתידי בפנים החנות; • בקומות טיפוסיות (5-1): (5 יח"ד סה"כ) בכל קומה, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה, שלוש מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' יהודה המכבי ושתי מרפסות בחזית פתוחות ומקורות בחזית קדמית לרח' עמיאל, מעקות מתכת בגוון לבן, פיר מנדף, תעלה לשחרור עשן בחדר המדרגות היוצאת לחזית צידית צפונית; • בקומת גג חלקית: ◦ חדר יציאה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי, מרפסת גג צמודה בחזיתות הקדמיות; ◦ גג טכני המכיל גנרטור עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין; • על גג עליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות סולם; • בכל קומות הבניין: מבואות, גרם מדרגות כללי של הבניין ומעלית 6 נוסעים עם תחנת עצירה בכל קומה; • בחצר: פיתוח שטח, אדניות שקועות, גגון מעל כניסה למבנה, חניית אופניים וחניה ל3 אופנועים,

גמל מים בצמוד לגדר צדדית צפונית, גדרות בגבולות המגרש, זיקת הנאה במרווח קדמי דרומי וקדמי מערבי;

מצב קיים:

מגרש פינתי על מפגש רחובות יהודה המכבי ועמיאל, על המגרש קיים בנין דו קומתי למגורים, כולל קומת קרקע מסחרית ובו 1 יח"ד 20 חנויות סה"כ. המבנה בנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה ממערב ברח יהודה המכבי 63.
בתיק הבניין נמצא היתר מקורי להקמת הבניין משנת 1951 והיתר להקמת גגון מעל החנויות בקומת הקרקע משנת 1976.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		930	1951	הקמה של בניין דו קומתי קומת קרקע מסחרית וקומה א' למגורים.
		700	1976	היתר להקמת גגון למסחר
98-1593	23/09/1998	39-	10/01/2000	תוספת בניה - העברת זכויות מקומה העליונה לקומת הקרקע (כ 2.55 מ"ר)

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י 100% מהבעלים, חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ.
לא התקבלו התנגדויות מכוח תקנה 149 לחוק
נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.06.2023)
המלצה לתת היתר
חלקה 744 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.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 50, 3729 א', רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה (מגורים ג')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין	קו בנין קדמי דרומי לרח' יהודה המכבי:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4.00 מ' קו בנין קדמי מערבי לרח' עמיאל 4.00 מ' חזית צידית מזרחית: 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף ניתן להאריך קיר משותף בכפוף להסכמת בעלים בחלקה הגובלת ופרסום לפי סעיף 149 קו בנין צידי צפוני: 4.50 מ'	4.00 מ' 4.00 מ' 0.00 מ' הארכת קיר משותף מצורפות הסכמות בעלי החלקה הגובלת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. קומת קרקע 54.52 מ"ר + 91.7 מ"ר * 5 קומות טיפוסיות = 458.5 מ"ר + קומת גג חלקית 63.5 מ"ר סה"כ שטח 576.52 מ"ר	קומת קרקע 86.1 מ"ר + קומות טיפוסיות 451.47 מ"ר + קומת גג חלקית 34.21 מ"ר = סה"כ שטח 571.81 מ"ר	חריגה של 31.58 מ"ר פורסמה הקלה לניוד שטחים לקומת הקרקע מקומות עליונות, הקלה שמומלץ לאשר.
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות 532.47 מ"ר * 20% = המהווים 106.4 מ"ר	41% מהשטחים מוקצים לשירות 219.2 מ"ר שירות	
רצועה מפולשת:	בבניין פינתי אורך הרצועה	מבוקשת הקלה לביטול	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות בלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	קולונדה (למסחר) / רצועה מפולשת בחזית המבנה שמומלץ לאשר	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בקומת הקרקע: מבואת כניסה, פירים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, נישא לגז.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 65 . $8.192 \text{ יח"ד} = 65 / 532.48 \text{ מ"ר}$	5 יח"ד	
גובה קומה	בקומת קרקע מסחרית: לא יעלה על 5.0 מ' בקומות טיפוסיות: עד 3.30 מ' בין רצפות.	4.50 מ' 3.15 מ'	
שימושים	מגורים ומסחר בקרקע	מסחר בקרקע מגורים מעל הקרקע	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	בליטת מרפסות מקו בניין קדמי לרח' יהודה המכבי: מחזית 0.80 מ' בליטת מרפסות מקו בניין קדמי לרח' עמיאל: מחזית 1.35 מ'	
שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות : $5 \text{ יח"ד} * 14 \text{ מ"ר} = 70 \text{ מ"ר}$	59.55 מ"ר סה"כ שטחי מרפסות בבניין	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות בינוי	Y / סך מספר המרפסות > = 12 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	59.55 מ"ר / 5 יח"ד = 11.91 מ"ר מרפסת ליח"ד בממוצע מרפסות מתוכננות ברצף בהתאם למותר	
קומת גג חלקית אחת תכנית נסיגות לחזיתות קדמיות נסיגות לחזיתות צד גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות המהווה 63.11 מ"ר מגרשים בהן חלון תכניות לבניה נמוכה (122) קו חזית קדמית לרח' עמיאל: 2.00 מ' קו חזית קדמית לרח' יהודה המכבי: 1.20 מ' 0.00 מ' עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	34.21 מ"ר בהתאם למותר חזית קדמית לרח' עמיאל: 2.00 מ' חזית קדמית לרח' יהודה המכבי: 1.20 מ' בחזיתות צידיות 0.00 מ' 4.25 מ' גישה דרך גרעין המדרגות בהתאם למותר	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	מוצגים מעבי מיזוג בגג עליון	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	מסתור כביסה בחזית צידית צפונית בהתאם למותר	
זיקת הנאה	ברחובות ראשיים בהם הוגדרה חזית מסחרית יצורף שטח בין בחזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור	בחזיתות הקדמיות לרחובות יהודה הלוי ועמיאל נרשמה זיקת הנאה	
מסחרי	נדרשות ארוכות איורור לשטח המסחרי	מוצג פיר מנדף בתעלה מהמסחר ע"ע חזית צידית צפונית	
עיצוב החזית המסחרית	עיצוב יפורט בהיתר: חומרי גמר, שילוט, ואמצעי הצללה	אין פירוט עיצוב המסחר ניתן כתנאי טכני	

בנייה בתת הקרקע התאמה לתב"ע: ע' 1, 3729 א', רובע 4

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	שטחי שירות, שטחים נלווים למגורים, שטחים נלווים למסחר. שטחי המסחר יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן	חדר טכני, פירים טכניים, חדר משאבות וחדר מאגר מים, חניית אופניים, שטח נלווה למסחר	
מספר קומות	2 קומות	קומה אחת	
שטח נלווה	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו לא יעלה על 43.6 מ"ר	שטח נלווה למסחר 38.3 מ"ר בהתאם למותר	
(3729 א') שטחים חדירים למים	להותיר 15% חדירי מים פחות מ"ר 500 מגרש ניתן להותיר פחות בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר בהיקף הנדרש	28.56% חלחול המהווים 71.4 מ"ר בהתאם למותר	
גובה קומה	עד 4.00 מ'	3.00 מ'	
תכסית	מותרת התכסית של עד 85%	102.5 מ"ר המהווים 40% משטח המגרש	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
גדרות בגבול מגרש:		X	פיתוח שטח /גדרות
גדר צידית מזרחית - 1.35 מ'			
גדר קדמית מערבית - 0.41 מ'			
גדר צידית צפונית - 1.42 מ'			
מפלס הכניסה הקובעת $0.00 = +6.50$ ביחס למפלס הרחוב שהוא $+6.40$		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
גמל מים בצמוד לגבול מגרש צידי צפוני;		X	מתקנים בגבולות מגרש

הערות נוספות:

1. התקבלה הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי הזכויות במגרש השכן להארכת הקיר המשותף; 2. הוצג אישור מטעם מכון התעדה (גרין צ'ק בע"מ) בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבניה ירוקה; 3. הוצג אישור מטעם יועץ נגישות דורון אבקסיס המאשר כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ומצורפת לה חוות דעת אשר אינה כוללת בקשה לפטור; 4. הוצג מסמך מטעם רשות העתיקות מיום 13/10/2021 המאשר כי רשות העתיקות אינה מתנגדת למתן היתר במגרש זה, לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר; 5. בתאריך 07.05.2025 הועלתה תכנית מתוקנת למערכת למגירת 100, הבדיקה מתייחסת לתכנית זו;

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול קולונדה 4 מ' בקומת המסחר
	מאחר ותכלית תכנית המסחר הינה קיום מסחר במגרש ועמידה בדרישת הקולונדה אשר נועדה לשרת את המסחר לא תאפשר חזית מסחרית במגרש לאור ממדיו, ניתן יהיה לפרסם הקלה לביטול הקולונדה
2	הקלה בתקן חניה 0 חניות במקום 11
3	בניה קיר מלא בקו בנין 0 עם השכן
4	ניוד שטחים מקומות עליונות לצורך מילוי קומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לביטול הקולונדה בקומת הקרקע - שכן, שטח המגרש קטן ויש לאפשר ביטול הקולונדה על מנת לקיים מסחר בקרקע
2	לא ניתן להמליץ על ההקלה בשל מיקום המגרש ביחס לתוואי הרכבת הקלה (מעל 600 מ') הנ"ל יאושר בתקן חניה בהתאם לחו"ד מכון הרישוי ולא בהקלה.
3	לא מדובר בהקלה- הנ"ל ניתן לאישור מכוח תכנית רובע 4, 3724' בכפוף לפרסומים.
4	ניתן להמליץ על הקלה לניוד 31.58 מ"ר מקומת הגג לצורך מילוי קומת קרקע לאור ההמלצה לביטול הקולונדה

תאריך הודעה אחרונה: 24/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 10.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה:

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-85 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

7.7 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסרים:

7.7 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:

=====

גודל המגרש לא מאפשר הסדר חניה בתוכו

המלצה:

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה :

מוצג חדר אשפה ובו מיכלים.

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

אדריכל:

התכנון מאושר. סכמת החלחול תקינה.

התווסף תנאי לנטיעת 3 עצים.

קונסטרוקציה ותמ"א 38:

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. המלצה: המלצה לתת היתר

מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 21.06.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.06.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 744 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.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 14.06.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דנית יעיש)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות כולל קומת מסחר, עבור 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 5 יח"ד;**
כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול הקולונדה בקומת הקרקע לצורך בניית קומת קרקע עם חזית מסחרית;

2. ניוז 31.5 מ"ר מקומת הגג לצורך מילוי קומת קרקע;

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 7.7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ולא לאשר הקלה לתקן חניה מופחת.**

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	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	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד

התנאי

בבניין בעתיד.

ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בכניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / א'3729.

ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.

3 רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

4 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם

להנחיות המרחביות לנושא זה

5 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

6 אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי

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

2 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.7 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות כולל קומת מסחר, עבור 1 יח"ד ו-2 חנויות, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור 5 יח"ד;**
כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול הקולונדה בקומת הקרקע לצורך בניית קומת קרקע עם חזית מסחרית;

2. ניוז 31.5 מ"ר מקומת הגג לצורך מילוי קומת קרקע;

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 7.7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' ולא לאשר הקלה לתקן חניה מופחת.**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	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	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	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	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / 3729א'. ז.רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.7 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.

עמ' 297

מידע: 22-00531 רישוי: 23-1841 ת.בניין: 0502-061

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0925	תאריך הגשה	02/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	חיות פרץ 28	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6904/106	תיק בניין	0076-028
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	263.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מבקש	נחום אטרקצ'י	חיות פרץ 28, תל אביב - יפו 6326239
בעל זכות בנכס	נחום אטרקצ'י	חיות פרץ 28, תל אביב - יפו 6326239

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

הריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.

הבניין החדש כמפורט:

בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות

1. קומת מרתף תחתון (2-): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.

2. קומת מרתף עליון (1-): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.

בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.

3. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.

4. קומות טיפוסיות 1-2: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.

5. קומות טיפוסיות 3-4: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.

6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג

7. קומת גג: חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג, בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.

8. גג העליון: גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש, 2 מעבי מיזוג וגנרטור.

9. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גיבון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת

ליח"ד 1 משולבת גינן, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות- קומת קרקע וקומה א' להריסה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		462	1/1/1900	הקמת בניין בן 2 קומות - קרקע+א'
		462	23/08/1950	הוספת 2 חדרים בקומה א'
		934	13/03/1966	הרחבת שטח ושינויים פנימיים בקומה א'
		11-1043	13/02/2012	שימוש חורג מדירת מגורים (עורפית) בקרקע לגן ילדים לתקופה של 3 שנים מה-23.3.2011

בעלויות:

לפי הרישום בנסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית אחת.
מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה (להל"ן בעל הזכות בנכס)

בניה חדשה (5,6) לפי תכנית 2331, 2720 , ג ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית 2331: 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. רשאית הוועדה לדרוש קומת קרקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת תכנית ג' חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר סה"כ: 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת התאמה למופקדת: 5 קומות+ קומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים בהתאמה	
קווי בניין:	לפי תכנית 2331: 3.00 מ' לפי שטח בנייה לקומה הקטן מ-125 מ"ר	3.00 מ'	
לרח' חיות פרץ (קידמי)			
צדדי צפוני	3.60 מ' בקיר משותף יחולו קווי הבניין	3.24 מ'	(0.36 מ') פורסמה הקלה.

מידע: 0076-028 ת.בניין: 24-0925 רישוי: 22-02086

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי	הצדדים האחרים הנובעים מגודל שני המגרשים הצמודים		ראה מטה התייחסות להקלות. ניתן לאשר.
צדדי מערבי (קיר משותף)	3.60 מ' במקרה של בניה חלקית בקו בניין צדדי 0.00 יהיה קו הבניין שאינו בנוי בקיר משותף בהתאם ליתר קווי הבניין הצדדים	3.24 מ'	(0.36 מ') פורסמה הקלה. ראה מטה התייחסות להקלות. ניתן לאשר.
קו בניין אחורי	0.00 מ'	0.00 מ'	
	5.00 מ'	4.50 מ'	(0.50 מ') פורסמה הקלה. ראה מטה התייחסות להקלות. ניתן לאשר.
	התאמה למופקדת: קידמי: 4.00 מ' צידי: 2.70 מ' אחורי: 4.50 מ' קיר משותף 0.00 מ'	בהתאמה	
זכויות בנייה	לפי תכנית 2331: הבנייה תהיה בתחום קווי הבניה המותרים, כפול מס' הקומות המותרות 100 מ"ר X 5 קומות = 500 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"דים) השטח הסגור בקומה המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין + שטח מרפסות: 1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית = סה"כ X מ"ר לקומה = 25.9 מ"ר. + לפי ג' חדר יציאה לגג 23 מ"ר +		

עמ' 301

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	75 מ"ר שטחי ממדי"ם = סה"כ 624 מ"ר התאמה למופקדת: לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ- 500 מ"ר = 657.5 מ"ר	סה"כ 624 מ"ר בהתאמה	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2331: הגדול הממוצע של כל יחידות הדיר בבניין חדש לא יקטן מ- 85 מ"ר. התאמה למופקדת: מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים.	יח"ד בקומות טיפוסיות (1-4): $4 \times 85.6 = 342.4$ מ"ר + יח"ד בקומה 5: 80 מ"ר + יח"ד בקומת קרקע: 47 מ"ר = סה"כ מותר: $469.4 / 85 = 5.5$ יח"ד סה"כ מבוקש 6 יח"ד $549 / 80 = 6.8$ יח"ד בהתאמה	פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
רצועה מפולשת	לפי מדיניות ניתן לעשות סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה המפולשת ברוחב של 3.0 מ' התאמה למופקדת: 3.00 מ' עבור רצועה מפולשת	בהתאם להוראות התכנית בהתאמה	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת	3.30 מ' בהתאמה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.30 מ'		
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'	לפי תכנית ג': חדר יציאה לגג כמספר דירות בקומה העליונה = 1 חדר יציאה לגג	מבוקש חדר יציאה	
גובה בנייה	2.50 מ'	3.30 מ'	(0.8 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
גובה בנייה ברוטו	4.00 מ'	4.50 מ'	(0.5 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
נסיגות	2.00 מ' מאחת החזיתות 1.2 מ' משאר החזיתות	2.85 מ' מחזית קידמית 4.58/3.07 מ' מחזית צד מערב 3.27 מ' מחזית אחורית 0.00 מ' מחזית צד מזרח	(1.2 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
שטח	23 מ"ר	31 מ"ר	8 מ"ר פורסמה הקלה לניוד זכויות ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
תכסית	עד 50% משטח הקומה העליונה.	30%	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם להוראות התכנית	
מצללה נסיגות	1.2 מ' מהחזיתות הקדמיות	1.24 מ'	
מצללה חומריות	קונצטרוקציה קלה בלבד	בטון	פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			ניתן לאשר.
גובה הבניין לפי תכנית: 2720	17.50 מ' (עד המפלס הגג).	19.80 מ'	(2.3 מ') פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
הוראות בינוי:	לפי תכנית 2331: לדירות מעל 80 מ"ר תוקם יח' שירות בשטח של לפחות 3.00 מ'.	לא תוכננו מרפסות שירות	פורסמה הקלה ראה מטה התייחסות להקלה. ניתן לאשר.
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות לחזית: שטח לפי תכנית: 2331	1.00 מ' * 2/3 מאורך החזית הקדמית = סה"כ X מ"ר לקומה טיפוסית.	מבוקשת מרפסת בקומות הטיפוסיות באורך של 5 מ', שאינה עולה על אורך 2/3 מאורך החזית. ניתן לאשר.	
מרפסות לחזית: בליטה לפי תכנית 2720 לקו בניין קידמי:	50% מקו הבניין הקדמי המותר בתכנית	מבוקשת מרפסת בקומות הטיפוסיות בבליטה של 1 מ' מקו בניין. ניתן לאשר	
הוראות בינוי	לא תותר הקמת מרפסות לסירוגין.	בהתאמה	
מרפסות אחוריות			
שטח			
הבלטה	ממוצע 12 מ"ר ליח"ד ולא מעבר ל 14 מ"ר עד 40% מקו בניין אחורי ולא מעבר ל 2 מ' בהליך של הקלה התאמה למפקדת עד 1.2 מ' מקו בנין קדמי עד 1.6 מ' מקו בניין אחורי	מבוקשות מרפסות בגודל של 6.5 מ"ר בהתאמה	0.4 מ'

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה.	בהתאם להנחיות העיצוב	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם להנחיות העיצוב	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם להנחיות העיצוב	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית	בהתאם להנחיות העיצוב	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם להנחיות העיצוב	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.25 מ' 3.43 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה + שטח נלווה (ח.משקחים) לדירה מספר 1 + שטחי שירות	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור (X) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	בהתאם להוראות התכנית	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בהתאם להוראות התכנית	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ובהתאמה לתכנית המופקדת ברובע 5-6 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	מוצעת תכסית מרתף בנויה בשטח של 204 מ"ר המהווים 77% משטח המגרש, היתרה בשטח 39 מ"ר מהווים 15% לניצול מי נגר עילי ובהתאם להוראות התכנית.	

עמ' 305

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	= 39 מ"ר		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס הכניסה הקובעת גובה בכ-8 ס"מ ממפלס הרחוב, בהתאמה להנחיות המרחביות.		
חלחול	X	
מתקני תשתיות-גז	X	
מסתורי כביסה	X	
דודי אגירה		X
חסר דוד לדירה מספר 1 יידרש כתנאי טכני		
מזגנים	X	
מיתקנים סולארים	X	
ג'קוזי על הגג		X
יש להציג התאמה בן מידות הפרט אל המוצג בתכנית יידרש כתנאי טכני		

הערות נוספות:

בתאריך ה-10.12.23, התקיימה פגישת תיאום טלפונית, בנוכחות עורך הבקשה ונציג היזם, בה סוכם:
1. ניתן להקטין קו בניין קדמי ל-3 מ' במגרשים בהם נפח הבניה המתקבל בין קוי בניין קטן מ-125מ' 2. ניתן יהיה לאשר פילר חשמל בטווח השורשים של עץ לשימור בתיאום הפרט מול מכון הרישוי ובליווי צמוד בביצוע של אגרונום מורשה. 3. ג'קוזי על הגג - עד נפח 6.25 קוב. יתר התנאים כמו התנאים לבריכה: יש להראות בחתך, יש להראות מיקום מערכות טכניות, יש לצרף פרט, הרחקה של 1.00מק לפחות מקו הפנימי של מעקה הגג. 4. באזור ההכרזה, בניה חדשה, ניתן לשלב פתחים עגולים בחזית להדגשה עיצובית.
הבקשה הותאמה לסיכום זה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול נסיגה בצד בחדר על הגג
2	הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3	10% בקווי בניין צידיים
4	10% בקו בניין אחורי
5	עצירת מעלית בקומת הגג
6	ניוד שטחים עיקריים בין הקומות
7	ניוד שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8	מצללת בטון
9	מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10	הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם

#	הקלה
11	הגדלת מספר יח"ד בשיעור של 20%
12	מתקנים טכניים בגובה של 1.50 מ'
13	ג'קוזי על הגג
14	הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
15	פטור ממרפסת שירות
16	הגדלת תכסית מרתף מ80% ל85%
17	מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
2	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
3	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
4	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
5	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
6	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
7	ניתנת לאישור לאור כך שנותרו שטחים לניצול בבניין ובהתאמה לתכנית המופקדת
8	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
9	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
10	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
11	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
12	מדובר על הקלה למתקנים מעבר ל 1.5 מ' ואשר ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור
13	אינה הקלה
14	ניתן לאישור, אך לא מעבר ל 1.6 מ' שקבעה התכנית המופקדת של רובע 5 ו- 6
15	ניתן לאישור, לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור התאמה לתכנית המופקדת ברובעים 6-15
16	אינה רלוונטית, מוצע תכסית מרתף העומד בהוראות התכנית ולתכנית המופקדת עבור רובעים 5-6.
17	ניתנת לאישור לאור כך שנותרו שטחים לניצול בבניין ובהתאמה לתכנית המופקדת

תאריך הודעה אחרונה: 17/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 05.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.11.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 17.1.24 ותכנית אדריכלית מ- 2.4.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקומות חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
6 מקומות חניה לאופניים
מתכנן תנועה גילאל מנסור

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 02.12.2024

מוצג אישור אגף התברואה מתאריך 27/11/2023 לתכנון חדר האשפה
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 05.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לא במוקשת כריתת עצים. במגרש קיים עץ אחד המיועד לשימור
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.12.2024

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 4/12/2024
המלצה: לאשר את התחנה

מכון הרישוי - נדב בר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	7.50	22.00	5.50	שימור	2,407.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 18.03.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 106 בגוש 6904 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 08.04.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דניאלה דוידזון)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.
- בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. קומת מרתף תחתון (-2): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
 2. קומת מרתף עליון (-1): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
 - בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
 3. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
 4. קומות טיפוסיות 1-2: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 5. קומות טיפוסיות 3-4: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג
 7. קומת גג: חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג, בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.
 8. גג העליון: גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש, 2 מעבי מיזוג וגנרטור.
 9. בחצר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גינן ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גינן, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

2. כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול נסיגה בחזית הצד בחדר על הגג
2. הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3. 10% בקווי בניין צידיים
4. 10% בקו בניין אחורי
5. עצירת מעלית בקומת הגג
6. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות
7. ניווד שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8. מצללת בטון על הגג
9. מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10. הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
11. מתקנים טכניים בגובה העולה על 1.50 מ'
12. הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
13. פטור ממרפסת שירות
14. מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע."
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	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

#	התנאי
ג.	הדירה בקומת הקרקע תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
ד.	החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול - החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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.

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: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-25-2 מתאריך 18/06/2025:

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן שתי קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום בכתובת חיות פרץ 26 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד.
- בכל הקומות: מבואה קומתית, פירים טכניים, מעלית, ח.מדרגות
1. קומת מרתף תחתון (2-): מרתף חנייה עבור 5 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי, מאגרי מים לספרינקלרים והידרנטים, חדר משאבות, חלל ש.ע, מעלית, מחסן וח. מדרגות המקשר בן כל קומות הבניין.
 2. קומת מרתף עליון (1-): חנייה עבור 2 מקומות חנייה, מתקן חנייה אוטומטי, מחסן, פירים טכניים, חלל ש.ע, ח.מדרגות, מעלית, חללים טכניים.
 - בחלק העורפי שטח נלווה לטובת חדר משחקים ליח"ד שבקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וחצר אנגלית.
 3. קומת קרקע: לובי כניסה, מעלית, חדר מדרגות, פירים טכניים, ח.אשפה, בחלק העורפי יח"ד 1 עם ממ"ד ומדרגות פנימיות להמשך יח"ד במרתף העליון וחצר חיצונית מוצמדת.
 4. קומות טיפוסיות 1-2: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 5. קומות טיפוסיות 3-4: יח"ד דיור אחת בכל קומה עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית.
 6. קומה 5: יח"ד דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת קידמית ואחורית, מדרגות פנימיות לטובת חיבור עם חדר היציאה לגג

7.קומת גג : חדר יציאה לגג בהמשך ליח"ד מקומה 5 ע"י חיבור במדרגות פנימיות, מרפסת גג קידמית מקורה, ג'קוזי, בחלק העורפי של הגג אזור טכני פתוח בו 2 קולטי שמש ו-4 מעבי מיזוג , בחלק הצדדי דרומי גרם מדרגות בחלקו פתוח ובחלקו סגור ותריס שחרור עשן.

8.גג העליון : גג טכני פתוח, גישה באמצעות סולם המותקן על הדופן הדרומית צידית של המבנה, 2 קולטי שמש , 2 מעבי מיזוג וגנרטור.

9.בחדר: פיתוח שטח משולב ריצוף, גיגון ונטיעות, רצועה מפולשת בן קווי הבניין, חניית אופניים, במרווח הצפוני מערבי מעלית רכב אוטומטי, גמל מים ופיר כניסת אוויר למרתף. בחלק העורפי חצר מוצמדת ליח"ד 1 משולבת גיגון, ריצוף וסבכת דריכה לחצר אנגלית ממרתף.

2.כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול נסיגה בחזית הצד בחדר על הגג
2. הגבהת גובה של קומת הגג ל3.30 מ' ברוטו ו4.50 מ' עד מעקה הגג
3. 10% בקווי בניין צידיים
4. 10% בקו בניין אחורי
5. עצירת מעלית בקומת הגג
6. ניווד שטחים עיקריים בין הקומות
7. ניווד שטחים עיקריים לקומת הקרקע
8. מצללת בטון על הגג
9. מתקן חנייה אוטומטי במרווח הצידי
10. הגבהת גובה קומה עד 3.30 מ' וגובה הבניין בהתאם
11. מתקנים טכניים בגובה העולה על 1.50 מ'
12. הבלטת מרפסת בקו בניין אחורי עד 40% מהמרווח
13. פטור ממרפסת שירות
14. מילוי חלקי של קומת עמודים עם דירת הגן

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהג'קוזי על כל מתקניו יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	"דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע."
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיעדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיעדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 313

מידע: 22-02086 רישוי: 24-0925 ת.בניין: 0076-028

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1836	תאריך הגשה	29/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שימוש חורג למגורים	

כתובת	מוהליבר 19, יעב"ץ 31	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7228/9	תיק בניין	0132-019	
מס' תב"ע	1200, 44, ע1	שטח המגרש	287.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	ברוך שניר	ניל"י 36, הרצליה 4670736
מבקש	ארז בר חיים	התמר 34, כרמי יוסף 9979700
בעל זכות בנכס	בר חיים נכסים ונאמנות בע"מ	היסוד 5, תל אביב - יפו 6816723

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

שינויים בבניין למגורים בן 5 קומות מעל קומת מקלט במרתף הכוללים :
בקומת העמודים הבנויה חלקית, מבוקש אישור בדיעבד שימוש חורג ממשרדים בהיתר ליחידת דיור
בקומת הקרקע לצמיתות.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עם משרד קיים בקומת הקרקע, סך הכל 9 דירות קיימות בבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		341	1961	בניין מגורים קיים בן קומת קרקע בנויה חלקית, וקומות א, ב, ג' וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף. סה"כ 8 דירות בבניין.
		1118	1963	שינויים בקומת העמודים הבנויה חלקית: מ- 2 יחידות דיור לשימוש משרד למקצוע חופשי וח"ש.
19-1480	16/12/2019	21-0026	25/04/2021	חיזוק ותוספת בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית כנגד רעידות אדמה הכוללים: - בניית מעטפת חיזוק בהיקף הקומות הקיימות, הרחבת יח"ד קיימות ע"י תוספת מרפסות נוספות מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר. - סגירה חלקית של קומת העמודים. - הקמת קומה מלאה בקונטור קומה טיפוסית

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מורחבת עבור 2 יח"ד. - הקמת קומה חלקית בתכסית 65% משטח הגג עבור יח"ד אחת. - הריסת גרם מדרגות קיים והקמת גרם מדרגות חדש. - הקמת מעלית פנימית בגבול מגרש מערבי. סה"כ לאחר התוספת בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית (משרד קיים בקומת הקרקע + 6 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות) . פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח תמ"א 38.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 9 תתי חלקות, הבקשה חתומה על ידי המבקש שהוא הבעלים של תת חלקה 1, 2. בוצע פרסום לפי סעיף 149, לשימוש החורג המבוקש, והתקבלו. לאחר מכן, התקבל מכתב להסרת ההתנגדות.

הערות נוספות:

לעניין המבוקש - שינוי שימוש ממשרד ליחידת דיור בקומת קרקע, בשטח של כ- 79 מ"ר. יצוין כי, מבדיקת היתרים קודמים לבניין הקיים נראה כי היו קיימות כבר 2 דירות מעבר ל- 6 יח"ד הקיימות. הבניין עבר חיזוק ותוספות לפי תמ"א 38, כאשר בקומת הקרקע ביקשו לשמר את המשרד. בבקשה הנדונה, מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו על אף שהנ"ל חורג מהצפיפות המותרת מהתכנית הראשית. תכנית רובע 5 ו- 6 המופקדת מאפשרת יחידת דיור בקומת הקרקע למעט שימור של רצועת גיבון של כ- 3 מטרים מחזית הקדמית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ משרד לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את השימוש החורג ממשרד ליחידת דיור בקומת הקרקע, שכן בעבר המקום שימש למגורים לאור כך המבוקש תואם תכנית מופקדת 5,6.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד אוחיון - מוהליבר 19, תל אביב - יפו 6525318	אבקש להדגיש כי אין לי התנגדות לנושא שינוי הייעוד עצמו של המשרד בקומת הקרקע ממשרדים לדירת מגורים אבל מעיון בתכנית המצורפת לבקשה, בחתך ב-ב (ראה תמונה מצורפת) אני רואה כי צוין שקיימת דלת כניסה מתוך חדר המדרגות של הבניין אל המשרד בקומת הקרקע. החתך מטעה ומציג מצב שאינו קיים בפועל היות והכניסה היחידה היום לחלל בקומת הקרקע היא חיצונית ומתוך חדר המדרגות של הבניין אין דלת כניסה לחלל זה (ראה תמונה מצורפת). בנוסף, היות והבניין עבר תמא, גם בבקשה להיתר עבור התמא וגם בהיתר המקורי משנת 1962 לא צוינה דלת כניסה מתוך חדר המדרגות. למען הסדר הטוב יש לתקן זאת כדי למנוע בעיות ויכוחים בין שכנים בעתיד ולאחר התיקון אין לי התנגדות לשינוי הייעוד עצמו.
2	פטריק אבל - יעב"ץ 31, תל אביב - יפו 6525830	אנחנו, פטריק והנרייט אבל גרים בקומה רביעית בבניין יעבץ 31, מתנגדים לבקשה מהסיבות הבאות: (1) בתכנית שהוגשה מצוינת בחתך ב-ב דלת כניסה לדירה בקומת קרקע מתוך חדר המדרגות. לא קיימת כיום דלת כניסה מחדר המדרגות אלא רק כניסה חיצונית והשרטוט בחתך מטעה. מצורף תמונה מחדר המדרגות. (2) בתכנית חלק מהגינה לא מסומן כגינה ציבורי השייך לכלל הבניין כשבפועל כל שטח הגינה הוא משותף.
3	קטרין אלחדד - ציפורן 76, עומר 8496500, שלמה אלחדד - ציפורן 76, עומר 8496500	אנחנו לא מתנגדים לשינוי ייעוד של חלקה מספר 9 7228 ממשרד לדירה אבל יש לנו כמה הערות: (1) בתכנית שהוגשה מצוינת בחתך ב-ב דלת כניסה לדירה בקומת קרקע מתוך חדר המדרגות. לא קיימת כיום דלת כניסה מחדר המדרגות אלא רק כניסה חיצונית והשרטוט בחתך מטעה. אנחנו לא רוצים שתהיה דלת שלא קימת עכשיו. (2) בתכנית חלק מהגינה לא מסומן כגינה ציבורי השייך לכלל הבניין כשבפועל כל שטח הגינה הוא משותף

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התקבל מכתב להסרת ההתנגדות מטעם המתנגדים	התנגדות הוסרה
2	התקבל מכתב להסרת ההתנגדות מטעם המתנגדים	התנגדות הוסרה
3	התקבל מכתב להסרת ההתנגדות מטעם המתנגדים	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 17.09.2024)

אין צורך בתיאום
לא נדרש תיאום זה, שימוש חורג ואין נגיעה לפיתוח השטח או לעצים

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 29.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 02.02.2025

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממשד קיים בשטח 78.9 מ"ר לדירת מגורים
דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 29.05.2025

אין צפי לגדילת נפח האשפה לאחר השינויים המבוקשים.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.09.2024

שינויים פנימיים, לא נדרש תיאום זה
לא נדרש תיאום זה, שימוש חורג ואין נגיעה לפיתוח השטח או לעצים

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 09.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
-התוכנית תואמת את המצב בשטח
-הנכס משמש לדירת מגורים

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 10.10.2024)

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

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין למגורים בן 5 קומות מעל קומת מקלט במרתף הכוללים :
- בקומת העמודים הבנויה חלקית, שימוש חורג ממשדדים בהיתר ליחידת דיור בקומת הקרקע, לצמיתות.

בכפוף לכל דין, תיאום 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, בנושא מרחבים מוגנים.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין למגורים בן 5 קומות מעל קומת מקלט במרתף הכוללים :
- בקומת העמודים הבנויה חלקית, שימוש חורג ממשרדים בהיתר ליחידת דיור בקומת הקרקע לצמיתות .

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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, בנושא מרחבים מוגנים.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1504	תאריך הגשה	27/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	בצלאל 11	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6217/69	תיק בניין	0679-011
מס' תב"ע	106, 3729, 50, איי, ע1	שטח המגרש	535.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	שחף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מבקש	יגאל אלמי ושות'	מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריאל אלמי	מוזר יעקב 5, תל אביב - יפו 6296309
בעל זכות בנכס	ישראל חיים יוסט	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	חיה שרה יוסט	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	ערן תמיר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	דניאל שחר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רמי יוסט	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	לואיז פינטו	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רפאל פינטו	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	שמואל זמיר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יהודית אביבה זמיר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רחלי רבקה גלרנט ללוש	מצדה 9, בני ברק 5120109

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד, הכוללים: - ב-2 קומות מרתף עליונות (2- ו- 1-): 14 מקומות חנייה (מתוכם מקום חנייה אחד עבור נכים). במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים, במרתף אמצעי (2-): חדר אופניים ו-2 מקומות חניה לאופנועים ובמרתף עליון (1-): חדר מונים. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים ו-2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש. - בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. - בקומה 6 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית קדמית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום) ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית (מקורות ע"י פרגולות מבטון ואלומיניום). - בקומה 7 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום).

- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג עליונה, באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 9 זוגות אופניים בתחום רצועה מפולשת קדמית, פירים לאוורור ושחרור עשן מרתפים בדופן חזית צדדית צפונית, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי צפוני.

מצב קיים:

בניין מגורים, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		597	1961	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, המכיל: 2 יח"ד בכל קומה טיפוסית, סה"כ 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 8 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "יגאל אלמי ושות' בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 7 בעלי הזכויות בנכס (בשלמות). נשלחה הודעה לפי תקנה 36' לבעלת הזכויות בתת חלקה מס' 7 אשר לא חתמה על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
מזרחי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי צפוני:	5.00 מ'	5.00 מ'	
צדדי דרומי:			
לאחור:			
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	26.9% לפי חישוב עורך הבקשה.	

עמ' 321

מידע: 23-00635 רישוי: 24-1504 ת.בניין: 0679-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . $16 \text{ יח"ד} = 1423.52 / 90 \text{ מ"ר}$	14 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
בניה על הגג: (קומה 6 חלקית) נסיגות לחזית: לעורף: (קומה 7 חלקית) נסיגות לחזית: לעורף: גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	3.00 מ' מקו בניין קדמי 0.00 מ' מקו בניין אחורי 3.00 מ' מקו בניין קדמי 2.00 מ' מקו בניין אחורי 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר מדרגות הכללי ופיר מעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' 0.00 מ' 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		המשותף של הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ-1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	1.20 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג קדמי 3.00 מ' (ברוטו) בחזית ובעורף.	
מרפסות גזוזטרה: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית. שטח הממוצע של כל המרפסות בבניין : 167 מ"ר / 14 יח"ד = 11.92 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננות, ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות המתוכננות.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3729א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' (ב- 2 קומות	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף אמצעי: עד 2.51 מ' במרתף תחתון: עד 2.67 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תחתונות).		
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב-2 קומות מרתף עליונות (2- ו-1): מקומות חניה. במרתף תחתון (3-): חדר משאבות ומאגר מים, במרתף אמצעי (2-): חדר אופניים ובמרתף עליון (1-): חדר מונים.	
תכנית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 80.25 מ"ר	לפי חשוב עורך: 82.4 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.3% משטח המגרש (535 מ"ר)	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוורור	X	
מסתורים	X	
מזגנים	X	
מתקנים סולאריים	X	
דודי אגירה	X	
גדרות	X	
מצללה על הגג שטח	X	
פרט וחומר		
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729א'.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.1.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 1.1.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 14 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

14.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

1.66 מקומות חניה לרכב פרטי

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 תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים- חניון על פי ת.ב.ע. 3729א' בין רחובות דפני ודרך נמיר ועוד יותר מעשרה חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.01.2025

מוצג חדר אשפה ובו עגלות ומיכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.03.2024

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8,313.00. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 4,113.00 יינטעו עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 23.01.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
סכימת החלחול מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 21.06.2023

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
28	פיקוס השדרות	3.00	21.00	2.00	שימור	2,493.00
88	פיקוס בנימינה	2.00	5.00	1.00	כריתה	
89	היביסקוס סיני	2.00	5.00	1.00	כריתה	
90	הדר לימון	4.00	7.00	3.00	כריתה	
104	ברכיכטון דו גוני	13.00	21.00	5.00	כריתה	1,828.00
113	פלפלון דמוי אלה	8.00	49.00	10.00	כריתה	3,619.00
119	סיגלון חד עלים	12.00	56.00	13.00	שימור	13,294.00
120	פלפלון דמוי אלה	4.00	10.00	4.00	שימור	75.00
121	פלפלון דמוי אלה	5.00	48.00	8.00	שימור	3,473.00
122	סיגלון חד עלים	12.00	28.00	10.00	שימור	3,323.00
123	סיגלון חד עלים	11.00	26.00	8.00	כריתה	2,866.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 05.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 18.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 69 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 29.08.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 4,113.00.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

#	התנאי
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7	בשטח 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 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.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת 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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד**

2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,113.00 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
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- 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 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.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת 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.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

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	24-0688	תאריך הגשה	16/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ערבי נחל 8	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	7105/72	תיק בניין	0704-008
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	1,218.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	איתי פידל	מקדונלד 12, רמת גן 52514
מתכנן שלד	סיטון משה	זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מבקש	סיירוס קפיטול בע"מ	תובל 13, רמת גן 5252228
מורשה חתימה מטעם המבקש	רעי משעל	הילדסהיימר 18, תל אביב - יפו 6230520
בעל זכות בנכס	רחל חלק	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	ניר פמילייר	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	מוזיגן איריס זוהר	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	דן פריד	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	שמחה יצחק קילים	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	דורון יחיאלי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	צפרירה יוסקוביץ	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	רחל יחיאלי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	רפאל קילים	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	דפנה לוי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	צבי זוהר	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	שרה שושנה לוי	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	אבנר חלק	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	ויקטור ללוש	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426
בעל זכות בנכס	גינה גניש	ערבי נחל 8, תל אביב - יפו 6745426

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש תיכנוני אחד לפי תב"ע 618:
2. ערבי נחל 8 בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף וערבי (8 יח"ד) נחל 10 בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (14 יח"ד), שחיזוקם נדרש בפני רעידת אדמה.
3. הקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף.
• ב- 3 קומות מרתף משותף: סה"כ 58 מקומות חניה כולל חנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.
• בקומת הקרקע: 2 יח"ד, לובי, חדר אופניים חדר אשפה, רמפת ירידה לחניון בחזית המערבית.
• קומה 1: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
• קומות 2-4: 21 יח"ד (7 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.

- קומות 5-8: 20 יח"ד (5 יח"ד בכל קומה) עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- קומה 9: 4 יח"ד עם מדרגות פנימיות לקומת הגג החלקית כ"א, יח"ד - סה"כ 5 יח"ד.
- בקומת הגג החלקית: חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות לקומה שמתחת ומרפסות גג כ"א.
- קומת גג עליון: מרפסות גג מוצמדות לכל אחת מחדרי היציאה לגג, מתקנים ומערכות סולריות.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות על קומת עמודים חלקית
בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		990140	1999	ערבי נחל 10 - שימוש חורג בקומת הקרקע מחנות ליח"ד סה"כ בניין 14 יח"ד
		1014	17/2/1970	ערבי נחל 8 - הקמת בניין בן 4 קומות על קומה מפולשת עבור 8 יח"ד ומקלט בקומת המרתף
		4/97	21/3/1963	ערבי נחל 10 - הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף: קומת קרקע יחד ו12 יח"ד בקומות הטיפוסיות. סה"כ בבניין 13 יח"ד.

בעלויות:

המגרש הינו מגרש תכנוני אחד לפי תב"ע 618 המחולק לשתי חלקות, כל חלקה בצעה פירסומים ונשלחו
הודעות לפי תקנה 22.
חלקה 72 - הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 6 בעלי הזכות בנכס - 75%.
חלקה 68 - הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 11 בעלי הזכות בנכס - 78%.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מרפסת		X
פיתוח שטח /גדרות		X
מפלס כניסה קובעת		X
חלחול		X
תואם ע'1		

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע, תכניות 618 ו-מ' (אזור מגורים ג'), תמ"א 38 /3 א ומדיניות הועדה לפי תמ"א 38

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה	5 קומות על עמודים 3 קומות וקומת גג חלקית + מילוי קומת העמודים	10 קומות וקומת גג	- קומה 1 בחריגה -
סה"כ			

פורסמה הקלה ראה הערה בהמשך - 3 קומות ומילוי קומת עמודים פורסמו לפי סעיף 149 מכח תמ"א	חלקית	9 קומות וקומת גג חלקית 15 קומות	לפי נספח עיצוב של תכנית 5000
		<u>1559 מ"ר</u> <u>312 מ"ר</u> <u>163.2 מ"ר</u> <u>231 מ"ר</u> <u>765.1 מ"ר</u> <u>3.5*218.6</u> <u>1232 מ"ר</u> <u>3.5*352</u> <u>4262 מ"ר</u>	<u>שטח עיקרי</u> <u>לא כולל ג'</u> לפי תכנית מ' : 128% ב-5 קומות מעל עמודים משטחו המגרש נטו 1218 מ"ר (כולל שטח של 48 מ"ר לחדר מדרגות – 12 מ"ר לקומה) לפי תמ"א 38 א/3 תוספת 13 מ"ר לדירות הקיימות 24*13 <u>ערבי נחל 8:</u> השלמה לסגירה קומת עמודים 218.6-55.4 <u>ערבי נחל 10:</u> מילוי לסגירה קומת עמודים 352-121 שטח 3.5 קומות <u>ערבי נחל 8:</u> לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס': 1014 $218.6 = (192.62 + (2 * 13))$ <u>ערבי נחל 10:</u> לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס': 990140 $352 = (300 + (4 * 13))$ סה"כ (עיקרי) <u>שטחי שירות</u>
	<u>3963 מ"ר</u>		

112 מ"ר – ניתן להשלים עם שטח עיקרי	523 מ"ר 648 מ"ר	167 מ"ר מוצע: 244 מ"ר 411 מ"ר 648 מ"ר	לפי תוספת שטחי שירות לתכנית מ' חדר מדרגות מוצע בניכוי 12 מ"ר: $4 \times (12 - 43) = 124$ מ"ר + 43 מ"ר לקומה 5 לפי תכנית מ' והחלטה מס' 241ב'9- תוספת שטחי שירות לתכנית 618 קומת עמודים מפולשת + שטחים בנויים משותפים <u>סה"כ (שרות)</u> ממ"דים 12*54
	54 יח"ד	54 יח"ד	צפיפות לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי 4262/78
	4 מ' 4.0 מ' 6.2 מ'	4 מ' 3.6 מ' 6.2 מ'	קווי בניין לפי תכנית מ' ומדיניות הועדה קדמי צפוני- אחרי הפקעה צדדיים אחורי - דרומי
	3.15 מ' כגובה קומה טיפוסית מכח תמ"א 38	3.30 מ' ברוטו 2.30 מ' לפי תכנית מ' או	גובה קומה טיפוסית גובה קומת עמודים

		כקומה טיפוסית מכח תמ"א 38	

בנייה על הגג: דירת גג לפי תכנית ג1 ותמ"א 38

לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

מותר	מוצע	סטייה	
תכסית 65%	366 מ"ר	360 מ"ר	
	שטח דירה לא פחות מ-80 מ"ר או חדרי יציאה לגג		
גובה	3.0 מ' גובה נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.80 מ' 4.65 מ'	
נסיגות חזית קדמית חזית צדדית חזית אחורית	2.0 מ' 1.2 מ' לשאר החזיתות	0.00 מ' 0.0 מ' מחזיתות צדדיות 1.9 מ' חזית אחורית	1.20 מ' - פורסמה הקלה בחזיתות הצדדיות
פרגולה נסיגות	1.2 מ'	קדמי 1.4 מ' אחורי 0.6 מ'	

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

מותר	מוצע	סטייה	
קומות	2 קומות ועוד 4 קומות עבור חניה בלבד	3 קומות לחניה, מאגרי מים וחדרים טכניים בקומה 2-4 מחסנים. בקומה 3- מתוכננים חדר משאבות ומאגר מים	ראה הערה בהמשך
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן, חדרים טכניים.	58 מקומות חניה ב- 3 הקומות, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים.	
גובה	קומת מרתף עליונה 4.00 מ' נטו קומת מרתף תחתונה 3.50 מ'	3.50 מ' 3.20 מ'	
חילחול	15% חילחול = 182 מ"ר	195 מ"ר = 16%	

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון מורכב מחלקות 72 ו 68 בגוש 7105 ביעוד מגורים ג עפ"י תכנית 618 וחוו"ד משפטית שניתנה בנושא:

- על המגרש חלה תכנית 618 משנת 71 שביטלה את תכנית 188 שחלה לפניה. היתרי הבניה כאמור הוצאו לפני פרסומה של תוכנית 618, ככל הנראה בהתאם לפרצלציה אשר קדמה לתכנית 618.
- המבנים נבנו במגרשים 66 (ערבי נחל 8, היום חלקה 72) ומגרש 68 (ערבי נחל 10, למרות שהיתר הבניה של

ערבי נחל 10 מתייחס למגרש 67).

3. עיון בתשריט תכנית 618 אכן מעלה כי התכנית איחדה את חלקות 66 ו-68 לכדי מגרש תכנוני אחד שמספרו 52. התשריט אומנם אינו מציג את הפרצלציה במצב הקודם או מקיף את החלקה בירוק כחלקה חדשה ומכך נובע הקושי, אך אנו סבורים כי מעיון בתשריט מדובר במגרש תכנוני אחד מס' 52 שרישומו לפי תכנית 618 לא הושלם.
4. לפיכך אין מניעה להוציא תיק מידע הכולל את המידע לגבי המגרש התכנוני (מס' 52) לפי תכנית 618, כאשר תנאי למתן תעודת גמר היה ביצוע הסדר קרקע ורישום תצ"ר בהתאם.

2. חוו"ד שלילית במכון הרישוי.

לפי תיק המידע קבעה בנושא תנועה וחניה- מכון רישוי נרשם לעורך הבקשה: תחנת בינוי ותשתית קבע שאין לתכנן כניסת רכבים למגרש מרחוב ערבי נחל, לכן פתרון חניה לרכב פרטי יהיה ע"י תשלום לקרן חניה. המבוקש מתוכנן עם 3 מרתפי חניה למרות הדרישה בתיק המידע, העורך פנה לאגף התנועה לבדיקה נוספת בתאריך 12.6.2022:

לאחר בחינה נוספת אין שינוי בחוות דעת הקודמת כי נוכח השינויים התנועתיים המתוכננים בציר תנועה מאסף, על פרשת דרכים – ערבי נחל, הכוללים הסדרת עורק תחבורה ציבורית משמעותי, אין אפשרות במסגרת היתר בניה חדש לאפשר נגישות רכבים לתחום חלקות 68-72.

3. ביום 2.3.2025 הועברה פניה לשירות המשפטי בעניין ולאחר בחינה נוספת של השירות המשפטי מול הגורמים המקצועיים, נמסר למבקשים באמצעות בא כוחם, כי אין שינוי בעמדת הגורמים המקצועיים וכי לא ניתן לאשר גישה לחניה במגרש זה לנוכח שיקולים תנועתיים כבדי משקל ובטיחותיים בהינתן, כי התכנון של כלל הרחוב צפוי להשתנות באופן שבו הופך הנתיב הימני לנתיב בלעדי לתחבורה ציבורית במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" והדבר אף אושר על ידי משרד התחבורה ולכן לא ניתן לאשר כניסת רכבים מרחוב זה.

הדבר אף הובא לידיעת המבקשים במסגרת תיק המידע ולמרות זאת הוגשה הבקשה באופן שהיא כוללת מרתפי חניה בניגוד לעמדת הגורמים המקצועיים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 128% המותרים על פי תכנית 618 בשל הוספת 3 קומות
2	הקלה בקו בניין אחורי 10%
3	הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
4	הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
5	הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 11 כולל קומת קרקע + 8 קומות מגורים + 2 קומות גג חלקיות
6	פטור ממרפסת שירות בדירות
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית- מזרח ומערב
8	הריסת שני בניינים קיימים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38/3 א בן 11 קומות (קרקע, 8 קומות מגורים ו 2 קומות גג חלקיות). במקום 7 קומות המותרות על פי תוכנית עבור 54 יח"ד (כולל יח"ד בקומת הגג). הבניין יבנה על חלקות 68+72 יחדיו-מגרש תכנוני אחד
9	הוספת 3.5 קומות וזכויות (קומות טיפוסיות קיימות מורחבות) מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה מעל 4 הקומות הקיימות - סה"כ הקומות בבניין הוא 11 (כולל קומת קרקע, 8 קומות מגורים ו 2 קומות גג חלקיות).
10	תוספת שטח בניה של עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה, לכל דירה שהיתה קיימת במבנה שנהרס. סה"כ תוספת של 13 מ"ר עבור כל אחת מ 8 היח"ד הקיימות.

#	הקלה
11	תוספת זכויות בגין מילוי / סגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר
2	ליידוע הציבור
3	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
4	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
5	הקלה לא מנוסחת במדויק, 3 קומות מכוח תמ"א 38/3 א הינה ליידוע ציבור בהתאם לנדרש, כאשר מעבר לקומות התב"ע והתמ"א מבוקשת קומה נוספת בהקלה. ניתן לאשר קומה נוספת בהקלה בהתאם למרקם הסביבתי הכולל ותכנית 5000.
6	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
7	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון.
8	ליידוע הציבור
9	ליידוע הציבור
10	ליידוע הציבור
11	ליידוע הציבור

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	liat pichadze -	
2	אביחי כץ -	
3	אורלי שיבי מר -	
4	אמיר שפסה בשם קרן שפסה -	
5	דב ונגר -	
6	יוסי וייס - פאת השולחן 5, תל אביב - יפו 6744405	
7	יעל נעמני - מזא"ה 31, תל אביב - יפו 6521410	
8	לאה כץ הופמן-יורשי כץ שבח וגיטלה -	
9	עליזה שליט - פאת השולחן 5, תל אביב - יפו 6744405	
10	צבי יור -	
11	רפאל אלמוזנינו - , שרית אלמוזנינו - , תומר מזרחי -	
12	שלי שלט קרת -	
13	שלמה אסא - פאת השולחן 3, תל אביב - יפו 6744403	

התייחסות להתנגדויות:

כלל המתנגדים הינם בעלי הזכויות/ מתגוררים בפאת השולחן 3-5 הגובל החזית האחורית עם הבניין שבבקשה:

1. החלפת שני המבנים הקיימים למבנה אחד מגדילה משמעותית את השטח הבנוי ופוגעת בזרימת האויר ואור יום לבניינים הגובלים מדרום.
2. ירידת ערך משמעותית ופגיעה באיכות החיים של דיירי הבניינים בפאת השולחן 3-5 בשל פגיעה בכיווני אוויר וזרימתו, הסתרת אור ונוף יחד עם פגיעה בפרטיות.
3. תוספת יח"ד ללא התייחסות לשטחים ציבוריים תפגע בתפקוד השכונה במיוחד לאור החוסר הקיים בשכונת נחלת יצחק בשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור.
4. התקיימה ב31/01/2022 עם ניר דוד, רכז תכנון מזרח, הציגה נציגות הבניינים בפאת השולחן 3-5 תכנית אדריכלית עקרונית, הכוללת פרויקט מתחמי של ארבעת הבניינים (ערבי נחל 8-10 ופאת השולחן 3-5), המאפשרת מטלות ציבוריות, הרחבת המרחב הציבורי, מנקודת מבט זו, אנחנו בקשר בשנה וחצי האחרונות עם היזם בערבי נחל 8-10 כדי לקדם פרויקט מתחמי.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.06.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

חוות דעת משותפת להגשות 31494 ו-30384, ערבי נחל 8 ו-10.

חוות הדעת היא עבור בניין אחד שנבנה בשני המגרשים.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.03.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-30/11/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-16/01/2024

הבקשה כוללת:

1. מבנה מגורים חדש המתוכנן על שתי חלקות (חלקה 68 בבקשה הנ"ל, וחלקה 72 בבקשה 24-0688 ערבי נחל 8) ובו 54 יחידות דיור (42 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-12 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
2. חניון תת קרקעי משותף עבור שתי החלקות

זרישת התקן עבור שני המגרשים:

58 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

11 מקומות חניה לאופנועים

54 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן עבור שני המגרשים:

59 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי המשותף

11 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

מתכנן תנועה: דגש הנדסה

חסר עבור שני המגרשים:

1 מקום חניה לרכב פרטי
32 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

הסדר החניה לא מאושר בהתאם לחוות הדעת של תחנת תאום הנדסי בתיק המידע- "מתוכננים שינויים
גיאומטריים במסגרת פרויקט משותף עם עיריית גבעתיים **כולל הסדרת נתיב ימני בלעדי לתחבורה ציבורית**
ולכן לא תאושר נגישות רכבים לחניה בתחום המגרש ללא אישור חתום של אגף התנועה"

1. יש לפנות לאגף התנועה לקבלת אישורם או לבטל את תכנון החניון המוצע
2. יש לתכנן את 32 מקומות החניה החסרים לאופניים

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.09.2024

בבית משותף עבור 54 דירות. כלי אצירה נדרשים:

5 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

חדר האשפה המוצג בתוכנית אינו מאושר בשל מידות של מעברים ודרישות נוספות שפורטו בחוות הדעת של התחנה.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 12.11.2023

בסביבת המגרש - בשטח הציבורי - 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 ₪ 4710.

עץ מס' 3 אושר לכריתה על ידי חיים גבריאל אגרונום אגף שפע בשל מיקומו בכניסה לחניה. האישור ניתן אחרי
שהאגרונום התייעץ עם בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי. נדרש להציג נטיעות עצים בשטח הציבורי השומרות
על רצף העצים.

ליד עץ מס' 2 נערכו חפירות גישוש שהראו כי שורשי העץ אינם מגיעים לקוטר המחושב של 3 מ', בליווי מסמך
מפורט מטעם אגרונום הפרויקט. העץ מיועד לשימור בליווי אגרונום, נכתבו תנאי ביניים. כמו כן הוצג מפרט שימור.
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות

מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים
אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 30.09.2024

לא ניתן לאשר כלל את הוכנית מכיוון שבהתאם לתיק המידע לא תאושר נגישות רכבים למגרש.

יש לבטל את החניון התת קרקעי ועימו את רמפת הגישה לחניה.

הנחיות נוספות מפורטות בחוות הדעת המלאה של התחנה: מתקנים טכניים, פתחי אוורור, נטיעות,

סכימת החלחול מאושרת, הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.09.2023

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

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהניה מגובנת	8.50	26.00	3.00	שימור	5,094.00
2	ברוש מצוי	16.00	35.00	4.00	שימור	12,309.00
3	בוהניה מגובנת	8.50	25.00	3.00	כריתה	4,710.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הגדלת קוטר באותו תוואי חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 18.01.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 72 בגוש 7105 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.
בהתאם להוראות התב"ע 681 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט) .

מגירה 100
סומן תחום ההפקעה בקומת הקרקע וצויין מלל.
סומן תחום ההפקעה בחתך B-B וצויין מלל .
צויין מלל ע"ג גבולות המגרש גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה.

*אין לתכנן בתת קרקע ומעל הקרקע בשטח המיועד להפקעה

- בשלב תעודת גמר
- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.01.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לא לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש שחזוקם נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים בן 10 קומות וקומת גג עבור סה"כ 54 יח"ד מעל 3 קומות מרתף מהסיבות הבאות: המבוקש קיבל חוות דעת שלילית במכון רישוי.

לדחות את התנגדויות שהוגשו מהסיבות הבאות:

1. הבניינים שבבקשה נבנו על שטח תכנוני אחד במסגרת קווי הבניין המותרים, מס' יח"ד לפי מדיניות ולכן אין מניע מלתכנן בניין אחד על החלקה.
2. לאחר בדיקה במערכת הרישוי לא נמצאה בקשה להתחדשות עירונית בתחום חלקות המתנגדים וגם אין תיק מידע לבקשות בפאת שולחן 3-5, על מנת להתחיל תהליך נדרש לפתוח בקשה.

חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:**ליאור שפירא:** לא מאשרים?

איריס גלאי: אגף התנועה לא מאפשר כניסה למגרש. הם הגישו עם מרתף חנייה. שוחחנו איתם פעמים רבות. הם מסרבים לבטל את מרתף החנייה, אז אין ברירה.

הילה גל: בקשה להריסה ובנייה מחדש, גם בתיק המידע, הם מבקשים כניסה דרך נת"צ, לא מאשרים.

אלחנן זבולון: קצת רועדת לי היד, לקחת תמ"א 38 ולומר להם לא לאשר. סעיף כל כך מרכזי, כדי להגיד להם לא יהיה כניסה מהחנייה.

איריס גלאי: הוצע להם מספר פעמים.

מאיה נורי שקד: אני ממש מסכימה עם אלחנן.

הילה גל: כבר בתיק המידע קיבלו את ההנחיה הזאת, גם מבת"ש, הם פנו לשירות המשפטי וקיבלו חוות דעת של השירות המשפטי. ישבנו איתם, ניסינו למצוא פתרונות, הם לא מעוניינים להגיש את הבקשה בצורה אחרת. יש נתיב תחבורה עיקרי.

מיטל להבי: 58 יחידות דיור. איפה הם יחננו?

הילה גל: יש חוות דעת מפורטת, גם מתחנת בינוי ותשתיות בתיק המידע שלהם שמתוכנן עורק תחבורה מרכזי ראשי שנקרא מהיר לעיר, בכל הרחוב הזה, זה לא משהו שלא ידעו עליו. אנחנו מדברים משנת 2022, ישבנו איתם גם בתכנון, גם בשירות המשפטי. היום ב-2025 יש מלחמה, זה קצת צובט לנו לא לאשר עכשיו יחידות דיור באזור הזה. יש בניין אחד שהיינו שמחים שהיה הולך להתחדשות עירונית עם כמה בניינים, תוקעים יתד בפרויקט הזה מהיר לעיר, שזה נתיב בלעדי לעיר וזה עובר באזור של הבניין הזה, כולל רמפת גיש, מרתפי חנייה. אחרי תהליכים עם בעלי העניין, לאור העובדה שהם לא תיקנו ולא באו איתנו למשא ומתן ללכת עם עוד מגרשים ליד, שוללים את הבקשה.

אלחנן זבולון: אנחנו מבינים את החשיבות, רוצים לאשר בתקן 0 ועל זה יגישו ערר אם הם רוצים.

הילה גל: הצענו להם את הפתרון הזה. בואו נאשר לכם ללא חנייה עם חנייה, הם לא מעוניינים. בסופו של יום, כדי שהם יגישו על תקן 0, הם יצטרכו לבטל 3 מרתפי חנייה שהם חפרו שם עם רמפת גישה מהרחוב על הנת"צ. הם לא עשו. יש תוכנית עם 3 מרתפי חנייה חפורים.

מיטל להבי: אני רוצה לומר את עמדתי. מהיר לעיר, מכל המוקדים האלה שהמדינה בונה, שמגיעים אליהם מכוניות, חונות בחניון, ואז מוזרמות לכיוון העיר עם האוטובוסים ועם רכבים שישלמו כסף. אני מצטערת שבניין של 58 יחידות דיור

שיושב על נת"צ, איפה אתם רוצים שאנשים יחנו את רכבם. אני חושבת שרמפת חנייה זה פחות מפקקי חניה בחיפוש אחרי חניה. זה פחות מדו"חות חנייה אין סופיים לאנשים מסכנים ואומללים. יש גם רמפות מבניין קריית הממשלה, אז נכנסים עובדים ויוצאים ולמדו לא לנסוע על נת"צ, אני לא מבינה איך אנשים יכולים לחיות, 58 יחידות דיור, באזור צפוף שאין בו חנייה, כי כולו קו צהוב עוד מעט יהיה על יגאל אלון גם אז לא יוכלו לחנות. אני אומרת את זה כמחזיקת תיק התחבורה, מהיר לעיר, זה פרויקט שמביא אוטובוסים בהסעים ממגרש חנייה ענק לתוך העיר.

מאיה נורי שקד: אני גם מסכימה עם מה שמיטל אומרת, גם בדרך נמיר פונים ימינה לחנות בסמינר הקיבוצים מנת"צ לחנייה ציבורית.

הילה גל: זה לא אותו הדבר.

מאיה נורי שקד: החלופה שלהם זה לעשות את הפרויקט שלהם עם עוד בניינים עוד 10 שנים, הם יוכלו לסיים את הפרויקט, מילא אם היה פתרון יצירתי, משהו שמאפשר להם להמשיך את הפרויקט. ככה לעצור להם את הפרויקט, לא לעשות יותר תמ"א זה לתקוע אנשים שנים על שנים, בגלל משהו שהוא לא נשמע כזה נורא, לתת לרכבים ב-58 יחידות דיור להיכנס להחנות מנתיב נת"צ.

הילה גל: מה יקרה שהבניין השני גם ירצה התחדשות עירונית.

מיטל להבי: זה 2 בניינים ולא בניין אחד.

הילה גל: אנחנו פתרנו אותם מחנייה.

מיטל להבי: לא רוצים פטור מחנייה, מה הם יעשו?

מאיה נורי שקד: מה זה פתרנו אותם מחנייה, מ-58 רכבים יכנסו מאיזו כניסה, זה לא יעצור את כל התחבורה בעיר. יש את זה גם בדרך נמיר.

אמיר בדראן: אני רוצה להצטרף לדברים שנאמרו על ידי חברי המועצה, אני אסביר למה אני מתכוון. קודם כל אם נותנים דוגמא נקודתית על זה שכבר היו מקרים שאנחנו בתור ועדה אישרנו לבניינים מסוימים כדי שרכבים יוכלו להיכנס לחניון דרך נתיב ציבורי, אני רוצה לתת דוגמא. בדרך יפו פינת שד ירושלים ודוקטור ארליך, זה כבר נעשה בעבר. אני רוצה להתחבר למה שאמר אלחנן זבולון, רועדת לי היד היום לבטל פרויקט תמא 38, איפה שאפשר באמת לתת את ההיתר שלנו בתנאים גם אם זה לא בהכרח כמו שהבקשה הוגשה, נעלה את זה על הכתב כהחלטה של הוועדה, לאשר את ההיתר הזה בתנאים סבירים שהם כן מקיימים את תמא 38, אני חושב עם חנייה, בלי חנייה צריך לבחון את האפשרויות שמקיימות את התוכנית ואת הבקשה להיתר וגם ספציפית לעניין החנייה והנת"צ. נתתי דוגמא למקום שכבר היה, אנחנו נפגוש כנראה, נדון בבקשות נוספות להיתר שגם שם יש בקשות שכנראה אנחנו מבקשים לבטל, תמא 38, אנחנו צריכים לחשוב בכובד ראש.

דייבי דיסטניק: אני מצטרף לכל מה שאמרו החברים, במרחב הפרטי איפה שצריך להקל - 58 רכבים. לא כולם נכנסים ויוצאים בו זמנית, ההפרעה תהיה זניחה.

חן אריאלי: בהתאם למצב שנחת עלינו ביום חמישי האחרון, צריך לראות בהתאמה את הבקשות שצריך לעשות בחינה חוזרת איך אפשר לאשר אם הצוות מחליט לא לאשר.

מלי פולישוק: אני מצטרפת גם.

מיטל להבי: מרתף של 3 קומות הוא גם מקום מחסה לא רק גם לשכנים מסביב, אני בלילה נמצאת עם 250 איש, אני אקבל מחלה לפני שאני אקבל פצצה. בוא נבצע מקומות שאנשים יוכלו לגשת אליהם.

מלי פולישוק: לרחוב דפנה נכנסים מנמיר דרך נת"צ, אפילו בסמוך לצומת מאוד סואנת כמו ארלוזורוב, מסתדרים מצוין שם. בעניין תת קרקע, מיטל אין ספק שאת צודקת, זאת הגנה. צריך לנצל זאת כמה שיותר להגן על כמה שיותר אנשים. **ליאור שפירא:** אני מוציא את הבקשה מסדר היום. נשוב ונדון. באמת צריכים להתחשב, יש פה חברי ועדה שחושבים אחרת. יציגו את זה בצורה הרבה יותר מעמיקה. אני רק רוצה להגיד לכם לחברי המועצה, דבר אחד, שגם את זה צריך לקחת בחשבון, בתיק המידע נחשב מפורש שלא ניתן לעשות, לקח זאת היזם לקח את זה ומצפצף על תיק המידע. אם אנחנו רוצים לפתוח כל תיק מידע, אני חושב שזה קצת בעייתי. אני לא מכיר עוד מקרה שבכוונה רוצים ללכת לוועדת ערר. שמעתי את עמדתכם. נשוב ונדון בעניין הזה. מבקש מהלל שבדיון כל גורמי המקצוע הרלוונטיים יתייצבו לדיון.

מיטל להבי: תדמיינו את הנתיב מהיר שפיר, שמתכננים בירושלים.

אלחנן זבולון: אפשר לבדוק עם היזם, אם ניתן לעשות בדיקה של הבקשה על קו בניין 0.

הלל הלמן: עד שהיזם מגיש לנו בקשה ללא חנייה.

אלחנן זבולון: תבדקו האם ליזם שווה לו, הוא עלול לאבד את תמא 38.

הלל הלמן: אני אבדוק איתו.

ליאור שפירא: הנקודה היתה ברורה. אני אומר לשוב ולדון.

מאיה נורי שקד: אם מוציאים את הבקשה לשוב ולדון, כמה זמן הם יצטרכו לחכות עד לוועדה? השאלה אם ניתן להגביל את זה בזמן?

ליאור שפירא: אנחנו נעלה בוועדה הבאה, או עד הוועדה אחרת.

עמ' 342

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

מיטל להבי: אני רוצה הבהרה למשפט שאין לי סמכות בעניין?

הלל הלמן: יש פה נתיב שנקבע על ידי משרד התחבורה. לכן השאלה האם בכלל מבחינה חוקית ניתן לעשות חנייה, כפי שזה נמסר בתיק מידע, צריך לתת הסבר על ידי אנשי המקצוע. אני לא מכיר שלוועדה סמכות לאשר את הבקשה על נת"צ.

מיטל להבי: אני מבקשת הבהרה ממשרד התחבורה על מנת שלא יהיה אמירה שאין לי סמכות.

הלל הלמן: מצוין, צריך לתת תשובה של אנשי המקצוע.

ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לשוב ולדון בנוכחות כל גורמי המקצוע עד 16.7.25.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1514	תאריך הגשה	29/10/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	רשפים 3	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/142	תיק בניין	1082-003
מס' תב"ע	1, 2215, 301א, 3א, 3א/ג, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אליה פדרמן	רכנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	איילה חן	הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483
מבקש	עידן דיגמי	הדוגית 5, יבנה 8103826
בעל זכות בנכס	מלכה חמדני	הדוגית 5, יבנה 8103826
בעל זכות בנכס	שושנה אלדד	הדוגית 5, יבנה 8103826
בעל זכות בנכס	עזרא מזרחי	הדוגית 5, יבנה 8103826
בעל זכות בנכס	חיים קדם	הדוגית 5, יבנה 8103826
בעל זכות בנכס	צילה כהן	הדוגית 5, יבנה 8103826
בעל זכות בנכס	אורלי גואטה	הדוגית 5, יבנה 8103826

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

הריסת אגף מזרחי בבניין מגורים קיים בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת, בנוי בקיר משותף עם האגף המערבי בן 2 קומות והקמת אגף חדש למגורים בן 3 קומות, חדר יציאה לגג מהדירה העליונה ומעל קומת מרתף משותפת, עבור סה"כ 3 יח"ד כמפורט: 1. בקומת מרתף: בחלקו שטח נלווה עם מדרגות פנימיות ליח"ד בקומת הקרקע, מוצעת חצר אנגלית במרווח צפוני ומזרחי. ובחלקו חדר משחקים משותף הכולל מחסן ושירותים משותפים לכל דיירי הבניין ע"י כניסה דרך חדר המדרגות הכללי, מוצעת חצר אנגלית במרווח צדדי מזרחי. 2. בקומת קרקע: יח"ד אחת הכוללת מדרגות פנימיות לשטח הנלווה במרתף ויציאה לחצר מוצמדת במרווח האחורי וחלק מהצדי. 3. בקומה השנייה: יחידת דיור שנייה. 4. בקומה השלישית: יחידת דיור שלישית עם מדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג. 5. על הגג: חדר יציאה לגג עם מרפסות גג. 6. על הגג העליון: מתקנים טכניים עם גישה באמצעות סולם מחדר המדרגות הכללי. בחצר: שטח מוצמד לדירת הקרקע במרווח הצדדי והאחורי, נטיעות עצים ומסתורים טכניים לאשפה בלוני גז וגמל מים גדרות בנויות בגבולות המגרש. מוצעות מרפסות בולטות במרווח הקדמי והאחורי בכל הקומות.

על המגרש קיים בניין מגורים הכולל שני אגפים בקיר משותף. אגף מזרחי (נשוא הבקשה) בן קומת אחת עם יח"ד אחת ואגף מערבי בן 2 קומות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		898	29/03/1960	הקמת בנין בן קומה אחת עבור דירת 2 חדרים

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום להלן המבקש

התאמה לתב"ע תכנית 2215, 2215א1 אזור מגורים ב' שכונת התקווה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים 7.5%+ תמורת הריסת הבניין הקיים. שטחי שרות ממ"ד עבור 3 יח"ד	481 מ"ר + ~240 מ"ר = 2/ 481 + 7.5% = ~258 מ"ר 9 מ"ר + קירות ליח"ד *3	250 ~ מ"ר 9 מ"ר + קירות ליח"ד *3 = ~30 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב רשפים צדדי מערבי צדדי מזרחי אחורי	2.0 מ' קיר משותף 3.0 מ' 5.0 מ'	3.0 מ' קיר משותף 2.83 מ' 6.5 מ'	פורסמה הקלה לפי הוראות התכנית 1א2215
מס' יחידות מותר לפי תכנית 1א2215 / שטח דירה לא יקטן מ- 90 מ"ר כולל ממ"ד ניתן לאשר עד 2 דירות	7 יח"ד	3 יח"ד	

עמ' 345

מידע: 23-00913 רישוי: 24-1514 ת.בניין: 1082-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בשטח שלא יקטן מ-70 מ"ר כולל ממ"ד		דירה 1 - 95.98 מ"ר דירה 2 - 98.7 מ"ר דירה 3 - 95.14 מ"ר +חדר יציאה לגג	
גובה	9.00 מ' ממפלס הרחוב	9.50 מ' ממפלס הרחוב	פורסמה הקלה ראה התייחסות מטה, ניתן לאשר
תכנית	תכנית קרקע 50% במגרשים שמימדיהם הגאומטרים אינם מאפשרים ניצול אחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תכנית של 70%	42%	
מס' קומות	3	3	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	42%	
גובה	4 מ'	2.7 מ'	
קומות	2	1	
שימוש	חניה/מחסנים/חדר משחקים/שטח נלווה לדירה בק.ק	בהתאם למותר	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח תכנית ג3 ו-ג3א / א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית	עד 40 מ"ר, בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית	40 מ"ר	
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו ברוטו: 4.5 מ'	גובה קומה נטו: 2.70 ברוטו: 4.1 מ'	
נסיגות	חזית: 2 מ' מקו מגרש ולא פחות מ- 1.2 מ' מחזית הבניין אחורי: 1.2 מ' מחזית הבניין צד צפוני: 1.2 מ'	חזית: 2.7 מ' צידי: 1.20 מ' צידי: 1.30 מ' אחורי: 1.90 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

התייחסות לקווי בניין: קו בניין צדדי מזרחי: ניתן להמליץ על קו בניין 2.8 מ' לצורך ניצול זכויות, המבנה הקיים על החלקה הסמוכה בנוי במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש ומדרגות חיצוניות עד גבול המגרש וטרם מימש את זכויותיו, פורסמה הקלה ולא התקבלו התנגדויות. הגבהת בנין 0.5 מ' : ניתן להמליץ שכן פורסמה הקלה בהתאם והדבר תואם להנחיות מרחביות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	6% משטח המגרש
2	הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור של 0.70 מ' מעבר לקו בניין קידמי המותר, המהווה 0.00 % מן המרווח המותר
3	קו צדדי 2.0 מ' במקום 3.00 מ' המותרים
4	הגבהת מבנה ב0.50 מטר מעל הכניסה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית שכן השטחים המבוקשים לא חורגים מהמותר לפי הוראות תכנית 2215
2	המבוקש מתוכנן בהתאם למותר בתקנות בליטות מותרות מהבניין ואינו מצריך הקלה
3	ניתן להמליץ על בנייה בקו בניין צדדי 2.8 מ' לצורך ניצול זכויות מיטב לפי הוראות 2215א
4	ניתן להמליץ בהתאם להנחיות מרחביות כאשר בנוסף הדבר אינו פוגע במרקם הסביבתי.

תאריך הודעה אחרונה: 01/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 20.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.05.2025
חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 07/05/2025

הבקשה כוללת:

עמ' 347
מידע: 23-00913 רישוי: 24-1514 ת.בניין: 1082-003
מבנה מגורים חדש ובו 3 יחידות דיור (1 בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
3.66 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חוות דעת:
1. בשל ממדי תת החלקה (כ-250 מ"ר) לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והסדר החניה יהיה חלופי- קרן חניה
2. יש לשנות את מידת חניות האופניים ל-80X200 במקום 60X200- תנאי טכני

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.66** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.02.2025
בניין חדש משותף עבור 3 יחידות דיור.
מוצג מסתור אשפה, נדרש להגדיל את המסתור ולמקם בו:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.12.2023
במגרש ובסביבתו אין עצים ברי הגנה.
יש לנטוע במגרש 2 עצים לשתילה בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 20.05.2025
סכימת גיבון וחלחול מאושרת.
מוצגים שני עצים, אחד מהם הוא עץ לשימור והשני עץ חדש - מאושר.
הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	5.00	10.00	3.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י ויקטור זמור 25.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס , טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.07.2024)

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 "

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.06.2024)

המלצה לתת היתר
מדובר בגוש 6135 חלקה 142, התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 142 בגוש 6135 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

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

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 15.07.2024)

פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת באגף המזרחי והקמת בניין מגורים חדש
בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותפת.

2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו2215א:1 - תוספת שטח של 7.5% תמורת הריסת האגף הקיים.

3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
- קו בניין צדדי מזרחי של 2.8 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- הגבהת המבנה 0.5 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215

4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 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	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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

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
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעה של לפחות 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	הסדרת המגרש ורישום שטחי מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
6	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
9	אישור רשות הכבאות

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת באגף המזרחי והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג מהדירה העליונה, מעל קומת מרתף משותפת.
2. לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו2215א:1 - תוספת שטח של 7.5% תמורת הריסת האגף הקיים.
3. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
- קו בניין צדדי מזרחי של 2.8 מ' במקום 3 מ' המותרים.
- הגבהת המבנה ב0.5 מ' מעל 9.0 מ' המותר לפי תכנית 2215
4. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית 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	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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

תנאים להתחלת עבודות	
#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

עמ' 351

מידע: 23-00913 רישוי: 24-1514 ת.בניין: 1082-003

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעה של לפחות 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5	הסדרת המגרש ורישום שטחי מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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	24-1328	תאריך הגשה	22/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	עמק איילון 19	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/488	תיק בניין	0637-022
מס' תב"ע	2323, 2691, 3366, 367, 9040, 9086, ג1, ע1, ק"י, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	2,869.09

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מבקש	א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 701000
מורשה חתימה מטעם המבקש	בכר אסף	ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה*
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מארק	ת.ד. 1133, קריית שדה התעופה 701000
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב אופק	הר דפנה 21, סביון 5650621
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ברכה ברייטר	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	שולמית דורון	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	איתי פוטרמן	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	רון גורביץ	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	גולן רפעי	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	ענת נחום	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	רון בן יהושוע	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	לימור חנום	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	ענת גורביץ	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	יוסף שבו	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	משה אביתר	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אברהם דנוס	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	משה כהן	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אסתר כהן	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אברהם פינדלינג	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	משה לוין	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אבנר משולם	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	דליה פינדלינג	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	סימונה יוספזון	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	עדנה רחמים	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אלון מרדכי	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	מרים מועלם	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	יצחק רחמים	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	מרים לויאן	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	פז פוטרמן	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	יורי סטול	ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	אולגה פייסטוביץ	ששת הימים 30, בני ברק 5120261

מהות הבקשה: (מעין חזן)

1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות מלאות ואגף בן 4 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והריסת כל הבנוי בתחום ההפקעה.
2. הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עם הבניין הסמוך

שיבנה בחלקה 489 בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541) עבור 68 יח"ד הכולל:

- ב-2 קומות המרתף המתוכננות באופן חלקי עד גבול המגרש, מקומות חניה כולל חנית נכה הכניסה לחניה מהמגרש הסמוך, שדרות יד לבנים 28, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: 5 יח"ד, לובי כניסה, חדרי אשפה ובלוני גז.
 - בקומות 1, 3: 24 יח"ד ולובי קומתי (12 דירות בכל קומה).
 - בקומות 2 : 12 יח"ד ולובי קומתי.
 - בקומות 4-5: 21 יח"ד ולובי קומתי (11 דירות בקומה 4 ו-10 דירות בקומה 5).
 - בקומת הגג החלקית: 6 יח"ד, מרפסות גג עם פרגולות.
 - לכל יחידה דיור ממ"ד, מרפסת מקורה בכל חזיתות הבניין.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות מעלית, מסתורי כביסה לכלל יח"ד, מתקני תשתית משותפים.
 - פיתוח המגרש כולל: גיזון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת כניסה משותפת למרתף החניה בחלקה הסמוכה 489 מרח' עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541 בשלב בקרת תכן). בגבול המגרש הצדדי מערבי שביל ברוחב 1.5 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים זיקת הנאה לטובת הציבור ובגבול המגרש הדרומי לרח' עמק איילון הפקעה ברוחב 2 מ' לפי תכנית 1323 ו-2323.
1. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות.

מצב קיים:

בניין מגורים טורי בן 3 קומות מלאות ואגף בן 4 קומות המכיל 25 יח"ד. לפי היתר מס' 452 משנת 1997 שטח קומה טיפוסית 688 מ"ר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1978	452		הוספת מרפסת ובניה בקומה א'
91-0680	14/05/1991			שינויים שינויים פנימיים

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 25 תתי חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ" וחברת "שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ" וכן בשם 20 מבעלי הזכויות בנכס (80%) חתום ע"י עו"ד אלי (אליעזר) אשל בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומה: מרתף	2	
תכסית	85% = 2438 מ"ר	83% = 2388 מ"ר	

עמ' 355

מידע: 23-02103 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר שאר הקומות : 3.50 מ'	4 מ'	
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבלות	מבוקשים עוגנים זמניים התקבל אישור אגף נכסים לא התקבלו התנגדויות	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים וחדרים טכניים	

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבות 2323 טיפוס ג64/ ו-ד64, קיי, תמ"א 38 ומדיניות הועדה משנת 2020) שכונת יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	6 קומות וקומת גג חלקית הכוללות:	6 קומות וקומת גג חלקית הכוללות:	
לפי תכנית 2323	3 קומות	3 קומות	
עפ"י תמ"א ומדיניות הועדה	3 קומות	3 קומות	
עפ"י תכנית ג'1	קומת גג חלקית	קומת גג חלקית	
שטחים עיקריים לא כולל דירות גג			
לפי תכנית 2323 תמ"א 38/3:			
תכנית 2323 דירה מורחבת מ- 64 מ"ר עד 100	25 יח"ד * 100 מ"ר = 2500 מ"ר		

מידע: 02103-23 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מ"ר			
מכח תמ"א 38/ 3א: שטח קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר (688 מ"ר) + 8 יח"ד X בקומה 13 מ"ר = 792 מ"ר			
שטח 3 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 3X792			
13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר * 25 יח"ד	2376 מ"ר		
סגירה ומילוי קומת עמודים (קומה) טיפוסית מורחבת 792 מ"ר פחות השטח (הבנוי)	25 יח"ד * 13 מ"ר = 325 מ"ר		
סה"כ	64 מ"ר		

עמ' 357
מידע: 23-02103 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5265 מ"ר	4851.15 מ"ר	
שטחי שירות	לפי פרוטוקול תוספת שטחי שירות מעודכן לשנת 2024 לתכנית ק"י: בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : 60 מ"ר עבור כל דירה נוספת מעבר ל- 5 דירות בקומה: 4 מ"ר עבור כל מעלית נוספת : 5 מ"ר 45% מתכסית קומה א' עבור שטחים לתפקוד הבניין השווים ל- 583 מ"ר בקומות מכוח תב"ע 4 קומות: במפלס הכניסה הקובעת ומעליו: 60 מ"ר עבור גרעין + (3 יח"ד * 4 מ"ר) + (2 מעליות * 5 מ"ר) = 82 מ"ר 82 * 4 קומות = 328 מ"ר בקומות מכוח תמ"א 38 ללא תוספת שטחי שירות. סה"כ שירות (ללא ממ"ד ומרפסות) : 911 מ"ר ממ"ד: 62 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 744 מ"ר שטחי מרפסות: 62 יח"ד * 12 מ"ר = 744 מ"ר (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד)	93 מ"ר מכוסה ע"י עודף מעיקרי 1360.16 מ"ר 744 מ"ר 662 מ"ר / 62 יח"ד = 10.67 מ"ר ממוצע ליח"ד	
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי תכנית 4 קומות ע"פ תמ"א בהתאם למספר יח"ד בקומה טיפוסית עפ"י היתר סה"כ לבניין כולל דירות גג	מ- 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל חידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר 78 מ"ר / 4851.15 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש לא כולל ג'1) = 62 יח"ד מתוכם 15% השווים ל- 9 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. ג: 6 / 1 יח"ד סה"כ למגרש: 62 יח"ד + 6 יח"ד מכוח ג'1 = 68 יח"ד מתוכם 9 יח"ד קטנות	ג: 6 / 1 יח"ד סה"כ למגרש: 62 יח"ד + 6 יח"ד מכוח ג'1 = 68 יח"ד מתוכם 9 יח"ד קטנות	
קווי בניין	לחזית רחוב יד לבנים : 12 מ' לחזית רחוב עמק איילון : 3.5 מ' 1.5 מ' לאחר הפקעה של 2 מ' צדדיים: 4 מ'	12 מ' 3.5 מ' 1.5 מ' לאחר הפקעה של 2 מ' 4 מ'	

בנייה על הגג - דירות גג בבנייה בו זמנית מתוקף תכנית ג'1 ותמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית	65% בבנייה בו זמנית	65% 752 מ"ר עבור 6 יח"ד מעל 80 מ"ר	
גובה ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.97 מ') ולא יעלה על 3.00 מ'	4.50 מ' 2.9 מ'	
נסיגות	2 מטר לחזיתות קדמיות	2 מ'	
בינוי	1.20 מ' לחזית צידית/אחורית ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	1.20 מ'	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו
פרגולה על הגג			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר (27 מ"ר לכל מרפסת)	בהתאם	
בינוי	נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20 מ'		

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	
חלחול	X	

הערות נוספות:

השטח המותר לבניה שטח השירות המבוקש חורג ב- 92 מ"ר מעבר למותר לפי תכנית K תקפה. שטח עיקרי עודף (192 מ"ר עודף שטח עיקרי). בבקשות להריסה ובניה מחדש שבהן חלה תכנית הרחבה, שטח הדירה המורחבת כולל את החלק היחסי של חדר המדרגות (על פי הוראות התכנית) ובעת הגשת הבקשה להיתר לפי תמ"א 38 יש להגיש חלק זה כשטח שירות, בנוסף יותרו שטחי שירות לפי תכנית קיי. צפיפות לפי מידע שנמסר מספר יח"ד המותר יחושב לפי הקיים בבניין בהיתר – 25 יח"ד. לפי מדיניות מעודכנת של הוועדה לתמ"א 38 הצפיפות חושבה לפי שטח עיקרי של הבניין המבוקש 78 מ"ר / 4851.15 מ"ר (שטח עיקרי מבוקש לא כולל ג/1) = 62 יח"ד מתוכם 15% השווים ל- 9 יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. עיצוב הבניין והפיתוח. עיצוב ארכיטקטוני של הבניין נבדק והומלץ ע"י צוות תכנון. לא ניתן לאשר הצמדת חצר לדירות הקרקע (דירות גן בחזיתות קדמיות). צורפה חו"ד צוות תכנון מזרח במוצג 2500

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 3 קומות במקום 6.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2	תוספת 43 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 25 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 68 יחידות דיור סך הכל

עמ' 360

מידע: 23-02103 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

#	הקלה
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 625 מ"ר עבור 25 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 10 מ'
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
6	נסיגה בקומת הגג בחזיתות הפונות לרחוב במרחק של 2 מטרים מקו הבניין הכולל את המרפסות הבנויות בתוך קווי הבניין על פי הנחיות צוות התכנון.
7	החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות
8	הקלה למערכות תת-קרקעיות משותפות עם חלקה שכנה בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21, כגון מערכות המים, הביוב והחשמל.
9	הקלה למערכות על-קרקעיות משותפות עם חלקה שכנה בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21, כגון צובר גז, מערכות המים הביוב והחשמל.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
2	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
3	בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת תמ"א 38 .
4	ניתן להמליץ ללא הקלה - בהתאם לתמ"א שמאפשרת שינוי קווי בניין ולחוד צוות תכנון
5	לא נדרשת הקלה - ניתן לאשר בנייה ללא נסיגה בחזית הצדדית בסמכות מהנדס העיר. לפי תכנית ג1 נדרשות נסיגות רק בחזיתות הקדמיות.
6	ההקלה שפורסמה איננה מדויקת שכן, הנסיגה הנדרשת עפ"י הוראות תכנית ג'1 היא מקו חזית הבניין ולא מקו הבניין כפי שפורסם. אולם היות שקו הבניין וקו החזית בחלק מהחזית הראשית הינם באותו המישור ניתן לתקן ולהתייחס לקו זה כקו החזית הראשית של הבניין. ההקלה לנסיגה של 2 מ' מקו החזית הראשית של הבניין לא נדרשת, בפועל מתוכננת נסיגה של כ- 2.20 מ'.
7	לא נדרשת הקלה - הנ"ל נעשה בהתאם להוראות ע1/ הדורשת יידוע חלקות גובלות במתכונת של הקלה.
8	ניתן להמליץ על הקלה- תואם את מדיניות העירייה ותיאום תכנון
9	ניתן להמליץ על הקלה- תואם את מדיניות העירייה ותיאום תכנון

תאריך הודעה אחרונה: 04/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-07/05/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-25/05/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 68 יחידות דיור (55 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-13 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

73 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
14 מקומות חניה לאופנועים
68 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

75 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי
14 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
76 מקומות חניה לאופניים (62 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-14 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: אנדריא

נתונים:

הגישה לחניון התת קרקעי של המגרש נשוא הבקשה מתוכננת דרך רמפת החניון במגרש הצמוד בכתובת "עמק איילון 21" והוגשה בבקשת רישוי 24-0541

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 24.04.2025

מתוכננים שני חדרי אשפה ובכל אחד 5 עגלות בהתאם לנדרש
יש לסמן אבני שפה מונמכות בקצות שבילי הפינוי (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אלי דראי 06.06.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 90528.5.
יש לנטוע במגרש 26 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 72328.5 יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים לכריתה הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.
במגרש קיימים 15 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.04.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 03.01.2024

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

=====

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

עמ' 362

מידע: 23-02103 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	גדם	0.70			כריתה	
43	גדם	0.50			שימור	
47	גדם	1.00			שימור	
48	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	15.00	3.00	שימור	
49	הדר התפוז?	2.00	6.00	2.00	שימור	
50	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	18.00	5.00	שימור	
51	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	17.00	5.00	שימור	
63	קליסטמון אדום	4.00	22.00	3.00	שימור	1,556.20
64	פיקוס השדרות	4.00	38.00	5.00	שימור	7,943.80
65	פיקוס השדרות	4.00	22.00	3.00	כריתה	2,822.20
67	אורן קפריסאי	13.00	42.00	7.00	שימור	11,698.30
68	אורן קפריסאי	16.00	57.00	13.00	שימור	16,159.70
69	אורן קפריסאי	14.00	26.00	5.00	כריתה	2,521.70
70	אורן קפריסאי	15.00	51.00	7.00	כריתה	9,702.60
71	גואיבה מצויה (זנים שונים)	1.00	8.00	1.00	כריתה	
72	חלבוב רותמי	3.00	8.00	2.00	כריתה	
73	חלבוב רותמי	3.50	10.00	3.00	כריתה	
74	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	27.00	6.00	כריתה	3,131.40
75	תמר מצוי	3.50	30.00	4.00	כריתה	
76	זית אירופי	5.00	30.00	7.00	העתקה	8,804.50
77	תמר מצוי	3.00	30.00	4.00	כריתה	
82	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	31.00	6.00	כריתה	2,752.00
83	סיסם הודי	5.00	17.00	4.00	כריתה	
84	אורן ירושלים	13.00	60.00	10.00	כריתה	10,377.10
85	סיסם הודי	13.00	46.00	10.00	כריתה	12,119.10
86	ברוש מצוי	8.00	36.00	3.00	כריתה	4,102.00
88	מללויקה מינים שונים	8.00	17.00	4.00	כריתה	
91	זית אירופי	5.00	16.00	3.00	כריתה	
92	פלפלון דמוי-אלה	5.00	25.00	3.00	כריתה	965.60
93	בוהיניה מגוונת	5.00	17.00	1.00	כריתה	
94	אזדרכת מצויה	8.00	45.00	8.00	כריתה	2,767.60
95	בוהיניה מגוונת	4.50	16.00	5.00	כריתה	
96	גדם	1.50	15.00		כריתה	
97	וושנינגטוניה חסונה	3.50	35.00	2.00	כריתה	
98	קליסטמון אדום	3.50	15.00	3.00	כריתה	
99	גדם	2.00	10.00		כריתה	
100	אינו קיים בשטח				כריתה	
101	ברוש גדול-פירות	4.00	20.00	3.00	כריתה	1,446.90
102	גדם	2.00	15.00		כריתה	
103	ברוש גדול-פירות	6.00	23.00	5.00	כריתה	2,094.40
104	ברוש גדול-פירות	5.00	22.00	4.00	שימור	2,011.20
105	ברוש גדול-פירות	6.00	16.00	3.00	כריתה	
106	סיסם הודי	6.00	17.00	5.00	כריתה	
107	סיסם הודי	8.00	21.00	5.00	שימור	2,377.60
108	קליסטמון אדום	4.00	13.00	4.00	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
109	ברוש מצוי	18.00	52.00	6.00	שימור	22,822.60
110	תות לבן	3.50	12.00	5.00	כריתה	
112	אזדרכת מצויה	5.50	20.00	5.00	כריתה	783.70
113	אזדרכת מצויה	4.00	10.00	3.00	כריתה	
123	סייגרוס רומנזוף	1.50	10.00	2.00	כריתה	
124	סייגרוס רומנזוף	3.00	18.00	3.00	כריתה	
125	פלפלון דמוי-אלה	3.00	40.00	1.00	כריתה	2,471.80
132	פיקוס השדרות	6.00	23.00	6.00	כריתה	3,535.90
134	אזדרכת מצויה	4.50	12.00	5.00	כריתה	
135	אזדרכת מצויה	0.40			כריתה	
138	גדם	1.00			כריתה	
139	אורן ירושלים	18.00	48.00	14.00	כריתה	6,641.30
141	בוהיניה מגוונת	4.00	10.00	4.00	כריתה	
144	פלפלון דמוי-אלה	5.50	40.00	8.00	כריתה	4,343.80
145	ברוש מצוי	8.00	17.00	2.00	כריתה	
146	הדר המנדרין	2.50	6.00	2.00	כריתה	
147	ברוש מצוי	8.00	17.00	3.00	כריתה	
148	ברוש מצוי	13.00	30.00	4.00	כריתה	6,963.30
149	ברוש מצוי	11.00	35.00	5.00	כריתה	5,815.90
150	ברוש מצוי	11.00	33.00	5.00	כריתה	5,170.20
156	אורן ירושלים	9.00	40.00	7.00	שימור	6,149.40

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 18.03.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 25.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 488 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומנו עוגנים בקומות המרתף והחתכים.
צוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים שסומנו בקומות המרתף.

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע המוצעת ובחתכים.
צוין גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה במלל.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

תנאי לתעודת גמר
1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 25.07.2024)

המלצה לתת היתר
הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

1. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מלאות ואגף בן 4 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והריסת כל הבנוי בתחום ההפקעה.
2. לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עם הבניין הסמוך שיבנה בחלקה בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541) עבור 68 יח"ד.
3. לאשר הקלה לתכנון מרתף משותף עם חלקה 489 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות לשיפור התכנון.
4. פיתוח המגרש כולל: גינות ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת כניסה משותפת למרתף החניה בחלקה הסמוכה מרח' עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541 בשלב בקרת תכן). בגבול המגרש הצדדי מערבי שביל ברוחב 1.5 מ' עם זיקת הנאה לטובת הציבור ובגבול המגרש הדרומי לרח' עמק איילון הפקעה ברוחב 2 מ' לפי תכנית 1323 ו-2323.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות.
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
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך

התנאי
הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90528.5 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
8	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
9	אושרה כריתה של עצים במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	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
13	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

התנאי

14 הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
- 2 רישום תקנה 27:
1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור.
2. זיקת הנאה לכניסה ויציאה ברמפה למרתף ושימוש משותף במרתפים בין חלקות 488-489 בגוש 6133.
- 3 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- 4 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
- 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 להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 7 הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
- 8 רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- 9 אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
- 10 אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
- 11 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 12 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר הריסת בניין קיים בן 3 קומות מלאות ואגף בן 4 קומות המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והריסת כל הבנוי בתחום ההפקעה.
2. לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותף עם הבניין הסמוך שיבנה בחלקה בכתובת שד' יד לבנים 28/עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541) עבור 68 יח"ד.
3. לאשר הקלה לתכנון מרתף משותף עם חלקה 489 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות לשיפור התכנון.
4. פיתוח המגרש כולל: גיזון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. בגבול המגרש הצפוני לשדרות יד לבנים זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת כניסה משותפת למרתף החניה בחלקה הסמוכה מרח' עמק איילון 21 (הוגשה בקשה במקביל 24-0541 בשלב בקרת תכן). בגבול המגרש הצדדי מערבי שביל ברוחב 1.5 מ' עם

עמ' 367

מידע: 23-02103 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

זיקת הנאה לטובת הציבור ובגבול המגרש הדרומי לרח' עמק איילון הפקעה ברוחב 2 מ' לפי תכנית 1323 ו-2323.

**5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות השכנות.
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	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
6	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
6	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 90528.5 ₪.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

#	תנאי
7	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
8	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
9	אושרה כריתה של עצים במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
10	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	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
13	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
14	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לכניסה ויציאה ברמפה למרתף ושימוש משותף במרתפים בין חלקות 488-489 בגוש 6133.
3	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.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
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	להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
7	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 15 עצים במגרש ובסביבתו.
11	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 369

מידע: 23-02103 רישוי: 24-1328 ת.בניין: 0637-022

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0462	תאריך הגשה	31/03/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	שדרות ירושלים 122	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7045/193	תיק בניין	3001-122
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, תמ"מ 5/1, תעא 1/2563	שטח המגרש	1,088.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אברהם שמשו מנדל	העבודה 23, גבעת שמואל 5403933
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מבקש	התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב קוטלר	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	בן ציון אהרונוב	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	עליזה לוי	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	נסים יצחק	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	כוכבה ברכה	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	דינה דליה ברכה	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	מרדכי ברכה	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	אלברט אברמוב	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	פיטר בוטרוס אמסיס	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	יוסרא חמדאן	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	יאסמין ג'ובראן	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	גורגט גנדור	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	רמי מנצור	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	יוסף ברכה	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	אורלי קרת	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	זהר לביא	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	סעיד ג'ובראן	שדרות ירושלים 122, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	עמית סין סוסיה	חורשה ירושלים - שד 6 0 122, תל אביב - יפו 6808705

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

- הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה גובלת מזרח (מספר 194 בשדרות ירושלים 124 , בקשה מקבילה 24-0506) , עבור 36 יחידות דיור סך הכל המכיל:
- בקומת מרתף חלקית (2-): 25 מחסנים דירתיים , 3 מאגרי מים , חדר משאבות , תחתית בור מכפיל חניה , רצפה תחתונה של חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
 - בקומת מרתף (1-): חניה , מחסן דירתי אחד , חדר טראפו , חניות לרכב רגיל , חניה נגישה

- וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
- בקומת הקרקע: לובי , חדר אשפה , חדר עגלות , חדר אופניים , רמפה זו סיטרית בתכסית הקומה עבור ירידה למרתפי חניה עם גישה מרחוב ציהתל"י ו 3 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
 - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית , ארונות שירות למערכות משותפות , 2 מעליות וחדר מדרגות;
 - בקומה 1: 2 מרפסות גג משותפות עם גישה מלובי הקומה ו 5 יחידות דיור בקומה , כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות טיפוסיות 2-6: 5 יחידות דיור בקומה (25 יחידות דיור סך הכל) , כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 3 יחידות דיור בקומה , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות , חניית אופניים משותפת , שבילים , וגדרות זיקת הנאה להרכבת מדרכה ברוחב 1.00 מ' בחזית קדמית מזרחית לשדרות ירושלים;

מצב קיים:

- על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.
- המגרש הנדון בן 2 חזיתות קדמיות כאשר בחזית קדמית מזרחית גובל ברחוב שדרות ירושלים ובחזית קדמית מערבית גובל ברחוב ציהתל"י .
- בהתאם למסמך מדניות לתמ"א של עריית תל אביב 9086 , מדובר באיזור 14 , מבני שיכון בתחום יפו היסטורית , אשר דורשת תיאום תכנון לפני הגשת כל בקשה מול מהנדס העיר.
- כמו כן המדיניות מאפשרת בניה עד לגובה של 7.65 קומות עם חזית מסחרית מלווה רחוב (בהתאם לייעוד המותק במגרש הנדון) ובמסגרת קווי הבניין מכוח התוכנית הראשית ללא אפשרות להקטנת קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38 ולתוכנית הרחבות. פתרון חניה תת קרקעי.
- בהתאם לכך נערך תיאום תכנון לבקשה ומרתף חניה מתוכנן בזיקת הנאה עם מגרש גובל מזרוע ברחוב שדרות ירושלים 124 אשר מוגש בבקשה מקבילה מספר 24-0506 להריסה ובניה מכוח תמ"א 38.
- בהתאם להיתר מספר 893 משנת 1962 :
שטח קומה טיפוסית בהיתר שווה ל 314.16 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0506	2024			מדובר בחלקה גובלת מזרוע מספר 194 בשדרות ירושלים 124 כאשר מרתפי חניה מבוקשים בזיקת הנאה עם בקשה נידונה .
				הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה גובלת מצפון (מספר 193 בשדרות ירושלים 122 , בקשה מקבילה 24-0462) , עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

עמ' 372

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקשה טרם נדונה בוועדה.
		893	1962	שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות , 4 יחידות דיור בקומה , סך הכל 12 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 9 תתי חלקות המהווים 69.2% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות מבעלי זכויות בתת חלקה 8 ומחלקה גובלת.

ע"פ תוכניות חלות : 2563, 9086, תמ"א/1, ג/1, תמ"א/3/38 (איזור 14) שכונת צהלון ושיכוני חיסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות , כולל בניה על הגג מכוח ג/1 .	לפי תב"ע (2563) : 4 קומות מכוח תב"ע לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 14) : 3 קומות. ג/1 : 65% בבניה חלקית על הגג סה"כ קומות תב"ע + תמ"א : 7.65 קומות.	4 קומות מכוח תב"ע 3 קומות מכוח תמ"א 65% קומת גג חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א : 7.65 קומות בהתאם למותר.	
שטחים עיקריים לא כולל ג/1	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563) : 14 יח"ד * 110 מ"ר = 1540 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 314.16 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת: 52 מ"ר + 314.16 מ"ר = 366.16 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לבניין בן 3 קומות: $3 \times 366.16 \text{ מ"ר} = 1098.48 \text{ מ"ר}$. תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} \times 12 \text{ יח"ד} = 156 \text{ מ"ר}$ סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $156 \text{ מ"ר} + 1098.48 \text{ מ"ר} = 1254.5 \text{ מ"ר}$ סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $1254.5 \text{ מ"ר} + (38 \text{ תמ"א}) = 1540 \text{ מ"ר} \text{ (תב"ע)}$ 2794.5 מ"ר	2572.85 מ"ר + 95.9 מ"ר (שטחי שירות מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי) = 2668.75 מ"ר	
שטחי שירות מעל הקרקע	עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2563): $25\% \times 1540 \text{ מ"ר} \text{ (שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע)} = 385 \text{ מ"ר}$ עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות סה"כ: 385 מ"ר מרחב מוגן: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + \text{קירות} = 12 \text{ מ"ר כלומר:}$ $12 \text{ מ"ר} \times 36 \text{ יח"ד} = 432 \text{ מ"ר סה"כ.}$	עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2563): 385 מ"ר עבור קומות מכוח תמ"א 38: 95.9 מ"ר סה"כ: 480.9 מ"ר מרחב מוגן: 456.5 מ"ר סה"כ.	95.9 מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי שכן אין תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. 24.5 מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר $2794.5 \text{ מ"ר} \text{ (שטחים למגורים עיקרי) } / 78 \text{ מ"ר} = 36 \text{ יח"ד}$ (לא כולל בניה על הגג) ג/1: 3 יח"ד (מעל 80 מ"ר)	בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור; בקומה 1: 5 יח"ד בקומה 2: 5 יח"ד בקומה 3: 5 יח"ד בקומה 4: 5 יח"ד בקומה 5: 5 יח"ד בקומה 6: 5 יח"ד ג/1 : 3 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ יחידות למגרש : 39 יח"ד בכפוף ל 5 יח"ד קטנות המהוות 15% .	סה"כ: 36 יחידות דיור כולל 6 יח"ד קטנות המהוות 18.2% בהתאם למותר.	
קווי בניין (9086):	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' בזיקת הנאה	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' בזיקת הנאה	- רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה תנאי לתעודת גמר.
	לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י: 5.00 מ'	לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י: 5.00 מ'	
	לחזית צידית צפונית: 2.00 מ'	לחזית צידית צפונית : 2.00 מ'	
	לחזית צידית דרומית : 3.80 מ'	לחזית צידית דרומית : 3.80 מ'	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 36 יח"ד = 432 מ"ר סה"כ.	414.21 מ"ר ובממוצע של 11.5 מ"ר בהתאם למותר.	ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין בהתאם למותר. בהתאם למותר.
	קווי בניין: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.		
שימושים מותרים	מגורים	מגורים	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

עמ' 375

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% * 521 מ"ר = 338.65 מ"ר	338 מ"ר עבור 3 יח"ד.	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: כגובה קומה טיפוסית (3.10 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' : כלומר 3.00 מ'	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: 2.90 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים: 2.00 מ' לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י : 2.00 מ' לחזית צידית צפונית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. לחזית צידית דרומית : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים: 4.20 מ' לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י : 3.00 מ' לחזית צידית צפונית : ללא נסיגה לחזית צידית דרומית : ללא נסיגה	
מצללה על הגג	שטח: 1/3 משטח מרפסת הגג נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.20 מ'	שטח: בהתאם למותר נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.80 מ'	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	בהתאם למותר	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות	
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	מרתף (-1) : 6.00 מ' ובחלקו 4.00 מ' מרתף (-2): 3.10 מ'	

עמ' 376

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	בקומת מרתף חלקית (2-): 25 מחסנים דירתיים, 3 מאגרי מים, חדר משאבות, תחתית בור מכפיל חניה, רצפה תחתונה של חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות; בקומת מרתף (1-): מחסן אחד דירתי חדר טראפו, חניות לרכב רגיל, חניה נגישה וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות;	
שטח חלחול	15% משטח מגרש של 1088 מ"ר המהווים 163.2 מ"ר	202 מ"ר המהווים 18.56%	
תכסית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1088 מ"ר המהווים 924.8 מ"ר	886 מ"ר המהווים 81.14%	
עוגנים זמניים	בתנאי ליידוע חלקות גובלות ע"י פרסום במתקנת של הקלה	הבקשה כוללת עוגנים זמניים לחלקות גובלות. ניתן אישור נכסים ובוצע פרסום.	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי מבוקש בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מדרום המבוקשת בבקשה נפרדת וניתן לאשר כהקלה.	-בנית מרתף משותף עם חלקה גובלת מדרום מספר 194 הצמודה בשדרות ירושלים 124 (בקשה מקבילה 24- 0506) ניתן לאישור כהקלה.
מחסן דירתי	36 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	26 מחסנים דירתיים בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
הבקשה כוללת רמפה דו סיטרית למרתפים עם גישה מרחוב ציהתל"י בחלקה בתכסית קומת הקרקע. כמו כן הבקשה מציגה חצר משותפת, ללא דירות גן, פיתוח שטח וגיטון מלווה רחוב, ללא גדרות בהתאם למדיניות הועדה משכונה		
מפלס כניסה קובעת	X	
		0.00=+15.10 מוגבה ממפלס רחוב +14.70 ב 0.40 מ' בהתאם למותר

הערות נוספות:

בתאריך 19/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
2	תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 14 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 36 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 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
4	בניית מרתף משותף עם חלקה 194 הצמודה - לצורך חניה
5	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
6	ניוד זכויות בין הקומות
7	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2 מ' במקום 5 מ'
8	הקלה בקווי בניין על פי תוכנית הבינוי 2563/1. קו בניין קדמי 5 מטר לרחוב שדרות ירושלים
9	תוספת 5% משטח המגרש עבור שטחי שירות לצורך נגישות
10	הגבהת הבניין עד לגובה של 8 מ' לעומת 5 מ' המותרים על פי תכנית
11	ניוד זכויות עיקריות עבור שטחי שירות
12	הקמת עוגנים זמניים פולימריים מעבר לקווי מגרש

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
2	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
3	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
4	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 193 וחלקה גובלת מזרוע מספר 194 בשדרות ירושלים 124.
5	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם לקווי הבניין המותרים ולא נדרשת הקלה.
6	הקלה לא רלוונטית - שכן מדובר בסל זכויות מכוח תמ"א 38 שניתן לחלק בין הקומות לפי תכנון ללא צורך בהקלה.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
9	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
10	הקלה לא רלוונטית - שכן גובה בניין ניתן לאישור בהתאם למדיניות ותיאום תכנון ללא צורך בהקלה.
11	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
12	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם להוראות תוכנית ע1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתקנת של הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 29/02/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	סעיד ג'אברן - שדרות ירושלים 122א, תל אביב - יפו 6808705	קודם כל אני רוצה לברך על התוכנית להתחדשות עירונית תמ"א 38 ו להבהיר שאני לא סרבן לחתום אלה קרו ליקויים רבים עם היזם המתכוון לבצע את הפרויקט לכן אני מתנגד 1 - החתמת דיירים בוצעה בצורה לא שקופה תוך ניצול דוח של חוות דעת מהנדס עיריית תל אביב יפו בתאריך 26 10 2021 שיבוטל אחר כך אחרי כמה תיקוני טיח 2- בחירה של עורך דין ו חברת פיקוח המייצגים דיירים מטעמו של היזם מעורר חשש לניגוד אינטרסים 3- היזם (bahaus) לא הוכיח לנו ניסיון בהקמת פרויקטים של פינוי ובינוי בגודל של הפרויקט שלנו 4. סירוב את היזם להחזיק לפחות 40% מהפרויקט עד הסיום לאבטח שהפרויקט יתקיים מחשש מגלגולים של הפרויקט לקבלני חתימות 5- לא הוצג לנו מפרט טכני במיוחד לקומות הנמוכות וכל מה שקשור לבידוד רעש ו ורטיבות 5- הבית שלי הוא בית קרקע עם שלושה כיווני אוויר הבית שהוצא לי לא דומה להצעה הראשונה שכתוב במפורש בית קרקע צמודה לו שטח גינה סך 60 מטר (ברטו) אני רוצה להתייעץ עם המפקח על בתים משותפים 6- טענות נוספות נעלה אותם בוועדה
2	מאיה עסלי - שדרות ירושלים 120, תל אביב - יפו 6808704	הדירה שבבעלותי מצויה בקומה 4 מתוך 7 בבניין שבשדרות ירושלים 120, ופונה דרומה ומערבה. ישנם שני חדרים עם חלונות לכיוון דרום וכן מרפסת שירות שפונה לכיוון דרום. נכון להיום, החדרים וכן המרפסת שטופי שמש לאורך כל היום, שכן השמש מאירה מכיוון דרום אל עבר הדירה באין מפרע. מעבר לכך, הבניין שבשדרות ירושלים 122 אינו מסתיר את הנוף הפתוח, הירוק והאורבני הנצפה מהמרפסת, שכן הינו נמוך יותר ואינו צמוד מאוד לבניין. לבסוף, הבניין גם לא מפריע למשב האוויר הנעים. מדובר על מצב עובדתי שקיים במשך עשרות שנים המאפשר להנות מהדירה. ככל שייבנה הבניין בשדרות ירושלים 122, הבניין צפוי לחסום את אור השמש לחדרים ולמרפסת, לחסום באופן ניכר את הנוף הפתוח, להפוך לצמוד לבניין הנוכחי באופן שעלול לפגוע בפרטיות, ולפגוע במשב האוויר. כל אחד מאלה, בעצמו, ועל אחת כמה וכמה שילובם, יגרמו לפגיעה מהותית מאוד ביכולת להנות מהדירה, כפי שנעשה במשך שנים רבות מאוד, וזאת מעבר לפגיעה הנלוות לשווייה. מצ"ב תמונות להמחשה אשר צולמו ממרפסת השירות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדויות שכן מדובר בנושאים קניינים והועדה לא דנה בנושאים קניינים. לנושא חצר פרטית, מדיניות הועדה בשכונה אינה מאפשרת דירות גן ומדברת על חצרות משותפות ללא גישה מדירות קומות הקרקע	מומלץ לא לקבל

עמ' 379
מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בהתאם לתוכנית שהוגשה.	
2	מומלץ לדחות את התנגדות שכן התכנון הנדון מציג בינוי אשר תואם את המדיניות לתמ"א 38 בשכונה לנושא גובה קומות מותרות ועל כן לא ניתן למנוע התחדשות בטענה לפגיעה בנוף.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.05.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-13/05/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-13/05/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

- 1. מבנה מגורים חדש ובו 36 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
 - 2. מרתף חניה משותף למגרש הנ"ל ולמגרש הצמוד מדרום בכתובת שדרות ירושלים 124.
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן: (תקן חניה 0.8:1 בהתאם למסמך מדיניות שיכוני דרום יפו)

- 29 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 36 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 30 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בקומת 1- של החניון התת קרקעי (חלקן בחניות רגילות וחלקן במכפילי חניה)
- 7 מקומות חניה לאופנועים בקומת 1- של החניון התת קרקעי
- 36 מקומות חניה לאופניים: 20 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-16 בשטח הפיתוח מתכנן: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.09.2024

סומן חדר אשפה עבור 36 יח"ד עם 5X1100 (סומן בטעות סופר 6)
נוספו תנאים טכניים

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 14.08.2023

חו"ד משותפת לבקשות 24700, 24698, ירושלים 122,124, הוטען סקר עם אישור אגרונום אגף שפ"ע.
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 6 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו הממוקמים באזור המבוקש לבניה או בקרבתו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24198 ₪.

עמ' 380

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

יש לנטוע במגרש 18 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11598 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
במגרש ובסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.09.2024
התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.04.2022
בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.
המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

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
105	פנסית דו-נוצתית	4.00	19.00	3.00	שימור	3,128.57
121	פנסית דו-נוצתית	6.00	20.00	3.00	שימור	3,466.56
126	פנסית דו-נוצתית	3.00	11.00	1.00	שימור	524.32
134	פנסית דו-נוצתית	5.00	17.00	1.00	שימור	1,252.29
142	מיש דרומי	2.00	15.00	1.00	שימור	1,243.44
147	פנסית דו-נוצתית	5.00	15.00	1.00	שימור	1,949.94
148	פנסית דו-נוצתית	3.00	9.00	1.00	שימור	701.98
168	ברכיטון אדרי	6.00	28.00	2.00	שימור	5,514.34
316	ברכיטון צפצפתי	5.00	19.00	1.00	כריתה	
404	ברכיטון צפצפתי	7.00	33.00	2.00	כריתה	3,720.37
407	סיסם הודי	7.00	38.00	3.00	כריתה	6,202.73
418	אזדרכת מצויה	6.00	25.00	2.00	כריתה	816.40
419	אזדרכת מצויה	6.00	23.00	3.00	כריתה	518.25
420	אלמוגן רחב-עלים	6.00	61.00	2.00	כריתה	8,973.27
561	וושנינגטוניה חסונה	12.00	42.00	2.00	שימור	2,722.00
562	וושנינגטוניה חסונה	10.00	35.00	2.00	שימור	2,269.00
563	אזדרכת מצויה	7.00	45.00	3.00	כריתה	3,967.70

עמ' 381

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
570	וושנינגטוניה חסונה	8.00	32.00	2.00	שימור	1,814.00
596	סיסם הודי	10.00	32.00	3.00	שימור	7,331.02
597	ברוש מצוי	5.00	17.00	3.00	כריתה	
598	קליסטמון מינים שונים	2.00	12.00	1.00	כריתה	
610	סיסם הודי	8.00	24.00	2.00	שימור	4,123.70

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 30.08.2023)

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 המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י טל נחשון 25.10.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 193 בגוש 7045 בבעלות פרטית.

מגירה 100:
סומנה זיקת הנאה כנדרש.
סומנו עוגנים כנדרש.
סומן פילר להעתקה למגרש הפרטי כנדרש.

מגירה 2000:
הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים.

תנאי להתחלת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאי לתעודת גמר:
העתקת הפילר המבוקש לגבולות המגרש הפרטי.

לאור כך לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

אדריכל העיר - (ע"י יואב דוד 07.08.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
שלום לכולם,
ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להערות הבאות:

תנאי להיתר בניה (לבדיקת מהנדס הרישוי):
1- קווי הבניין יהיו לפי תב"ע 2563/1:
לשדרות ירושלים - 5- לפי תב"ע 2563/1
לרחוב צהיתלי - 0- הבינוי יסוג ל5מ' מקו המגרש
לשצ"פ/ רחוב בת עין- קו בניין 0 והבינוי יסוג ל3מ' מקו המגרש
קו בניין צפוני - 1מ' והבינוי יסוג ל2מ' מקו המגרש (ישמר 8 מ' לפחות מהבינוי מצפון בהתאם למדיניות)

עמ' 382

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

2- לשדרות ירושלים תסומן זיקת הנאה בתחום המגרש ברוחב 1 מ' המרחיבה את המדרכה העירונית כדי לאפשר נטיעת עצים- השטח יפותח בחומרי גמר עירוניים באופן המשכי למדרכה.

3- נספח החניה מציג 60 חניות לרכב עבור 72 יחידות דיור- נמליץ על קרן חניה

4-חדר הטרפו יתאוורר אל הרמפה ללא מופע בפיתוח

5- הכניסה לבניין תהיה ללא מדרגות ובשיפוע ללא מאחזי יד

6- מרפסות בחזית לציהתלי - בולטות ממישור החזית הנסוג (הצפוני) מרפסת הגג לא תבלוט ממישור זה ותתישר עם מישור החזית הבולט (הדרומי)

7- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

8- תמהיל הדירות: ממוצע 90 לפחות לפי מדיניות, 20% דירות קטנות לפי מסמך הנחיות לתמ"א

9- 15% חלחול ישמר בחלקה 193 ו194 לכל מגרש בנפרד

10- עצים לשימור כפי שמופיע בתכנית

11- הרמפה המקורה ע"י המרפסת מאושרת כרמפה בתוך הבינוי

תנאי לתעודת גמר-

אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)

בברכה,

זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.08.2023)

המלצה לתת היתר

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.12.2024)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף, עבור 36 יחידות דיור סך הכל. כולל ההקלה הבאה:

הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 193 וחלקה גובלת מדרום מספר 194 בשדרות ירושלים 124.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן בחלקן מדובר בנושאים קניינים והועדה לא דנה בנושאים קניינים. לנושא חצר פרטית, מדיניות הועדה בשכונה ללא דירות גן וחצרות משותפות בלבד ללא גישה

מדירות קומות הקרקע והתכנון הנדון תואם את המדיניות וללא דירות גן וחצר משותפת בלבד. התכנון מציג בינוי תואם את המדיניות לתמ"א 38 בשכונה לנושא גובה קומות מותרות ועל כן לא ניתן למנוע התחדשות בטענה לפגיעה בנוף.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור סופי של נת"ע לבקשה
5	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24198 ₪.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.
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	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית במרתפים בין חלקה

#	התנאי
193	בשדרות ירושלים 122 וחלקה 194 בשדרות ירושלים 124
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	הצגת רישום זיקת הנאה הדדי בין המגרשים לעניין המרתף המשותף.
9	העתקת הפילר המסומן לגבולות המגרש הפרטי .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף , עבור 36 יחידות דיור סך הכל. כולל ההקלה הבאה:
- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 193 וחלקה גובלת מדרום מספר 194 בשדרות ירושלים 124.
2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן בחלקן מדובר בנושאים קניינים והועדה לא דנה בנושאים קניינים. לנושא חצר פרטית , מדיניות הועדה בשכונה ללא דירות גן וחצרות משותפות בלבד ללא גישה מדירות קומות הקרקע והתכנון הנדון תואם את המדיניות וללא דירות גן וחצר משותפת בלבד. התכנון מציג בינוי תואם את המדיניות לתמ"א 38 בשכונה לנושא גובה קומות מותרות ועל כן לא ניתן למנוע התחדשות בטענה לפגיעה בנוף.

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

#	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	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

#	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 24198 ₪.
3	דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

עמ' 385

מידע: 22-02456 רישוי: 24-0462 ת.בניין: 3001-122

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.
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	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הזדית במרתפים בין חלקה 193 בשדרות ירושלים 122 וחלקה 194 בשדרות ירושלים 124
3	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	הצגת רישום זיקת הנאה הדדי בין המגרשים לעניין המרתף המשותף.
9	העתקת הפילר המסומן לגבולות המגרש הפרטי.

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	24-0506	תאריך הגשה	08/04/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות ירושלים 124, בת עין 2	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7045/194, 7045/179, 7045/126	תיק בניין	3001-124
מס' תב"ע	2563, 9016, 9080, 9086, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38א, תעא/1/2563	שטח המגרש	1,139.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אברהם שמשו מנדל	העבודה 23, גבעת שמואל 5403933
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מבקש	התחדשות עירונית ציהתל"י בע"מ	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב קוטלר	אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
מיופה כח מטעם המבקש	רן בראז	דרך בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105
בעל זכות בנכס	אריקה פנקס	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	חיים בשור	חוף ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	ינטה לאה ברטפלד	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	בתיה ברכה	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	ויזה מבורך	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	יעקב קטלן	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	אמיר ריחאן	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	גוזיף סיבאני	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	גורג נאצר	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	רמי משיח	חורשה ירושלים -שד 6 10 124, תל אביב - יפו 6808705
בעל זכות בנכס	מאיר יצחק	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	רולה סיבאני	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	סאהד נאצר	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	סמי דריעי	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	רחל בן מנחם	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	אליעזר שורץ	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	עיסא זכאכ	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	רינת הלל	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	אריאל יעקב אונגר	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	קרן רוזי אוחנה	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	דן אדוארד ברסלאו	שדרות ירושלים 124, תל אביב - יפו 6808708
בעל זכות בנכס	עת"א	אבן גבירול 67, תל אביב - יפו 6436214

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה גובלת מצפון (מספר 193 בשדרות ירושלים 122 , בקשה מקבילה 24-0462) , עבור 36 יחידות דיור סך הכל המכיל:

- בקומת מרתף (2-): 24 מחסנים דירתיים , תחתית בורות מכפילי חניה וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
- בקומת מרתף (1-): 12 מחסנים דירתיים , 30 מקומות חניה וגרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה ו 2 מעליות ;
- בקומת הקרקע: לובי , חדר אשפה , חדר מונים , חדר אופניים ו 3 יחידות דיור בקומה כל יחידת דיור מכילה ממ"ד , מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה ;
- לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה קומתית , ארונות שירות למערכות משותפות , 2 מעליות וחדר מדרגות ;
- בקומות טיפוסיות 1-6: 5 יחידות דיור בקומה (30 יחידות דיור סך הכל) , כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה ;
- בקומת גג חלקית (קומה 7): 3 יחידות דיור בקומה , כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה בפרגולה מבטון ;
- על הגג: גג עבור מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי ;
- על המגרש: פיתוח שטח , נטיעות , חניית אופניים משותפת , שבילים , וגדרות זיקת הנאה להרכבת מדרכה ברוחב 1.00 מ' בחזית קדמית מזרחית לשדרות ירושלים ;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון מגרש פינתי בן 3 חזיתות קדמיות כאשר בחזית קדמית מזרחית גובל ברחוב שדרות ירושלים , בחזית קדמית מערבית גובל ברחוב ציהתל"י ובחזית קדמית דרומית גובל ברחוב בת עין .

בהתאם למסמך מדניות לתמ"א של עריית תל אביב 9086 , מדובר באיזור 14 , מבני שיכון בתחום יפו היסטורית , אשר דורשת תיאום תכנון לפני הגשת כל בקשה מול מהנדס העיר .
כמו כן המדיניות מאפשרת בניה עד לגובה של 7.65 קומות עם חזית מסחרית מלווה רחוב (בהתאם לייעוד המותק במגרש הנדון) ובמסגרת קווי הבניין מכוח התוכנית הראשית ללא אפשרות להקטנת קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38 ולתוכנית הרחבות. פתרון חניה תת קרקעי .

בהתאם לכך נערך תיאום תכנון לבקשה ומרתף חניה מתוכנן בזיקת הנאה עם מגרש גובל מצפון ברחוב שדרות ירושלים 122 אשר מוגש בבקשה מקבילה מספר 24-0462 להריסה ובניה מכוח תמ"א 38.

בהתאם להיתר מספר 890 משנת 1962 : שטח קומה טיפוסית בהיתר שווה ל 314.16 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-0462	2024			מדובר בחלקה גובלת מצפון לחלקה נידונה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף עם חלקה גובלת מדרום (מספר 194 בשדרות ירושלים 124 , בקשה מקבילה 24-0506) , עבור 36 יחידות דיור סך הכל. בקשה טרם נדונה בועדה.

עמ' 388

מידע: 22-02408 רישוי: 24-0506 ת.בניין: 3001-124

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	1962	890		שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות, 4 יחידות דיור בקומה, סך הכל 12 יחידות דיור.

בעלויות:

לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לא התקבלו התנגדויות. 69.2% הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 9 תתי חלקות המהווים

ע"פ תוכניות חלות: 2563, 9086, תמ"א/1, ג, תמ"א/3/38 (איזור 14) שכונת צהלון ושיכוני חיסכון

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות, כולל בניה על הגג מכוח ג/1.	לפי תב"ע (2563): 4 קומות מכוח תב"ע לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 14): 3 קומות. ג/1: 65% בבניה חלקית על הגג סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.	4 קומות מכוח תב"ע 3 קומות מכוח תמ"א 65% קומת גג חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות בהתאם למותר.	
שטחים עיקריים לא כולל ג/1	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563): 14 יח"ד * 110 מ"ר = 1540 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 314.16 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת: 52 מ"ר + 314.16 מ"ר = 366.16 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: 3 * 366.16 מ"ר = 1098.48 מ"ר.		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} * 12 \text{ יח"ד} = 156 \text{ מ"ר}$ סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $156 \text{ מ"ר} + 1098.48 \text{ מ"ר} = 1254.5 \text{ מ"ר}$ סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $1254.5 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 1540 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע}) = 2794.5 \text{ מ"ר}$	2558.44 מ"ר + 207.35 מ"ר (שטחי שירות מעבר למותר שיש לחשב כעיקרי) = 2765.8 מ"ר	
שטחי שירות מעל הקרקע	עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2563): $25\% * 1540 \text{ מ"ר} (\text{שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע}) = 385 \text{ מ"ר}$ עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות סה"כ: 385 מ"ר מרחב מוגן: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + \text{קירות} = 12 \text{ מ"ר כלומר:}$ $12 \text{ מ"ר} * 36 \text{ יח"ד} = 432 \text{ מ"ר סה"כ.}$	עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2563): 385 מ"ר עבור קומות מכוח תמ"א 38: 207.35 מ"ר סה"כ: 592.35 מ"ר מרחב מוגן: 455.5 מ"ר סה"כ.	207.35- מ"ר שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי שכן אין תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. 23.5- מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר $2794.5 \text{ מ"ר} (\text{שטחים למגורים עיקרי}) / 78 \text{ מ"ר} = 36 \text{ יח"ד} (\text{לא כולל בניה על הגג})$ ג/1: 3 יח"ד (מעל 80 מ"ר) סה"כ יחידות למגרש : 39 יח"ד בכפוף ל 5 יח"ד	בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור; בקומה 1: 5 יח"ד בקומה 2: 5 יח"ד בקומה 3: 5 יח"ד בקומה 4: 5 יח"ד בקומה 5: 5 יח"ד בקומה 6: 5 יח"ד ג/1 : 3 יח"ד סה"כ: 36 יחידות דיור כולל 6	

עמ' 390

מידע: 22-02408 רישוי: 24-0506 ת.בניין: 3001-124

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קטנות המהוות 15% .	יח"ד קטנות המהוות 18.2% בהתאם למותר.	
קווי בניין (9086):	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' בזיקת הנאה	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים : 5.00 מ' מתוכם 1.00 מ' בזיקת הנאה	- רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה תנאי לתעודת גמר.
	לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י: 5.00 מ'	לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י: 5.00 מ'	
	לחזית קדמית דרומית לרחוב בת עין: 3.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב בת עין: 3.00 מ'	
	לחזית צידית צפונית : 3.88 מ'	לחזית צידית צפונית : 3.88 מ'	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 36 יח"ד = 432 מ"ר סה"כ.	414.21 מ"ר ובממוצע של 11.5 מ"ר בהתאם למותר.	קווי בניין: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין. עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.
	קווי בניין: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.	קווי בניין: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.	
שימושים מותרים	מגורים	מגורים	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) :	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	65% * 521 מ"ר = 338.65 מ"ר	338 מ"ר עבור 3 יח"ד.	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	

עמ' 391

מידע: 22-02408 רישוי: 24-0506 ת.בניין: 3001-124

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נטו: כגובה קומה טיפוסית (3.10 מ') ולא יעלה על 3.00 מ': כלומר 3.00 מ'	נטו: 2.90 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים: 2.00 מ'	לחזית קדמית מזרחית לרחוב שדרות ירושלים: 4.25 מ'	
	לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י: 2.00 מ'	לחזית קדמית מערבית לרחוב ציהתל"י: 3.00 מ'	
	לחזית קדמית דרומית לרחוב בת עין: 2.00 מ' או 1.20 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב בת עין: 1.20 מ'	
	לחזית צידית צפונית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית צידית צפונית: ללא נסיגה.	
מצללה על הגג	שטח: 1/3 משטח מרפסת הגג	שטח: בהתאם למותר	
	נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.20 מ'	נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.80 מ'	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	בהתאם למותר	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות	
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	מרתף (1-) : 6.00 מ' ובחלקו 4.00 מ' מרתף (2-) : 3.10 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	בקומת מרתף (2-) : 24 מחסנים דירתיים, תחתית בורות מכפילי חניה וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות ;	

עמ' 392

מידע: 22-02408 רישוי: 24-0506 ת.בניין: 3001-124

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בקומת מרתף (1-): 12 מחסנים דירתיים, 30 מקומות חניה וגרעין המכיל חדר מדרגות, מבואה ו 2 מעליות ;	
שטח חלחול	15% משטח מגרש של 1139 מ"ר המהווים 170.85 מ"ר	277 מ"ר המהווים 24%	
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1139 מ"ר המהווים 968.15 מ"ר	862 מ"ר המהווים 76%	
עוגנים זמניים	בתנאי ליידוע חלקות גובלות ע"י פרסום במתקנת של הקלה	הבקשה כוללת עוגנים זמניים לחלקות גובלות. ניתן אישור נכסים ובוצע פרסום.	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי מבוקש בזיקת הנאה עם חלקה גובלת מדרום המבוקשת בבקשה נפרדת וניתן לאשר כהקלה.	-בניית מרתף משותף עם חלקה גובלת מצפון מספר 193 הצמודה בשדרות ירושלים 122 (בקשה מקבילה 24- 0462) ניתן לאישור כהקלה.
מחסן דירתי	36 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	36 מחסנים עד 12 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח /גדרות הבקשה מציגה חצר משותפת, ללא דירות גן, פיתוח שטח וגינון מלווה רחוב, ללא גדרות בהתאם למדיניות הועדה משכונה.	X	
מפלס כניסה קובעת +0.00=+15.75 מוגבה ממפלס רחוב +15.06 ב 0.69 מ' שניתן לאשר לאור שיפוע הרחוב.	X	

הערות נוספות:

בתאריך 19/05/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 14 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 36 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 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2 מ' במקום 6.18 מ'
5	בניית מרתף משותף עם חלקה 122
6	ניוד זכויות בין הקומות
7	הקלה בקווי בניין על פי תוכנית בינוי 2563/1 קו בניין קדמי לשדרות ירושלים 5.00 מטר
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן

#	הקלה
	המרווח המותר
9	הגבהת הבניין עד לגובה של 8 מ' לעומת 5 מ' המותרים על פי תכנית
10	תוספת 5% משטח המגרש עבור שטחי שירות לצורך נגישות
11	ניוד זכויות עיקריות עבור שטחי שירות
12	הקמת עוגנים פולימריים זמניים מערב לקווי מגרש

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
2	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
4	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 194 וחלקה גובלת מצפון מספר 193 בשדרות ירושלים 122.
6	הקלה לא רלוונטית שכן מדובר בסל זכויות מכוח ת"א 38 שניתן לחלק בין הקומות לפי תכנון ללא צורך בהקלה.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם לקווי הבניין המותרים ולא נדרשת הקלה.
9	הקלה לא רלוונטית - שכן גובה בניין ניתן לאישור בהתאם למדיניות ותיאום תכנון ללא צורך בהקלה.
10	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים .
11	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים .
12	לא מדובר בהקלה - הנ"ל נעשה בהתאם להוראות תוכנית ע"1 הדורשת יידוע חלקות גובלות במתקנת של הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.05.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-13/05/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-13/05/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 36 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן: (תקן חניה 0.8:1 בהתאם למסמך מדיניות שיכוני דרום יפו)

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים
7 מקומות חניה לאופנועים
36 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בקומת 1- של החניון התת קרקעי (חלקן בחניות רגילות וחלקן במכפילי חניה)
7 מקומות חניה לאופנועים בקומת 1- של החניון התת קרקעי
36 מקומות חניה לאופניים: 20 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-16 בשטח הפיתוח מתכנן: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.09.2024

סומן חדר אשפה עבור 36 יח"ד עם 5X1100 כ"א
נוספו תנאים טכניים

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 14.08.2023

חוו"ד משותפת לבקשות 24700, 24698, ירושלים 122,124, הוטען סקר עם אישור אגרונום אגף שפ"ע.
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 6 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו הממוקמים באזור המבוקש לבניה או בקרבתו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24198 ₪.
יש לנטוע במגרש 18 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11598 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
במגרש ובסביבתו קיימים 13 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.09.202

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 25.04.2022

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

=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - רן אבן שושן

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה: לאשר את הבקשה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
105	פנסית דו-נוצתית	4.00	19.00	3.00	שימור	3,128.57
121	פנסית דו-נוצתית	6.00	20.00	3.00	שימור	3,466.56
126	פנסית דו-נוצתית	3.00	11.00	1.00	שימור	524.32
134	פנסית דו-נוצתית	5.00	17.00	1.00	שימור	1,252.29
142	מיש דרומי	2.00	15.00	1.00	שימור	1,243.44
147	פנסית דו-נוצתית	5.00	15.00	1.00	שימור	1,949.94
148	פנסית דו-נוצתית	3.00	9.00	1.00	שימור	701.98
168	ברכיכטון אדרי	6.00	28.00	2.00	שימור	5,514.34
316	ברכיכטון צפצפתי	5.00	19.00	1.00	כריתה	
404	ברכיכטון צפצפתי	7.00	33.00	2.00	כריתה	3,720.37
407	סיסם הודי	7.00	38.00	3.00	כריתה	6,202.73
418	אזדרכת מצויה	6.00	25.00	2.00	כריתה	816.40
419	אזדרכת מצויה	6.00	23.00	3.00	כריתה	518.25
420	אלמוגן רחב-עלים	6.00	61.00	2.00	כריתה	8,973.27
561	וושנינגטוניה חסונה	12.00	42.00	2.00	שימור	2,722.00
562	וושנינגטוניה חסונה	10.00	35.00	2.00	שימור	2,269.00
563	אזדרכת מצויה	7.00	45.00	3.00	כריתה	3,967.70
570	וושנינגטוניה חסונה	8.00	32.00	2.00	שימור	1,814.00
596	סיסם הודי	10.00	32.00	3.00	שימור	7,331.02
597	ברוש מצוי	5.00	17.00	3.00	כריתה	
598	קליסטמון מינים שונים	2.00	12.00	1.00	כריתה	
610	סיסם הודי	8.00	24.00	2.00	שימור	4,123.70

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 30.08.2023)

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 המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.01.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 194 בגוש 7045 בבעלות פרטית.
חלקות 126,179 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו חלק מחלקות העירייה מהוות שטח השלמה לחלקה .
החלקה ושטחי ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 2563 .

בתאריך ה 10/12/2023 חתם היזם על כתב התחייבות לרכישת חלקות ההשלמה.

תנאי לקבלת ההיתר הינו חתימה על חוזה לרכישת חלקות ההשלמה מהעירייה וביצוע תשלום מלוא התמורה.

בהתאם לכתב ההתחייבות על היזם להפקיד בעירייה כתב ערבות בגובה של 30% מגובה התמורה, תוך 7 ימים מהדיון בוועדה המקומית.

הסעיפים המתייחסים לדרישות אגף הנכסים לפתיחת הבקשה:

1. הוטען למגירה 2000 ונמסר באגף הנכסים כתב התחייבות מקורי חתום לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. העוגנים סומנו וצוינו בתכניות ובחתכים.
3. תוכננה גדר רציפה ללא פתחים בגבול עם חלקת השצ"פ.
4. הפילר תשתיות ששייך למגרש סומן וצויין להעתקה אל תוך גבולות המגרש.
5. נחתם כתב התחייבות לרכישת חלקות ההשלמה.
6. נרשמה הערת אזהרה לטובת העירייה ברשם המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.

תנאי להוצאת היתר בנייה:

1. קבלת ערבות בהתאם לכתב ההתחייבות לאחר הדיון בוועדה.
2. חתימה על חוזה לרכישת חלקות ההשלמה מהעירייה וביצוע תשלום מלוא התמורה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לגמר:

1. רישום חלקות ההשלמה ע"ש הרוכשים.
2. אישור אגף הנכסים.

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

אדריכל העיר - (ע"י יואב דוד 08.08.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

שלום לכולם,

נמליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להערות הבאות:

תנאי להיתר בניה (לבדיקת מהנדס הרישוי):

1- קווי הבניין יהיו לפי תב"ע 2563/1:

לשדרות ירושלים - 5- לפי תב"ע 2563/1

לרחוב צהיתלי - 0- הבינוי יסוג ל5מ' מקו המגרש

לשצ"פ/ רחוב בת עין- קו בניין 0 והבינוי יסוג ל3מ' מקו המגרש

קו בניין צפוני - 1מ' והבינוי יסוג ל2מ' מקו המגרש (ישמר 8 מ' לפחות מהבינוי מצפון בהתאם למדיניות)

2- לשדרות ירושלים תסומן זיקת הנאה בתחום המגרש ברוחב 1מ' המרחיבה את המדרכה העירונית כדי לאפשר נטיעת עצים- השטח יפותח בחומרי גמר עירוניים באופן המשכי למדרכה.

3- נספח החניה מציג 60 חניות לרכב עבור 72 יחידות דיור- נמליץ על קרן חניה

4-חדר הטרפו יתאוורר אל הרמפה ללא מופע בפיתוח

עמ' 397

מידע: 22-02408 רישוי: 24-0506 ת.בניין: 3001-124

5- הכניסה לבניין תהיה ללא מדרגות ובשיפוע ללא מאחזי יד

6- מרפסות בחזית לציהתלי - בולטות ממישור החזית הנסוג (הצפוני) מרפסת הגג לא תבלוט ממישור זה ותתישר עם מישור החזית הבולט (הדרומי)

7- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

8- תמהיל הדירות: ממוצע 90 לפחות לפי מדיניות, 20% דירות קטנות לפי מסמך הנחיות לתמ"א

9- 15% חלחול ישמר בחלקה 193 ו194 לכל מגרש בנפרד

10- עצים לשימור כפי שמופיע בתכנית

11- הרמפה המקורה ע"י המרפסת מאושרת כרמפה בתוך הבינוי

תנאי לתעודת גמר-

אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)

בברכה,

זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.08.2023)

המלצה לתת היתר

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.12.2024)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף, עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 194 וחלקה גובלת מצפון מספר 193 בשדרות ירושלים 122. 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)

#	התנאי
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור סופי של נת"ע לבקשה
5	(1) קבלת ערבות בהתאם לכתב ההתחייבות לאחר הדיון בוועדה. (2) חתימה על חוזה לרכישת חלקות ההשלמה מהעירייה וביצוע תשלום מלוא התמורה.
6	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24198 מ.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העווגנים מחלקות העירייה.
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	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית במרתפים בין חלקה 193 בשדרות ירושלים 122 וחלקה 194 בשדרות ירושלים 124
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 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.

#	התנאי
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
8	הצגת רישום זיקת הנאה הדדי בין המגרשים לעניין המרתף המשותף.
9	(1) רישום חלקות ההשלמה ע"ש הרוכשים. (2) אישור אגף הנכסים.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 7 קומות ובניה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף משותף, עבור 36 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלה הבאה:

הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה מספר 194 וחלקה גובלת מצפון מספר 193 בשדרות ירושלים 122.
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	(1) קבלת ערבות בהתאם לכתב ההתחייבות לאחר הדיון בוועדה. (2) חתימה על חוזה לרכישת חלקות ההשלמה מהעירייה וביצוע תשלום מלוא התמורה.
5	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

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 24198 ₪.
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.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

עמ' 400

מידע: 22-02408 רישוי: 24-0506 ת.בניין: 3001-124

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
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	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית לשדרות ירושלים על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית במרתפים בין חלקה 193 בשדרות ירושלים 122 וחלקה 194 בשדרות ירושלים 124
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 13 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 18 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 של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
8	הצגת רישום זיקת הנאה הדדי בין המגרשים לעניין המרתף המשותף.
9	(1) רישום חלקות ההשלמה ע"ש הרוכשים. (2) אישור אגף הנכסים.
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1309	תאריך הגשה	18/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')	

כתובת	אברבנאל 21	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7083/173	תיק בניין	3374-001
מס' תב"ע	2790, 9028, בי(יפו), ג1, ע1, תמ"א/1, תעא/2790, תעא/2790/4	שטח המגרש	2,803.41

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מבקש	ווי בוקס החרש והאומן בע"מ	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסף טורגמן	ביל"ו 19, מבשרת ציון 907681
בעל זכות בנכס	אחים סבירסקי	הפועל 67, הרצליה 4660032

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים : - בניין A המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש , עבור 66 יח"ד - בניין B הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר , עבור 122 יח"ד , סך הכל 188 יחידות דיור ב 2 בניינים , מעל 5 קומות מרתף משותף , המבנים מכילים: - בקומת מרתף (-5) : 46 מקומות חניה לכלי רכב , 8 מחסנים דירתיים , חדר משאבות, מאגרי מים , מפריד שומן למסחר , חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין , גרעין בניין A המכיל מבואה , חדר מדרגות , מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים , מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים; - בקומת מרתף (-4) : 44 מקומות חניה לכלי רכב , 15 מחסנים דירתיים , מאגרי מים , חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין , גרעין בניין A המכיל מבואה , חדר מדרגות , מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים; - בקומת מרתף (-3) : 41 מקומות חניה לכלי רכב , 28 מקומות חניה לאופנועים , 16 מחסנים דירתיים , רצפה כפולה של חדר טראפז בקומה מעל , חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין , גרעין בניין A המכיל מבואה , חדר מדרגות , מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה , חדר מדרגות , 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים; - בקומת מרתף (-2) : 25 מקומות חניה לכלי רכב , 5 מקומות חניה לכלי רכב נגיש, 10 מקומות חניה לאופנועים , 2 חדרי אופניים עבור 114 מקומות חניה סך הכל , 6 מחסנים דירתיים , חדר טראפז , חדרי מונים, חדר קרטונים , חדר אצירת אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה , חדר אצירה למבנה ציבור וחדרי אשפה למגורים, מחסן ציבורי, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין , גרעין בניין A המכיל מבואה , חדר מדרגות , מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13

נוסעים מבואה עבור בניין B המכילה חדר מדרגות וגרעין בניין B המכיל מבואה, חדר מדרגות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;

- בקומת מרתף חלקית (1-): חדר כושר משותף, חדר אופניים עבור 66 אופניים, 34 מחסנים דירתיים, חדר מפריד שומן ודחסנית, גרעין בניין A המכיל מבואה, חדר מדרגות, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;

- בבניין A בן 10.65 קומות עבור 66 יחידות דיור סך הכל ומבנה ציבור בקומת קרקע (הגובל ברחוב אברבנאל ממערב):

- בקומת קרקע המכילה מבנה ציבור: מועדון יום לקשיש הכולל מבואה, אולם מרכזי, מטבח, חדר הנהלה, חדר פעילות, אשכול שירותים, מרחב מוגן ציבורי, מחסן, חדר מדרגות מוגן ומעלית עבור 8 נוסעים, שטח עבור הדיירים עם גישה דרך הרחוב בלבד, מועדון דיירים, חדר טכני ולובי כניסה.
- לגובה כל הקומות: גרעין בניין A המכיל מבואה, ארונות משותפים עבור מערכות, 2 חדרי מדרגות נפרדים, מעלית אחת רגילה ומעלית שניה עבור 13 נוסעים;
- בקומות 1-9: מרחב מוגן קומתי עבור 7 יחידות דיור בקומה (סך הכל 63 יחידות דיור) המכילות כל אחת יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 10): מרחב מוגן קומתי עבור 3 יחידות דיור, כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדרי מדרגות כללים המקורים בחלקם;

- בבניין B בן 10.65 קומות עבור 6 יחידות מסחר בקרקע ו 122 יחידות דיור סך הכל (הגובל ברחוב מטלון מדרום וגבולות ממזרח):

- בקומת קרקע למסחר: 2 ממ"מים נפרדים עבור 6 שטחי מסחר נפרדים, מבואת כניסה למגורים, פסאז' בזיקת הנאה ברוחב של כ 6.80 מ' בתכנית הבניין, חדר דחסניות, חדר פינוי אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה ורמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתפי חניה בתכנית הקומה;
- לגובה כל הקומות: גרעין בניין B המכיל מבואה, 2 חדרי מדרגות נפרדים, שוט אשפה, ארונות משותפים עבור מערכות, 2 מעליות רגילות ומעלית שלישית עבור 13 נוסעים;
- בקומות 1-9: מרחב מוגן קומתי עבור 13 יחידות דיור בקומה (סך הכל 117 יחידות דיור) המכילות כל אחת יציאה למרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 10): מרחב מוגן קומתי עבור 5 יחידות דיור, כל אחת עם יציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג טכני עבור מערכות משותפות עם גישה מחדרי מדרגות כללים המקורים בחלקם;

על המגרש: פיתוח שטח, זיקת הנאה לציבור ברוחב 5.00 מ' במרווח צידי מזרחי, חצר פנימית בזיקת הנאה, עקירות ונטיעות;

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 מבנים מפח, משטחי אספלט וגדרות המבוקשים כעת להריסה.

המגרש הנדון ממוקם בשכונת פלורנטין ובצורה לא רגולרית. המגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב אברבנאל, בחזית קדמית דרומית גובל ברחוב בדרך המיועדת להוות המשך לרחוב מטלון, ובחזית מזרחית בחלקו גובל ברחוב גבולות. בצפון גובל ברחוב אילת.

מדובר במתחם C בהתאם לתב"ע החלה 2790 "מתחם גבולות" הקובעת יעוד מגורים ג' בחלקה הנידונה לרבות מבנה להריסה כמו כן בהתאם להוראות התוכנית ב 29/04/2015 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי תעא/2790/4 הקובעת הוראות להקמת המבנים במגרש לרבות תכנון של כ 200 מ"ר בקומת הקרקע ליעוד ציבורי. כמו כן מגדירה בין שני הבניינים כיכר מגוננת שיוצרת מעבר בקומת הקרקע בין

שלוה מתוך ארבעת הרחובות הגובלים בפרויקט.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-1979	13/10/2015			מתחם חדש למגורים, מסחר ושטח למבני ציבור, המכיל 2 בניינים (A - B (בני 10 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתפים, (בניין A עבור 66 יח"ד, ובניין B עבור 122 יח"ד, סה"כ 188 יח"ד. הבקשה אושרה בוועדה. לא הוצע היתר ותוקף החלטה פג לאחר מספר הארכות תוקף.
15-1966	13/10/2015	16-0360	17/04/2016	הריסה-מהיר הריסה
17-0785	15/05/2017			שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה
17-1691	22/10/2017			שינויים הארכת תוקף החלטה
18-1167	19/07/2018			שינויים הארכת תוקף החלטה
24-1067	31/07/2024			בניה חדשה חפירה ו/או דיפון

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של חברת אחים סבירסקי ועריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחה של החברה , נשלחה הודע לפי תקנה 336 לעריית תל אביב והתקבלה התנגדות מכוח תקנה 149 לחוק.

חוות דעת מחלקת נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

השותפות הינם הבעלים הרשומים של 2597/2799 במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 וכן הזכאית להירשם כבעלים של 202/2799 חלקים אותם היא רכשה מהעירייה במסגרת חוזה מיום 08.11.2023

על המקרקעין חלה תכנית 2790 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 אשר מייעדת, בין היתר, את המקרקעין לאזור למגורים ג'.

בין השותפות לבין החברה נחתם חוזה מיום 10.8.2023 לעסקת תמורות במסגרתה – כנגד ובכפוף למילוי התחייבויות החברה כלפי השותפות, ובין היתר הקמת פרויקט במקרקעין, ותשלום חלק מתקבולי המכירה שיתקבלו ממכירת היחידות בפרויקט תרכוש החברה את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין.

בהתאם להסכם עסקת התמורות ולחוזה המכר עם העירייה נרשמה הערת אזהרה לטובת השותפות על זכויות העירייה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת גורם מממן לפרויקט הידוע כבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

השותפות והחברה מצהירות כי, על פי הוראות הסכם עסקת התמורות, החברה היא זו שתתכן ותקים את הפרויקט, כאשר החברה זכאית להירשם כבעלים רק לאחר סיום הקמת הפרויקט וקבלת תעודת גמר לאכלוס.

הוראות התב"ע, מחייבות את החברה ו/או השותפות להקים במקרקעין מבנה ציבור, לשימושים ציבוריים בהתאם לתב"ע, והכל בהתאם למפרט טכני ולפרוגרמה המצורפים לחוזה ההקמה (להלן: "המבנה הציבורי").

על פי הוראות התב"ע והוראות חוזה המכר עם העירייה אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת הקמת המבנה הציבורי על ידי החברה.

ביום 29.4.2015 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א אישרה תכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות התב"ע.

על החברה לתכנן ולהקים את המבנה הציבורי ולהקצות לו 5 (חמש) חניות עבור המבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה"). חניות העירייה אשר ייוחדו למבנה הציבורי ירשמו אף הן ע"ש העירייה (בבעלותה). מיקומן של חניות העירייה יקבע על ידי החברה ובכל מקרה ימוקמו החניות, ככל הניתן, בקרבת המבנה הציבורי, והכל כמפורט בתשריט המצורף לחוזה ההקמה.

חניות העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

חוזה הקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

תנאי להוצאת היתר:

1. רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
2. אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
3. המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים.
4. הפקדת ערכות ביצוע
5. המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומציא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
6. קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

תנאי להתחלת עבודות:

1. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3. יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאשרות ע"י נציגי העירייה.
4. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאי לגמר:

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

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

התאמה לתוכנית : 2790, 9028, בי(יפו), ג1, ע1, תמ"א/1, תעא/2790, תעא/2790/4 שכונת פלורנטיין

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים בניה מותרים מעל הקרקע	שטחי הבניה יהיו לפי הגדול ביותר תוכנית 2790 או תוכנית B יפו: לפי תוכנית 2790: 270 אחוז משטח מגרש השווים ל 2803.41 מ"ר * 270% = 7569.20 מ"ר 90% עבור שטחי שירות השווים ל 2803.41 מ"ר * 90% = 2523 מ"ר סה"כ שווחים מכוח 2790: 10,092.27 השווים ל 360% מ"ר לפי תוכנית B יפו (תוכנית נפחית) : 18,561 מ"ר סה"כ. בהתאם לכך זכויות בניה בלבד מכוח תוכנית B יפו השווים ל 18,561 מ"ר מתוכם כ 200 מ"ר ישמשו לצורך מבנה ציבור .	עבור בניין A: 6606.94 מ"ר (מתוכם 214.24 מ"ר עבור מבנה ציבור) עבור בניין B: 10,963.27 מ"ר (כולל 434.25 שטחים למסחר בקומת הקרקע) סה"כ שטחים (כולל בניה על הגג) : 17,570.21 מ"ר (מתוכם 214.24 מ"ר עבור מבנה ציבור) בהתאם למותר	
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת = 188 יח"ד * 12 מ"ר = 2,256 מ"ר קווי בניין למרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין.	1309.3 מ"ר ובממוצע של 6.9 מ"ר ליח"ד. מרפסות עד 14 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין למרפסות: מרפסות בתכנית הבינוי בהתאם למותר ללא הבלטה מעבר לקווי הבניין.	0
קווי בניין	עבור בניין A: קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 0.00 מ' אחורי מזרחי: 5.00 מ' (בזיקת הנאה)	עבור בניין A: קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 0.00 מ' אחורי מזרחי: 5.00 מ' שסומנו בזיקת הנאה בהתאם למותר.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרחק בין בניין A ל B : 6.00 מ' עבור בניין B: קדמי מזרחי לרחוב גבולות: 0.00 מ' קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 0.00 מ' קדמי דרומי לרחוב מטלון: 0.00 מ' צידי צפוני: 0.00 מ'	מרחק בין בניין A ל B : 13.65 מ' בהתאם למותר עבור בניין B: קדמי מזרחי לרחוב גבולות: 0.00 מ' בהתאם למותר קדמי מערבי לרחוב אברבנאל: 1.00 מ' בהתאם למותר קדמי דרומי לרחוב מטלון: 0.00 מ' בהתאם למותר צידי צפוני: 0.00 מ' בהתאם למותר	
תכנית בניה מעל הקרקע	45 משטח מגרש השווים ל 2803.41 מ"ר * 45% = 1261.5 מ"ר	1710 מ"ר המהווים כ 61%	- 16% המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ בהתאם לתוכנית העיצוב הממליצה על הנ"ל ולצורך תכנון מיטבי
שימושים מותרים	אזור מגורים ג': בקומת הקרקע בלבד: חזית מסחרית בהתאם לנספח בינוי. במגרשים ששטחם מעל 1501 מ"ר יוקצה לעירייה בקומת הקרקע שטח בהיקף של 200 מ"ר לשימושים ציבוריים עבורם ניתן להפקיע קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. תירשם הערת אזהרה בטאבו שהשימוש בשטחים אלו יהיה עפ"י האמור לעיל מעל קומת הקרקע : מגורים	בקומת הקרקע: עבור בניין B חזית מסחרית לרחוב מטלון בהתאם למותר. עבור בניין A : מבנה ציבור 200 מ"ר בהתאם למותר מעל קומת הקרקע : מגורים בשני המבנים.	0
גובה ומספר קומות	10 קומות וקומת הגג חלקית כלומר 10.65 קומות גובה מרבי עד - 39 מ' מפני המדרכה הגובלת באמצע החזית הוראה זו מחייבת וכל שינוי ממנה מהווה סטייה ניכרת.	39.00 מ' בהתאם למותר 10.65 קומות לכל בניין .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה קומת קרקע: 5.50 מ'	גובה קומת קרקע: ברובו 5.50 מ' ובחלקו 6.75 מ'	- 1.15 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר שכן מדובר בגישור על הפרשי טופוגרפיה בהתאם למומלץ בתוכנית העיצוב.
צפיפות מותרת	ממוצע שטחים עיקריים לא יפחת מ 60 מ"ר ליח"ד , בהתאם לכך : 11,318 מ"ר (עיקרי מבוקש למגורים) / 60 מ"ר =	עבור בניין A: 66 יח"ד עבור בניין B: 122 יח"ד סה"כ למגרש: 188 יח"ד (מתוכן 8 יח"ד בקומת הגג)	0
הוראות בינוי ותכנית עיצוב:	קומת קרקע תעוצב כקומה בנויה מלאה, ולא כקומת עמודים. קומה עליונה תהיה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מקו בניין קדמי לאורך שלא יפחת מ - 50% מהחזית. יתוכנו 200 מ"ר עבור מבנה ציבור. כל השטחים הלא מובנים ירשמו בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל והציבור בתיאום מול אגף נכסים.	קומת קרקע עבור 2 מבנים הוצגה כקומה בנויה מלאה, לרבות פסאז' בבניין B לגישה לחצר פנימית שהוצגה בזיקת הנאה.. כל הקומה עליונה בנסיגה של לפחות 1.5 מ' מקו בניין קדמי לאורך בהתאם למותר. תוכנו 200 מ"ר עבור מבנה יום לקשיש בהתאם למותר. כל השטחים הלא מובנים הוצגו בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל והציבור בתיאום מול אגף נכסים.	- תנאי לתעודת גמר - רישום זיקת הנאה לטובת הולכי רגל על שם עריית תל אביב בספר המקרקעין.
חניה	ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.	ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך.	- הקלה בתקן חניה בהתייחסות להקלות בהמשך.

בניה בו זמנית על הגג מכוח 2790 וג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית :	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1 מתכנית קומה אחרונה .	עבור בניין A: 447 מ"ר עבור 3 יח"ד עבור בניין B: 747 מ"ר עבור 5 יח"ד (יש לציין שהנ"ל במסגרת השטחים והצפיפות המותרת מכוח 2790).	0
שטח יח"ד:	80 מ"ר מינימום.	מינימום 80 מ"ר	

עמ' 408

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-23374

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה:	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית (2.83 מ') אך לא יעלה על 3.00 מ', כלומר: 2.83 מ'	4.70 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 2.90 מ'	- 0.07 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ
נסיגות :	2.00 מטר לחזיתות קדמיות 1.20 מ' לשאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה במסכות מהנדס העיר.	1.60 מ' ובחלקו בהתאם למותר ללא נסיגה בהתאם לתוכנית עיצוב	- 0.40 מ' שניתן לאשר כהקלה . -1.20 מ' שניתן לאשר במסכות מהנדס העיר.
פרגולה:	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר ובנסיגה של 1.20 מ' מחזית קדמית.	

מרתפים מכוח 2790 ו ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות מכוח 2790	4 קומות	5 קומות	- קומה אחת המבוקשת כהקלה שניתן להמליץ לאשר בהתאם לתוכנית עיצוב ולצורך תכנון מיטבי.
שטחי שירות מתחת לקרקע מכוח 2790	400% משטח מגרש של 2803.41 השווים ל 11,213.64 מ"ר	9169 מ"ר סך הכל.	
גובה קומה (ע/1)	גובה 2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' ובמקרים מסוימים יותר לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות : 3.50 מ'	מרתף (1-): 3.00 מ' מרתף (2-): 3.50 מ' שאר הקומות : עד 3.50 מ'	
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (5-): 46 מקומות חניה לכלי רכב, 8 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגרי מים, מפריד שומן למסחר, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין, בקומת מרתף (4-): 44 מקומות חניה לכלי רכב, 15 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרים טכניים משותפים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		לתפקוד הבניין בקומת מרתף (-3) : 41 מקומות חניה לכלי רכב , 28 מקומות חניה לאופנועים , 16 מחסנים דירתיים ,רצפה כפולה של חדר טראפו בקומה מעל , חדריים טכניים משותפים לתפקוד הבניין בקומת מרתף (-2) : 25 מקומות חניה לכלי רכב , 5 מקומות חניה לכלי רכב נגיש, 10 מקומות חניה לאופנועים , 2 חדרי אופניים עבור 114 מקומות חניה סך הכל , 6 מחסנים דירתיים ,חדר טראפו חדרי מונים, חדר קרטונים חדר אצירת אשפה למסחר לרבות מעלית אשפה , חדר אצירה למבנה ציבור וחדרי אשפה למגורים, מחסן ציבורי, חדרים טכניים משותפים לתפקוד הבניין בקומת מרתף חלקית (-1) : חדר כושר משותף, חדר אופניים עבור 66 אופניים , 34 מחסנים דירתיים , חדר מפריד שומן ודחסנית/	
חלחול	15% השווים ל 421 מ"ר	436 מ"ר המהווים 15%.	
תכסית	85% משטח המגרש השווה ל 2382 מ"ר	2367 מ"ר המהווים 85%.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדריים	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	הבקשה תואמת תוכנית עיצוב ומדיניות הועדה לנושא פיתוח שטח , הוצגה זיקת הנאה על קרקעית לציבור היכן שאין שטחים מובנים , ללא גדרות בגבולות המגרש או גדרות פנימיות . הוצג בית גידול מעל המרתף וחלחול כנדרש.
מפלס כניסה קובעת	X	מפלס כניסה בהתאם למותר , משתנה ומלווה רחוב ועד 0.50 מ' ממפלס המדרכה

הערות נוספות:

בתאריך 01/04/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת והבקשה יצאה להשלמת פרסומים חסרים

ובתאריך 24/05/2025 הסתיים זמן המתנה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות חדשות לבקשה , חוות הדעת מתייחסת לפרסום מעודכן ולתוכנית מעודכנת מ 01/04/2025.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 65 % במקום 45 % המותרים על פי תכנית
2	גובה קומת הקרקע גבוה מ 5.5 מ' באגף הדרום מזרחי
3	מצללה מבטון בקומת הגג
4	פטור ממרפסות שירות (מסתורי כביסה)
5	בקשה להיצע חניה לפי יחס 1:0.8 חניה לדירה
6	בניה עד לגובה של 39 מטר בהתאם לגובה מותר בבנין פינתי
7	ביטול נסיגה של 1.2 מ' פרגולה ממעקה גג
8	הוספת קומת מרתף בנוסף לארבע המותרות בתכנית 2790, בהתאם למספר הקומות המותר לפי תכנית ע1.
9	הגבהת קומת הגג לגובה 2.90 נטו ללא הגבהה בסך גובה הבנין כלפי תכנית גבולות 2970.
10	בניית מצללות ללא נסיגה מקו הבינוי בחזיתות הצד, ובהתאם לשטח המותר בתקנות.
11	צמצום נסיגה של קומת הגג לחזית הקדמית מ-2 מ' המותרים בתכנית ג1 ל- 1.6 מ' בהתאם להוראות העיצוב בתכנית גבולות 2790. ללא שינוי בתכסית המותרת.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה בתכסית של עד 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון ובהתאם לתוכנית העיצוב.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת קומת קרקע בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה ברחובות סובבים.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בגג בהתאם למותר.
4	הקלה לא רלוונטית - שכן הוצג מסתור כביסה או פתרון בהתאם להנחיות מרחביות ולא נדרשת הקלה;
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תקן חניה מופחת בהתאם לחו"ד מכון רישוי - תנועה.
6	לא נדרשת הקלה - שכן בניה בגובה 36 מ' ניתנת לאור כך שמדובר במגרש פינתי ולא נדרשת הקלה.
7	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בגג בנסיגה של 1.20 מ' בהתאם למותר.
8	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 5 קומות מרתף במקום 4 קומות מותרות לצורך תכנון מיטבי ובהתאם לרוח תוכנית ע/1.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ' שכן נשמר גובה של 5.00 מ' ברוטו.
10	הקלה לא רלוונטית - שכן פרגולה בנסיגה בהתאם למותר.
11	ניתן לאשר הקלה - עבור ביטול נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית ואישור נסיגה של 1.60 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 26/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	רוני נעים מוצרי אלקטרוניקה ופח בע"מ - אברבנאל 1, תל אביב - יפו	1.מרשתי הינה דיירת מוגנת. 2.מתן הקלה אינו דבר המובטח לבעלים וצריך לספק הנמקה

עמ' 411

מידע: 23-01899 רישוי: 1309-24 ת.בניין: 001-23374

#	מתנגדים	נימוק
	6608201	ראויה על כל הקלה והקלה אשר מבקשים, ובמקרה דנן לא הביאו כל נימוק, הצדקה או הסדר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. המתנגד הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין למתנגד נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן לעמדתנו, אין רלוונטיות להתנגדותו ויש לפסול אותה. יצוין כי, בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינויו של דייר זה היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך. 2. הקלות נשקלו בכובד ראש ומפורט בדברט לוועדה סיבה לאישורם. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 05.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 09.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 11/03/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-01/04/2025

הבקשה כוללת:

שני בנייני מגורים ומסחר ובהם 188 יחידות דיור, 530 מ"ר שטח מסחרי ו-200 מ"ר שטח ציבורי בנוי, כחלק מ"מתחם גבולות" לפי תב"ע 2790

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

203.6 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לרכב נכים
1 חניה תפעולית
43 מקומות חניה לאופנועים
193 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'

156 מקומות חניה לרכב פרטי
5 מקומות חניה לרכב נכים
1 חניה תפעולית
43 מקומות חניה לאופנועים
193 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

156 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 קומות החניון התת קרקעי
5 מקומות חניה לרכב נכים בשטח החניון
1 חניה תפעולית בשטח רחוב 3374
43 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון
193 מקומות חניה לאופניים (14 בשטח הפיתוח ו-179 בחדרי אופניים בקומת הגלריה במכפילי אופניים)

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
3. אושר על ידי תחנת תיאום הנדסי תשתיות ובנייה לדחות לשלב "אחרי וועדה" את קבלת אישור אגף התנועה לנספח התנועה- הסיכום מוצג במגירה 1500
4. הסדרי החניה תוכננו בהתאם לתב"ע ותכנית העיצוב מס' 2790

חוות דעת:

- ניתן להמליץ על חישוב תקן חניה למגורים בהתאם לתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה וחריגה מהמדיניות משנת 2016 בתחום העיר תל אביב לצורך חישוב תקן חניה מופחת מ-203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי בשל הסיבות הבאות:
1. קומות המרתף הוקטנו בשלב הבקשה היתר לעומת התכנון שאושר בתכנית העיצוב בשל דרישה לשמירה על 15% שטחי חלחול במגרש
 2. המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה (אזור חניה א')

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 09.04.2025

הוטענה חתימתו של מאיר ראובן על פתרון האשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 31.03.2024

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 העתקה של 2 עצים וכריתה של 2 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. העצים ממוקמים בתוך קו הבניין. 2 העצים להעתקה אושרו להעתקה מחוץ למגרש ע"י אגרונום אגף שפ"ע. עץ אחד מחוץ למגרש לשימור ועץ מס' 4 בשטח המדרכה אושר לכריתה ע"י אגרונום אגף שפ"ע עבור רחבת כיבוי אש. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 17022. יש לנטוע במגרש 19 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,722 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 09.04.2025

סכמת החלחול: תקינה
מוצג פיר מינדוף לשטחי המסחר בחלק המערבי של הבניין. מוצג תוואי התעלה מיחידת המסחר המזרחית באזור המעבר בקומת הקרקע בתקרה מונמכת.
הוצגו מתקנים טכניים, גנרטור על הגג.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	8.00	50.00	10.00	כריתה	3,299.00
2	אילנטה בלוטית	10.00	40.00	8.00	שימור	
3	פיקוס קדוש	12.00	150.00	14.00	העתקה	118,752.00
4	אזדרכת מצויה	10.00	40.00	6.00	כריתה	5,278.00
5	אזדרכת מצויה	10.00	40.00	6.00	שימור	5,278.00
6	פיקוס קדוש	7.00	40.00	5.00	כריתה	8,445.00
7	אילנטה בלוטית	8.00	20.00	3.00	כריתה	
8	פיקוס קדוש	12.00	100.00	12.00	העתקה	39,584.00
9	פיקוס קדוש	11.00	90.00	10.00	שימור	21,375.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לא רלוונטי שלום, יש להגיש לתאום מוקדם

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר
השותפות הינם הבעלים הרשומים של 2597/2799 במקרקעין הידועים כחלקה 173 בגוש 7083 וכן הזכאית להירשם כבעלים של 202/2799 חלקים אותם היא רכשה מהעירייה במסגרת חוזה מיום 08.11.2023
על המקרקעין חלה תכנית 2790 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.2.2001 אשר מייעדת, בין היתר, את המקרקעין לאזור למגורים ג'.

בין השותפות לבין החברה נחתם חוזה מיום 10.8.2023 לעסקת תמורות במסגרתה – כנגד ובכפוף למילוי התחייבויות החברה כלפי השותפות, ובין היתר הקמת פרויקט במקרקעין, ותשלום חלק מתקבולי המכירה שיתקבלו ממכירת היחידות בפרויקט תרכוש החברה את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין.

בהתאם להסכם עסקת התמורות ולחוזה המכר עם העירייה נרשמה הערת אזהרה לטובת השותפות על זכויות העירייה במקרקעין לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969 וכן נרשמה הערת אזהרה לטובת גורם מממן לפרויקט הידוע כבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

השותפות והחברה מצהירות כי, על פי הוראות הסכם עסקת התמורות, החברה היא זו שתתכנן ותקים את הפרויקט, כאשר החברה זכאית להירשם כבעלים רק לאחר סיום הקמת הפרויקט וקבלת תעודת גמר לאכלוסו.

הוראות התב"ע, מחייבות את החברה ו/או השותפות להקים במקרקעין מבנה ציבור, לשימושים ציבוריים בהתאם לתב"ע, והכל בהתאם למפרט טכני ולפרוגרמה המצורפים לחוזה ההקמה (להלן: "המבנה הציבורי").

על פי הוראות התב"ע והוראות חוזה המכר עם העירייה אחד מן התנאים למתן היתר בניה לפרויקט הינו הבטחת הקמת המבנה הציבורי על ידי החברה.

ביום 29.4.2015 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א אישרה תכנית "בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני", שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות התב"ע.

על החברה לתכנן ולהקים את המבנה הציבורי ולהקצות לו 5 (חמש) חניות עבור המבנה הציבורי (להלן: "חניות העירייה"). חניות העירייה אשר ייוחדו למבנה הציבורי ירשמו אף הן ע"ש העירייה (בבעלותה).

מיקומן של חניות העירייה יקבע על ידי החברה ובכל מקרה ימוקמו החניות, ככל הניתן, בקרבת המבנה הציבורי, והכל כמפורט בתשריט המצורף לחוזה ההקמה.

חניות העירייה והמבנה הציבורי יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

חוזה ההקמה נחתם ע"י היזם ונמצא בסבב חתימות בעירייה.

התייחסות למילוי הדרישות בתנאי הסף:

1. המבנים הקיימים בתחום השטחים בבעלות עירייה סומנו בצהוב להריסה.
2. 5 חניות המבנה הציבורי צוינו בתכנית הבקשה בקומה 1-
3. שטח המבנה הציבורי צוין בתכנית הבקשה בקומת הקרקע.
4. התקבל אישור המפקח העירוני לתכנית המבנה הציבורי.
5. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי
6. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 8000
7. שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי להוצאת היתר:

- רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
- אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
- המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים.
- הפקדת ערבות ביצוע
- המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
- קבלת אישור אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

תנאי להתחלת עבודות:

7. בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
8. יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
9. יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
10. הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.

תנאי לגמר:

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 30.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

חסר : תכנית תנועה חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים , בניין המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש ובניין הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר , סך הכל 188 יחידות דיור מעל 5 קומות מרתף משותף. כולל ההקלות הבאות:

- בניה בתכסית של 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון;
- עבור הקמת קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים;
- נסיגה של 1.60 מ' בגג במקום 2.00 מ' הנדרשים;
- הקמת 5 מרתפי חניה במקום 4 מרתפים המותרים;
- חישוב תקן חניה מופחת מ 203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי
- הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ';

2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן המתנגד הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין למתנגד נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן לעמדתנו, אין רלוונטיות להתנגדותו ויש לפסול אותה. יצוין כי, בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינויו של דייר זה היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך הקלות נשקלו בכובד ראש ומפורט בדברט לוועדה סיבה לאישורם ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
7	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
8	הפקדת ערבות ביצוע
9	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
10	קבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ט.
6	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.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	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.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
13	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
14	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	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה תכנית AS-MADE ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
9	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	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.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
16	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: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת כל הבניה במגרש לרבות מבנה פח גדרות ומשטחי בטון והקמת 2 בניינים נפרדים, בניין המערבי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מועדון יום לקשיש ובניין הדרומי בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המכילה מסחר, סך הכל 188 יחידות דיור מעל 5 קומות מרתף משותף. כולל ההקלות הבאות:

- בניה בתכסית של 65% משטח המגרש במקום 45% לצורך שיפור התכנון;
- עבור הקמת קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור בגובה של 6.75 מ' ברוטו במקום 5.50 מ' המותרים;
- נסיגה של 1.60 מ' בגג במקום 2.00 מ' הנדרשים;
- הקמת 5 מרתפי חניה במקום 4 מרתפים המותרים;

- חישוב תקן חניה מופחת מ 203.6 מקומות חניה לרכב פרטי ל-156 מקומות חניה לרכב פרטי
 - הגבהת קומת הגג מ 2.83 מ' המותרים ל 2.90 מ';
2. לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן בהתאם לבדיקת מחלקת נכסים, המתנגד רוני נעים הינו דייר מוגן המחזיק במבנה שמרביתו נמצא על שטח המיועד לדרך בהתאם לתכנית התקפה. אין לו נגיעה תכנונית למגרש בו מבוקשת ההקלה ועל כן אין רלוונטיות להתנגדותו. יצוין כי בימים אלה מתנהל הליך משפטי לפינוי היות ויש צורך ציבורי לשימוש בדרך. לסוגיית הפינוי אין קשר לסוגיה התכנונית ועל כן מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.

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

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה לטובת העירייה על זכויות הבעלים.
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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור המפקח העירוני, אגף מבני ציבור ואגף התברואה לפתרון פינוי האשפה.
7	המצאת מפרט טכני מוסכם על ידי הצדדים לנושא זיקות הנאה.
8	הפקדת ערבות ביצוע
9	המצאת ביטוח עבודות קבלניות לידי העירייה (יומצא 30 ימים לאחר חתימת הצדדים על חוזה ההקמה).
10	קבלת אישור אגף הנכסים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	הקמת המבנה הציבורי.
3	מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מינואר 2024 של "אדמה" יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,022 ₪.
6	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל ההיתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן.
2	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה.
3	יש להציג תכניות ביצוע של תשתיות השטח הציבורי הבנוי מאושרות ע"י נציגי העירייה.
4	הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	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.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
8	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
9	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.
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
12	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים מספר 3,8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
13	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
14	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
15	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.
2	רישום תקנה 27 לנושא זיקות הנאה, שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	אישור מכון בקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון הבקרה, המלצת מכון הבקרה בדבר פרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה תכנית AS-MADE
6	ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה.
7	אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי.
8	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.

עמ' 420

מידע: 23-01899 רישוי: 24-1309 ת.בניין: 001-33374

#	תנאי
9	רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
10	המצאת ערבות בדק (השבת ערבות הביצוע כנגד ערבות זו במעמד המסירה)
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
12	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.
13	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
14	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
15	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 19 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
16	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	23-1384	תאריך הגשה	12/09/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יהודה הימית 18	שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7081/89, 7081/86	תיק בניין	3006-018	
מס' תב"ע	9016, 452, 2530 ג, ע1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	2,140.06	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	עופר סגל	שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784
מתכנן שלד	יעקב לבני	ת.ד. 9034, פתח תקווה 4919001
מבקש	קן התור התחדשות עירונית - יהודה הימית 18 תל אביב	ת.ד. 87, שילת 7318800
מורשה חתימה מטעם המבקש	תמיר חפץ	ת.ד. 87, שילת 7318800
בעל זכות בנכס	אור צור	יהודה הימית 18א, תל אביב - יפו 6813417

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל 44 יח"ד (11 דירות בקומה) בפני רעידת אדמה, תוספת בניה במרתף ובקומת הקרקע והוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 ומדיניות הועדה עבור יח"ד חדשות. הבניין הקיים בנוי בצורת "ח" עם חצר חיצונית משותפת הפתוחה לצד המזרחי ונמצא בין 2 רחובות מקבילות יהודה הימית לדרום ומגן אברהם לצפון. סה"כ לאחר השינויים והתוספות מוצע בניין בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור סה"כ 71 יח"ד כולל 5 דירות על הגג. להלן פרטי הבקשה לצורך בדיקה מרחבית: חיזוק מבני : יישום "מעטפת חיזוק" קונסטרוקטיבית לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. 2. שינויים ותוספות במרתף קיים: חלוקת מרתף ל-6 יחידות משרדים לבעלי מקצוע חופשי ע"י שינוי שימוש ממחסנים וארכיון, שינויים במקלטים קיימים. תוספת חדרי טרנספורמציה, משאבות, מונים ומחסן מסחרי. 3. שינויים ב-4 הקומות הקיימות : הוספת 2 יחידות מסחר בחזית רחוב יהודה הימית. הרחבות הדירות הקיימות בחזיתות הקדמיות והוספת מרפסות מקורות בכל חזית. שינויים במבואות כניסה וב-5 חדרי מדרגות (כולל הוספת פירי מעליות). תוספת בנייה מכח תמ"א 38, מדיניות הועדה ותכנית עיצוב - תמורת חיזוק הבניין: 1. הרחבת 7 דירות קיימות בחזיתות הקדמיות בכל קומה (28 דירות) בשטח של כעד 13 מ"ר כ"א. הוספת ממ"דים ל-37 דירות (7 בקומת הקרקע ו-10 בכל 3 קומות, דירה 1 בקומה השנייה ללא גישה), 2. הוספת 2 קומות מגורים בקונטור הקומות המורחבות, עבור 22 יח"ד חדשות (11 דירות בקומה) וקומת

- גג חלקית עבור 5 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולות צמודות.
 3. תוספות מרפסות מקורות לכל דירה מעל מרפסות חדשות בקומות הקיימות.
 4. התקנת מערכת סולארית ומיזוג אוויר על הגג העליון.

פיתוח חוץ : שינוי בפיתוח החצר החיצונית המשותפת, שימור עצים, התקנת חניית אופניים ואופנועים, ויצירת 2 מעברים להולכי רגל בין הרחובות יהודה הימית ומגן אברהם.

מצב קיים:

על המגרש בין 2 רחובות מקבילים (יהודה הימית ומגן אברהם) קיים מבנה שיכון בן 4 קומות מעל קומת מרתף בנוי חלקית, המכיל 44 יח"ד.
 הבניין נבנה לפי היתר משנת 1959 לאורך גבול המגרש הצדדי המערבי עם 2 זרועים מקבילים לאורך חזית (בצורת "ח") לרחובות מגן אברהם מצפון ויהודה הימית.
 לצד המזרחי קיימת חצר חיצונית פתוחה למזרח.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		7	1959	הקמת בניין בן 4 קומות עם 11 יח"ד בקומה, מעל קומת מרתף עבור מקלט.
			1961	הקמת מרתף עבור ארכיון בנק. קיים היתר מילולי.
20-0271	18/02/2020			בקשה לשימוש חורג מהיתר שפורסם, מארכיון בנק הקיים בקומת המרתף (בשטח של 464 מ"ר) ל-7 משרדים עם חלונות, מטבחון ושירותים בכל אחד, כאשר המשרדים מוצעים מ-2 צידי חדרי המדרגות עם כניסות מהם ובנוסף כניסות ל-2 משרדים קיצוניים מתוך החצר. הבקשה נדחתה ע"י הועדה המקומית שכן: א. השימוש החורג קיים בפועל ללא היתר משנת 2001 ולמעשה הפך לשימוש קבע ובכך גם נוגד את סעיף 148 לתקנות התכנון והבניה לשימוש חורג מתכנית לתקופה מוגבלת מראש. ב. הוגשה בניגוד להוראות תכנית ע1, כאשר מבוקש שימוש עבור המשרדים בדומה לקיים בפועל שלא למקצועות חופשיים ולא ניתן לבחון האם לא גורם מטרד למגורים בבניין. הועדה החליטה גם לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות, שכן השימוש החורג המבוקש למשרדים שאינם לבעלי מקצועות חופשיים נוגד את הוראות תכנית ע1 ולא ניתן לבחון האם לא מהווה מטרד למגורים. בגין הסירוב הוגש ערר. וועדת הערר בהחלטה מ-11.10.21 (והבהרתה מתאריך 31.1.22) קיבלה את הערר באופן חלקי ואישרה שימוש חורג למשרדים לתקופה מוגבלת של 5 שנים או עד להוצאת היתר בנייה לפרויקט תמ"א 38 (המוקדם שביניהם), בתנאי

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ששטח המשרדים לא יעלה על 120 מ"ר, בחלקו הדרום-מערבי של המרתף בשטח של משרד 1, משרד 2 וחלק ממשרד 3 (כמסומן בתשריט הבקשה). הכניסה לחלק המרתף בו יעשה השימוש החורג תהיה חיצונית בלבד מציידו המערבי של המרתף ויותר בו רק שני חדרי שירותים. תהיה הפרדה מוחלטת בין יתר חלקי המרתף שבהם לא הותר שימוש חורג למשרדים ובהם יהיה ניתן לעשות את השימוש המותר לארכיב בלבד. השימוש יהיה אחד מהשימושים המפורטים כדלקמן: עריכת דין, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות, שמאות (בהתאם להוראות ע"1- משרד לבעל מקצוע חופשי שאינו מהווה מטרד למגורים) וכן שימוש זה חייב להיות מוגדר בהיתר הניתן ע"י הועדה המקומית. הבקשה לא קודמה ע"י עורך הבקשה ופג תוקפה של החלטת ועדת הערר והבקשה נסגרת. *הבקשה הנוכחית מתוקף תמ"א 38 הוגשה במועד תוקפה של ההחלטת ועדת ערר לשימוש חורג אבל אינה תואמת לתנאים שנקבעו בהחלטה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 46 תתי חלקות. לבקשה מצורף דף ראשון חתום ע"י מיופה כוחם של בעלים של 33 תתי חלקות (כ-72% הסכמות). נשלחו הודעות לפי תקנה 336. הערה: בעלי זכויות חתומים על גבי המפרט שכולל חניה תת-קרקעית ומעבר לרכב במגרשים סמוכים ע"י זיקת הנאה. לא הוגשו חתימות מחדש על מפרט הבקשה שנבדק מרחבית ושאינו כוול פתרון חניה. עיקר השינויים שבוצעו כלפי המפרט החתום: ביטול מקומות חנייה פיזיים במרתף ותוספת מגדל ממ"דים בחזית המערבית.

התאמה לתב"ע 2530 (אזור מגורים ב'), תכנית עיצוב 2530(2) "יהודה מרגוזה", תמ"א 38 ומדיניות הועדה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 2530: 4 קומות		-
	לפי תמ"א ותכנית עיצוב: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ 6 קומות וקומת חלקית	סה"כ 6 קומות וקומת חלקית	
השטח המותר לפי תכנית 2530	עיקרי ב-4 קומות קיימות: מותר עד 190% משטח המגרש של 2140 מ"ר. המהווה 4066 מ"ר. שטחי שירות ב-4 קומות: מותר עד 70% משטח המגרש 1647 מ"ר	מוצע חישוב שטחי הקומות הקיימות כולל שטחי מסחר ושטחי מרפסות שלא חושבו באחוזי בנייה בהיתר מקורי. = 3483 מ"ר (לא כולל חדרי מדרגות חושבו בשטחי שירות)	-
השטח הכולל המותר לפי תמ"א 38	לפי תמ"א 38: לאחר ניצול זכויות תכנית תקפה עבור המרפסות המקורות הקיימות: - שטח 2 קומות חדשות בהיקף שטח קומה טיפוסית כולל חדרי מדרגות ושטחי 11 ממ"דים ללא תוספת של 13 מ"ר (כפל זכויות) = 832 מ"ר בקומה. 2*832 = 1664 מ"ר. - שטח בניה על הגג עד 50% משטח הגג = 594 מ"ר סה"כ השטח המותר לפי תמ"א 38 = 2258 מ"ר	2710 מ"ר לפי טבלת שטחים במפרט	452 מ"ר בחריגה עקב כפל זכויות ראה הערה בהמקשך
קווי בניין	לפי תב"ע תחום בנייה מותרת ולפי תכנית עיצוב לרח' יהודה הימית - 0 מ'.	0 מ' בקומת הקרקע בחלק עם יחידות מסחר ובמרחק כ-3.0 מ' במרכז הקומה לכיוון החזית. בקומות העליונות - כ-1.60 בקומות עם מרפסות	*

עמ' 425

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לרח' מגן אברהם - 0 מ'.	עד גבול המגרש.	לפי תכנית עיצובפורסמה לפי סעיף 149
	קו בניין צידי מערבי - 4 מ'	עד 1.80 מ' ממ"ד צפוני	הממ"ד לא מופיע בתכנית עיצוב
	קו בניין צידי מזרחי - 3 מ'	עד 1.0 ממ"ד	מרחק עד בניין השכן כ-6.0 מ'
	מרווח פנימי ביו הזרוע הצפונית לדרומית בחצר חיצונית - 14 מ'.	2.64 מ' חדר אשפה ארון חשמל	נוגד תקנות החוק אך אושרה בתכנית עיצוב
		כ-17 מ' +	
צפיפות	בקומות החדשות- בהתאם למספר יח"ד בקומה טיפוסית בהיתר.	11 יח"ד בכל קומה טיפוסית חדשה. 5 דירות על הגג	-
גובה קומות	לפי תכנית עיצוב- 28 יח"ד	סה"כ 27 יחידות דיור חדשות	
	לפי תכנית עיצוב	2.80 מ'	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	עד 80% משטח מגרש	כ-40 %	0
מספר קומות	2	קומת 1 קיימת	0
שימושים	מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חניה, משרדים לבעל מקצוע חופשי	חדרים טכניים, משרדים לבעל מקצוע חופשי	ראה הערות בהמשך
גובה	עד 4 מ'	מינימום 2.60 מ' קיים 3.25 מ' עבור חדר טרפו	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג ותמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	לפי תמ"א 38 ותכנית עיצוב עד 50% משטח הגג	עד 50% משטח הגג	0
נסיגות	לפי ג קדמיות - 2 מ'. שאר החזיתות- 1.2 מ' ממעקה הגג.	קדמיות עד 20 מ' יותר מ-1.2 מ', פרט לחזית צדדית לחצר חיצונית דירה דרומית לצד המערבי - עד מעקה הגג	מבוקש לפי תכנית בינוי

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	עד ל-5 מ' מרצפת הגג- לפי תכנית עיצוב	עד 5.0 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	לפי תכנית עיצוב. מצללות בשטח המותר על הגג
מרפסת	X	שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר, פרט לחלק מדירות בשטח של עד 14 מ"ר. שטח דירה ממוצע פחות מ-12 מ"ר
פיתוח שטח /גדרות		X בניגוד לתכנית עיצוב
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	מעל 15% לפי תכנית בינוי.

הערות נוספות:**התייחסות לתכנית עיצוב מאושרת ע"י הועדה :**

בתאריך 06.10.2021 אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 2530 (2) - יהודה הימית 18.

בתאריך 27.11.2022 אישרה העדה תכנית בינוי/עיצוב להרחבות יהודה הימית 18 עפ"י תב"ע 2530 "מתחם יהודה מרגוזה" ותמ"א 38.

בתכנית נקבעו בין היתר, הוראות מפורטות בעניין זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווחים הצדדיים המחובר רחוב יהודה הימית לרחוב מגן אברהם, מיקום וכמות ממ"דים בבניין קיים, עיצוב החזיתות, גודל מרפסות חדשות, גובה הבניין לאחר הוספת קומות מכח תמ"א וכו'. בנוסף אושר בתכנית העיצוב הסדרת מקומות חניה בחצר עבור הדירות החדשות במתקן אוטומטי תת קרקעי" עם מעלית רכב וכניסת כלי רכב ממזרח דרך מגרש סמוך (זיקת מעבר עפ"י תכנית עיצוב קיימת). החצר החיצונית פתוחה לכיוון מזרח וגובלת לחצר אחורית במגרש הסמוך בין 2 בנייני מגורים במגן אברהם 17 ויהודה הימית 16 ורחוב יעקב אבוטבול. גישה לחניה אושרה מרחוב אבוטבול ודרך חצרות במגרשים סמוכים ועד מעלית רכב. בשנת 2019 הוצא היתר לחיזוק בניין קיים ברחוב יהודה הימית 16 והוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38. בהתאם לתכנית עיצוב מאושרת למגרשים האלה. הבניין כבר חוזק ונבנו תוספות ומאוכלס. בהיתר בנייה שהוצא מסומן מעבר לרכב (מסומן בזיקת הנאה) ברחוב של 6 מ' מרחוב אבוטבול לחצר חיצונית במגרש יהודה הימית 18 הנדון.

1. בבקשה הנוכחית מבוקשות ביטול חניה תת-קרקעית וגישה אליה מרחוב אבוטבול בניגוד לתכנית העיצוב המאושרת.

לבקשה מצורף מכתב עורך הבקשה בו טוען כי נמסר לו שביטול מרתף החניה הרבובטי עולה בקנה אחד עם מדיניות העירייה, ואין מניעה לקדם את התוכנית להיתר ללא מרתף החניה כי המרחק מהרכבת הקלה (פחות מ-200 מ' ומאפשר אישור הפרויקט ללא חניות.

בתאריך 06.05.25 התקבלה חו"ד רכזת בכירה לבינוי עיצוב ופיתוח מלשכת אדריכל העיר בה צוין ש..

"צוות התכנון, אגף תנועה ואדריכל העיר ממליצים על ביטול החניון הרבובטי- הועבר במייל למכון רישוי ולמחלקת רישוי יפו דרום".

2. במעבר להולכי רגל בזיקת הנאה במרווח המערבי הוסיפו ממ"דים (לתת חלקות 10, 21, 32, 43) שהתנגדו לבקשה עקב חוסר ממ"דים לדירתם. הוספת ממ"דים כלפי תכנית בינוי הומלצו ע"י צוות תכנון אך לא קיים סיכום. הממ"ד בקומת הקרקע חוסם חלקית מעבר שרוחב נדרש כ-2.0 מ'. נדרש פתרון אחר להבטחת מעבר חופשי להולכי רגל.

הוראות תכנית עיצוב בעניין גמישות

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, אין בתכנית זו בכדי לאשר שינוי מבני מעבר להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הוועדה המקומית לנושא זה. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית: התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית המרחבית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

אופן חישוב שטחים מותרים לבנייה.

לפי ההיתר משנת 1959 שטחי המרפסות המקורות הקיימות בבניין לא חושבו באחוזי הבנייה המותרים לבניה כפי היה נהוג דאז.

בבקשה הנוכחית נערך חישוב שטחים מחדש של הבניין הקיים לפי תכנית 2530, לניצול השטחים המותרים לבנייה עבור תוספת שטחים למסחר ולחלק מהדירות ושינויים בחדרי המדרגות.

לכן שטחי המרפסות המקורות הקיימות בדירות הקדמיות ב-3 הקומות (כ-600 מ"ר) חושבו כדין במסגרת השטחים הלא מנוצלים ועד 190% המותרים לפי התכנית.

לדירות האלה (כ-21 דירות) בנוסף לתוספת שטחי מרפסות בדיעבד הוסיפו שטחים עדכ-13 מ"ר

מכח תמ"א 38. אולם אם שטחי התוספות למרפסות לדירה פחות מ-13 מ"ר: במקרה הזה ניתן להשלים הפרש מכח תמ"א. חשיוב כזה לא הוצג.

שטחי הקומות החדשות חושבו לפי היקף הקומה הקיימת כולל מרפסות קיימות ושטחי ההרחבת מכח תמ"א 38.

לכן מדובר בשימוש כפל זכויות בניגוד לתמ"א 38.

שינוי שימושים במרתף :

לפי סעיף 10.2(ב) בהוראות תכנית ע1 בבניינים קיימים בהם המרתפים לא נכללו בזכויות

הבנייה המותרות עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, לפני

תחילת תכנית ע (28.11.85) רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות

חופשיים שאינם מטרד למגורים.

כפי שצוין לעיל (בקשות קודמות) לאחר שנת 2013 הוגשו 4 בקשות לשימוש חורג במרתף מארכיון בנק

בהיתר ל-7 משרדים לבעלי מקצוע חופשי/ סדנאות לאומנים עם חלונות, מטבח ושירותים בכל היחידה -

בשטח של כ-460 מ"ר.

הבקשות נדחו ע"י הוועדה המקומית לאחר דיון בהתנגדויות.

לאחר הגשת ערר על ההחלטת הוועדה המקומית התקבלו מספר החלטות של ועדת הערר:

- ב-29.06.2017 לקבל חלקית את הערר כי סברה שכמות המשרדים המבוקשים מהווים מטרד לדיירי בניין

מגורים. בהחלטה צוין בין היתר:

"מכיוון שהוצגה בפינינו התקדמות מסוימת בפרויקט תמ"א 38 לבניין מצאנו לנכון לאפשר להגיש בקשה

לשימוש חורג ללא צורך בהצגת תכנית ההרחבות, אך להגביל את השימוש החורג ככל שיאושר, לחמש שנים

או, עד להוצאת היתר הבנייה לפרויקט תמ"א 38- על פי המוקדם מבניהם כך שהוצאת ההיתר לשימוש חורג

לא תעכב את ביצוע פרויקט התמ"א בכל דרך..".

- 25.10.21. הועדה סברה שיש מקום במטרד למגורים אישרה שימוש חורג למשרדים למקצוע חופשי בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר בלבד, השימוש אושר בחלקו הדרום-מערבי של המרתף (בשטח של משרד 1, משרד 2 וחלק ממשרד 3) (הוצג תשריט לשימוש חורג). הכניסה לחלק המרתף בו יעשה השימוש החורג תהיה חיצונית בלבד מצדו המערבי של המרתף ויותר בו רק שני חדרי שירותים. תהיה הפרדה מוחלטת בין יתר חלקי המרתף שבהם לא הותר שימוש חורג למשרדים ובהם יהיה ניתן לעשות את השימוש המותר לארכיב בלבד. השימוש יהיה אחד מהשימושים המפורטים כדלקמן: עריכת דין, תוכנה, הנדסה, אדריכלות, חשבונאות, שמאות וכן שימוש זה חייב להיות מוגדר בהיתר הניתן ע"י הועדה המקומית.

בשנת 2022 התקבלה הבהרה של ועדת הערר בעניין הגשת בקשה מתוקנת.

בפועל לא הוצא לשימוש חורג במועד הנקבע לפי החוק ופג תוקפה של החלטת ועדת הערר.

בבקשה הנוכחית אין התייחסות לתנאים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר, גישה למשרדים מבוקשת מחדרי המדרגות בלבד, ולא נעשו פרסומים מחדש לשינוי שימוש בניגוד להוראות תכנית ע1

יצוין שבתכנית עיצוב אין התייחסות למצב קיים בפועל לשינויים שנעשו במרתף.

בנוסף לשינוי שימוש מבוקשת הגדלת שטחי המשרדים עד קירות יורדים של מעטפת חיזוק מעבר לקיימים במרתף, כאשר שימוש בשטחי התוספות עבור משרדים לבעלי מקצוע חופשי נוגדת הוראות תכנית ע1. עורך הבקשה קיבל הערות והסכים לנצל שטחי התוספות, מופרזות משימוש משרדים, עבור שטחים נלווים או לחשב בשטחים עיקריים הלא מנוצלים כפי שהוגדרו בתכנית ע1.

חסימת החלונות.

מוצעת חסימת חלונות של חלק מהדירות ע"י מעטפת של ממ"דים וקירות חיזוק, שבעליהם לא חתמו על הבקשה וללא הסכמתם ((תת חלקות 4, 16, 18, 28).

המלצ מכון רישוי.

הבקשה לא אושרה ע"י מכון רישוי.

ראה חו"ד מכון רישוי.

בדיקת חריגות מול עורך בקשות.

כל הערות שצוינו לעיל נמסרו לעורך הבקשה בפגישות שהתקיימו מול צוות רישוי.

לסיכום:

לאור האמור לעיל לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.5 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.5 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית חנויות בקומת קרקע מלאה/חלקית
3	תוספת 27 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 44 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 71 יחידות דיור סך הכל
4	תוספת שטחים עפ"י הוראות תמ"א 38
5	תוספת מתקן חניה אוטומטי, חדר טרפו, וחדר מונים תת קרקעיים
6	הקלה בקווי בניין מערבי לממ"דים, עד 2.40 מ' מעבר לקו בניין לממ"ד צפוני ו-60 ס"מ לממ"ד דרומי, בהתאם לנספח העיצוב
7	הקלה בקו בניין צדיי (מזרחי) ב 30 ס"מ לחיזוק המבנה וחדר אשפה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מדובר בהקלה. פורסם לפי סעיף 149 לפי תמ"א 38.
2	הנוסח לא ברור ולא רלוונטי. מדובר בהוספת יחידות מסחר ברצוע מפולשת. לא קיימת קומת עמודים.
3	לא נדרש פרסום, כי מבוקשת לפי מדיניות הועדה ותכנית עיצוב.
4	לא מדובר בהקלה. מבוקשת תוספת 13 מ"ר לפי תמ"א 38.
5	תכנית 100 שהוגשה אחרי פרסום לא כוללת חניה. ראה הערות
6	בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת.
7	לא נדרשת הקלה. מדובר במעטפת חיזוק.

תאריך הודעה אחרונה: 20/08/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	קרן ענתבי הנה - יהודה הימית 22ד, תל אביב - יפו 6813425	לא הוצע פתרון מיגון לכל הדירות בקיימות בבניין. לטענת המתנגדת, ליזם אין התנגדות לתוספת ממ"ד נוסף בחריגה מקו הבניין אולם העניין נפסל ע"י מחלקת רישוי בנייה בערייה.
2	שחר גרינברג -	המתנגד הינו הבעלים של אחת מ-4 הדירות היחידות בפרויקט שלא הוצע להן פתרון מיגון (תת חלקות: 10, 21, 32, 43). 1. לטענת המתנגד ניתן להוסיף ממ"ד גם לארבע הדירות הדרומיות בכניסה ד' של הבניין, מבלי לחרוג מהוראות התמ"א, ובהתאם להנחיות העיצוב של מינהל ההנדסה בעיריית תל אביב-יפו. ע"פ סעיף 3.03 ב' להנחיות ה עיצוב - ישנה אפשרות לחריגה של כעד 3 מטרים מקו בנין עבור תוספת ממ"ד בבניינים קיימים. 2. בנוסף, לפי התכנית, מגדל הממ"דים של כניסה ה' (תת חלקות: 12, 13, 23, 24, 34, 35, 45, 46) עתיד להיבנות מול המרפסות של כניסה ד', באופן שתיווצר חסימה קיצונית בהיקף של 56% מחזית הדירה (בהשוואה למצב הקיים, שבו קיימת חסימה של 10% בלבד). 3. לכך יש להוסיף, שבתכנית הקיימת לא צוין מיקום מסתור הכביסה של כניסה ה', והחשש הוא שמסתור זה ימוקם גם הוא אל מול חזית דירות כניסות ד'. 4. במגרשנו, ישנו קו בניין 0 עם קו המגרש בכיוון חזית רח' מגן אברהם - כיוון צפון. כפי שנמסר למתנגד מהיזם, ממידע שקיבל ממחלקת הרישוי, עלה כי לא ניתן לאשר ממ"ד לדירות כניסה ה', לחזית רחוב מגן

#	מתנגדים	נימוק
		אברהם. חרף האמור, הרי שע"פ סעיף 3.03 א' להנחיות ה עיצוב המרחביות "לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, אלא אם מתקיימים כל התנאים הבאים: "המרחב המוגן יהיה בתוך קווי הבניין, הפתחים משתלבים בעיצוב האדריכלי של הבניין". הנה כי כן, על פי הנחיות העיצוב, וקווי הבניין, נראה שניתן לבנות תוספת ממדים לדירות כניסה ה' לכיוון רחוב מגן אברהם, וכך להימנע מהסיטואציה שמגדלי הממ"דים של כניסה ה' חוסמים את חזית דירות כניסה ד', כעולה מהתכנית.
3	ספי סמדג'ה וסרמן - דרור 11, תל אביב - יפו 6813511	1. המתנגדים הינם דיירים בבניין השכן מזרח מערב (בכתובת דרור 23), המרחק המוצע בין הבניין המבוקש לבניין המתנגדים הוא פחות מ-6 מ'. 2. מיקום חדר האשפה המוצע הוא במרווח הנ"ל בין שני הבניינים. 3. כתוצאה מהעבודות ייגרם נזק לבניין בכתובת דרור 23. 4. היזם קבלן מבצע עבודות ברחוב יהודה הימית 10 ומהתנהלות שם נראה קבלן שעובד ללא כללי בטיחות, סביב השעון ללא התחשבות בסביבה, לא יתכן שעיריית תל אביב יפו תמשיך להעלים עין מהמחדלים. המתנגדים דורשים הבטחה שהפיקוח על הבנייה יהיה מעורב ולא ימשיך להעלים עין כפי שקורה ביהודה הימית 10. 5. המתנגדים דורשים בטחונות לבטיחות ולאי פגיעה בבניין שלנו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בתכנית עיצוב אין פתרון מיגון ל-4 דירות באגף צדדי-צפוני. לעומת זאת בתכנית אושרו מגדל ממ"דים באגף הצדדי-דרומי אך בבקשה הנדונה לא תוכננו ממ"דים ומתוך 4 בעלי הדירות 3 חתמו על הבקשה. טענות המתנגדים נבדקה ע"י צוות רישוי ותכנון והוחלט להמליץ לוועדה לאשר מגדל הממ"דים לדירות באגף הצדדי-צפוני כחריג מתכנית עיצוב. אך לאחר הוספת ממ"דים שביל המעבר הוקטן ל-1.2 מ' במקום 2.0 מ' המאושר בתכנית עיצוב. יצוין שלבעלי הדירות, שלא קיבלו חדרים מוגנים במסגרת הבקשה, הוצע להשתמש במקלטים קיימים במרתף צמוד לחדר מדרות.	מומלץ לקבל חלקית
2	חלק מהטענות מוצדקות. לפי תכנית עיצוב מגדל הממ"דים מוצע מול המרפסות המפורטות, לא הוצגו מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיר, בניגוד להנחיות המרחביות לפיהן בבניין קיים ניתן יהיה לאשר הצבת מערכת מיזוג אויר בכל חזיתות המבנה ובלבד שהמערכת תותקן בתוך מסתור, לרבות מרפסת, ושהמסתור ישולב בעיצוב האדריכלי.	מומלץ לקבל חלקית
3	1. בניין המתנגדים ממערב לבניין הנדון בנוי בחלקו שבחזית לרחוב בקו בניין צדדי אפס עם הפתחים לכיוון הבניין הנדון. בנקודה שבה מבוקש ממ"ד בדירות הקדמיות המרחק הקיים בין הקירות הינו כ-	מומלץ לקבל

עמ' 431
מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	5.83 מ' לפי מפת מודד. המרחק המוצע לאחר הבלטת ממ"ד מקו הבניין הצדדי כולל לפי תכנית עיצוב - בין 3.2-4.0 מ' שתואם הוראות תמ"א 38 במידה והרחבת הדירה לא תאושר ע"י הועדה. חדר אשפה מתונן בצד המזרחי בלבד. יצוין שלפי התכנית מתוכנן שביל להולכי בין הבניינים.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 03.03.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-26/01/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-26/01/2025

מהות הבקשה:

תוספת מגורים, מסחר ומשרדים למבנה מגורים קיים, בהתאם לתב"ע 2530 ותכנית עיצוב "תעא/2530":
א. 27 יחידות דיור (23 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
ב. 144 מ"ר שטח מסחרי בקומת מרתף וקומת הקרקע
ג. 540 מ"ר שטח משרדי שמתקבל ע"י שינוי שימושי מותרים של קומת המרתף ממחסן למשרדים

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב

33.45 מקומות חניה לרכב פרטי (28.32 מגורים ו-5.13 למסחר ומשרדים)
2 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
30 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'

28.32 מקומות חניה לרכב פרטי (28.32 מגורים ו-0 למסחר ומשרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
30 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקומות חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנוע בשטח הפיתוח
30 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח בהתאם לתכנית העיצוב

חסר:

28.32 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכה

חוות דעת:

עמ' 432

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018

היות והבקשה היא לתוספת בניה למבנה קיים ובהתאם להמלצת שושנה בר-לב, רכזת תכנון בכירה באזור דרום, (מצורפת להגשה זו במגירה 1500), לשמירה על מרחב הליכתי בטוח להולכי הרגל בכיכר הפנימית של המבנה, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש והפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

לא ניתן לסכם את חוות הדעת מאחר ונדרשת השלמת חומר:

יש לעדכן את טבלת מאזן החניה ואת תכנית הקרקע בתכנית האדריכלית (מוצג 100) שיהיו תואמים לנספח התנועה

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 29.09.2024

הוטען אישור מאיר ראובן מיום 16/11/21 לפינוי אשפה באמצעות 2 ביתני אשפה נפרדים (11X1100 ליטר)

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 01.02.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. הוטען אישור של חיים גבריאל למבוקש כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עצים 2-6,12,14 אינם עצים בוגרים. כל העצים לכריתה על תוואי הבניה/צמידות. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 22,829. יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 12,329 יינטעו עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתה של עץ מס' 122 במגרש השכן לצורך הבניה. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון. נוסף תנאי לתחילת עבודות.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 28.01.2025

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 22.01.2025

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור ובה אישורו לפטור המבוקש. (מתוויק במוצג 1700) הנציב אישר פטור ממידות מעלית נגישה, דרך נגישה לכניסה ג', מידות משטח תפקוד מול המעלית, רוחב חלק מהפרוזדורים. הנציב דרש להתקין מעלון משופע על המדרגות המובילות מהכניסה אל מפלס מבואת המעלית בכניסה ב', המעלון עודכן בתכנית. אנו מקבלים את החלטתו וממליצים לוועדה לאשר את הפטור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.03.2022

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	9.00	40.00	10.00	כריתה	3,768.00
2	בוגוילאה	0.50	6.00	0.50	כריתה	
3	פיקוס הגומי	1.50	6.00	0.50	כריתה	
4	ציפור גן עדן גדולה	0.50	6.00	0.50	כריתה	
5	אין עץ - כרות	0.50	6.00	0.50	כריתה	
6	הרדוף הנחלים	0.50	6.00	0.50	כריתה	
7	תמר מצוי	12.00	40.00	5.00	כריתה	6,048.00
8	פיקוס השדרות	2.00	20.00	2.00	כריתה	1,507.00
9	פיקוס השדרות	2.00	20.00	2.00	כריתה	1,507.00
10	פיקוס השדרות	2.00	20.00	2.00	כריתה	1,507.00
11	פיקוס השדרות	2.00	20.00	2.00	כריתה	1,507.00
12	הרדוף הנחלים	0.50	6.00	0.50	כריתה	
13	פלומריה	4.00	20.00	4.00	כריתה	1,507.00
14	תמר מצוי	3.00	40.00	5.00	כריתה	1,728.00
15	הרדוף הנחלים	0.50	6.00	0.50	כריתה	
16	מיש דרומי	6.00	15.00	6.00	שימור	1,809.00
17	מיש דרומי	6.00	40.00	4.00	שימור	12,861.00
77	פיקוס קדוש	5.00	50.00	4.00	שימור	15,072.00
100	פיקוס קדוש	5.00	30.00	5.00	שימור	5,426.00
111	פיקוס קדוש	5.00	30.00	5.00	שימור	5,426.00
122	פלפלון דמויאלה	3.00	10.00	4.00	כריתה	251.00
133	פלומריה	3.00	15.00	3.00	כריתה	636.00
166	פיקוס השדרות	2.50	20.00	3.00	כריתה	1,507.00
222	פיקוס הגומי	5.00	20.00	7.00	כריתה	1,356.00
777	פיקוס קדוש	5.00	30.00	5.00	שימור	5,426.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 16.03.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, טרם נהרס וטרם החלו בבניה

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 20.03.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - לא תקין הערה: "יש לסמן נישא לגמל מים ויש למקם את הנישה במיקום החיבור הקיים". יש לסמן חיבור קיים / מבוקש חיבור ביוב - לא תקין הערה: "יש לסמן חיבור ביוב קיים/מתוכנן" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.07.2022)

נדרש תאום לפני היתר
הוגשו תצ"רים לחתימת יו"ר הוועדה, אך טרם נחתמו, כיוון שרק כ-70% מהבעלים חתומים על יפויי הכוח.
מכיוון שמהות הבקשה היא תוספת בניה לפי תמ"א 38, נבחן מול המחלקה המשפטית לגבי אחוז החתימות הנדרשות על גבי התצ"רים, כאשר עין עוררין כי בבקשה לרישום, בעת הרישום בטאבו ידרשו 100% מהסכמות.
עד סיום בחינת הנושא והחלטת המחלקה המשפטית בעניין, ניתן להתקדם עם ההגשה, (מצרפת את ההתכתבות עם הלל הלמן בעניין).

נכסים - (ע"י טל נחשון 28.05.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 86 בגוש 7081 בבעלות פרטית

מגירה 100:

תוכננה גדר בגובה 1.5 מטרים בחיפוי טיח בגבול מגרש ציבורי.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי החדרת עוגנים לחלקות העירייה.
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה במגירה 2000.
הוטען אישור יועץ קרינה לחדר טרפו.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

אדריכל העיר - (ע"י יואב דוד 03.05.2023)

המלצה לתת היתר
ממליץ לאשר את המבוקש בתנאי התאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישותיה
לבדיקת מהנדס הרישוי:
הצגת תכנית פיתוח בהתאמה למאוסר בתכנית העיצוב כולל עומק נטיעות וזיקות הנאה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 17.04.2023)

המלצה לתת היתר
לא הועלו המוצגים הנדרשים לתיאום הנדסי

חו"ד מהנדס הוועדה: (ע"י מאיר טטרו)

א. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 27 יח"ד חדשות מעל בניין שיכון קיים בן 4 קומות וקומת מרתף, שכן אינה תואמת הוראות תכנית עיצוב להרחבות בניין יהודה הימית 18 עפ"י תכנית 2530 "מתחם "יהודה מרגוזה" המאושרת ע"י הוועדה, הוראות תמ"א 38, תכנית ע1 ומדיניות הוועדה:

1. מעבר להולכי רגל במרווח צדדי מערבי.

הבקשה כוללת הוספת ממ"דים באגף הצדדי-צפוני, אשר מצמצמים את המעבר המיועד להולכי רגל מזיקת הנאה ברוחב 2.0 מ' לרוחב של כ-1.2 מ' וחסימה זו נוגדת את התכלית הציבורית של המעבר שנקבעה בתכנית עיצוב המאושרת.

2. חישוב שטחים – כפילות זכויות:

- שטחי המרפסות המקורות חושבו כדין בדיעבד במסגרת ניצול זכויות לפי תכנית 2530.
- בנוסף נוספו כ-13 מ"ר לדירות קיימות לפי תמ"א 38 – מצב המוביל לכפל זכויות בנייה.
- הקומות החדשות חושבו לפי שטח מורחב של קומה טיפוסית, כולל מרפסות קיימות, דבר הסותר את עקרונות תמ"א 38 ומדיניות הועדה.
- 3. שינוי שמוש במרתף:
 - השימוש המבוקש במרתף עבור 6 משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ללא התייחסות להחלטות ועדת ערר בבקשות הקודמות והשימוש המבוקש לא פורסם לפי סעיף 149 בניגוד להוראות תכנית ע"1.
 - לא ניתן להמשיך שימוש חורג קיים ללא פרסום חדש.
- 4. חסימת פתחים בדירות קיימות:
 - מספר דירות (תתי חלקות 4, 16, 18, 28) מציינות חסימת חלונות ע"י מעטפת ממ"דים וקיר חיזוק - ללא הסכמת בעלי הדירות.
- 5. מצב ההסכמות וסטטוס המפרט:
 - המפרט שהוגש אינו תואם למפרט החתום ע"י בעלי הדירות, חסרות חתימות על שינויים מהותיים. ומדובר בסטייה מהליך אישור לפי תמ"א 38.
- 6. הבקשה לא אושרה ע"י מכון הרישוי.

ב. גמישות תכנונית – מגבלות

- תכנית העיצוב קובעת ששינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- עם זאת, ביטול חניה תת-קרקעית בתחום החצר החיצונית, ביטול גישה לחניה ע"י זיקת מעבר לרכב מרחוב אבוטבול ועד מעלית רכב אינם בגדר שינויים לא מהותיים ודורשים אישור הוועדה.

ג. לקבל חלק מטענות המתנגדים בעניין הוספת ממ"דים לדירותיהם וחסימת החלונות ולדחות שאר ההתנגדויות.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

הלל הלמן: אני מבקש להוציא את הבקשה לבדיקה נוספת, יש פה נושאים שכתובים בדרישה שאני רוצה לקבל לגביהם הבהרות.

ליאור שפירא: לשוב ולדון.

אלחנן זבולון: שידברו עם הנציגות של הדיירים.

אמיר בדראן: אני מצטרף לאלחנן, כנראה שהתיק עבר כל מיני התגלגלויות ויש חשיבות גדולה מרוב חברי המועצה לבחון את זה בעין אחרת, זה יהיה מאוד נכון כן לאשר את הבקשה הזאת, לפני הבדיקות שתעשנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לשוב ולדון לבקשת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 436

מידע: 21-02496 רישוי: 23-1384 ת.בניין: 3006-018

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0250	תאריך הגשה	15/02/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	קורצ'אק יאנוש 3	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	8999/60, 8999/26	תיק בניין	3177-003
מס' תב"ע	9016, 2660, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	544.95

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	פרסאן אל בווראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705
מבקש	דבורה בן יוסף גלרנטר	קורצ'אק יאנוש 3, תל אביב - יפו 6805006
בעל זכות בנכס	עמידר	הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

על המגרש - 3 מבנים קיימים צמודים זה לזה בני קומה אחת, כל אחד יחידת דיור אחת. הבקשה הינה להריסת אחד מהבניינים הקיימים והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות עם חניה מבונה בתוך הבניין (באמצעות מתקן ל-2 כלי רכב) ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, מכיל 3 יחידות דיור. הבניין מוצמד ל-2 מבנים קיימים בקירות כפולים, כאשר המבנים הצמודים באותו המגרש הוצגו במפרט כלא שייכים למבקש והבקשה כוללת חלוקת שטח החצר בהתאם.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה מגורים בן קומה אחת המכיל 3 יח"ד צמודות זה לזה וביניהם המבנה הנדון מיועד להריסה לטובת הקמת בניין חדש. שאר המבניים הוצגו בקונטור כ"לא שייכים לבקשה".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר שנה	
17-1211	23/07/2017		תוספות 2 קומות עבור יח"ד אחת הקיימת בחלק המערבי. בקשה זו נסגרה ע"י עורך הבקשה.
19-0712	11/06/2019		בקשה חוזרת לתוספות 2 קומות עבור יח"ד אחת הקיימת בחלק המערבי. בקשה זו נדחתה ע"י הועדה. מבקש ההיתר פופר חגית.

בעלויות:

לפי הנקבע בתכנית 2660 המגרש מורכב מ-2 חלקות: מס' 26 בשטח של 426 מ"ר ומס' 60 בשטח של 71 מ"ר כך ששטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה הינו 497 מ"ר.
החלקות רשומות בבעלות רשות הפיתוח (רמ"י) בשלמות והבקשה חתומה בשמה ע"י חברת עמידר בעירה:



ידוע למבקש/ים, כי הסכמת עמידר כמנהלת נכסי רשות הפיתוח, בחותמת זמנית, לצורך קידום הליך הבקשה להיתר מול הרשות המקומית, ניתנת ביחס ליתרת זכויות שטחים עיקריים בהיקף של 65.43 מ"ר בלבד.
ידוע למבקש/ים, כי יתרת השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר הינם שטחים תמורת שיפוץ בלבד ובכפוף לאישור הרשות המקומית.

לבקשה צורפו הסכמי מכר והם ניתן להבין שלמבקש נמכרו זכויות של 29% מזכויות הבניה שמהוות עד 125 מ"ר לשטח העיקרי וזאת בנוסף לשטח הבניית המקורי שמבוקש להריסה של 177 מ"ר לשטח העיקרי.
בנוסף לכך נמכרו יתרת הזכויות בסך של 65 מ"ר.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660 אזור מגורים ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	125% משטח המהווה כ-621 מ"ר לשטחים העיקריים. בבניינים קיימים בלבד הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 20% משטח המגרש תמורת שיפוצם.	113% - 562 מ"ר כולל כל הבניה הקיימת על הנכס. מתוך הזכויות הנ"ל עבור הבניין הקיים מנוצלים כ- 368 מ"ר בתאם לזכויות שנמכרו למבקש. כלומר הבקשה תואמת את הזכויות המותרות כולל הבניה הקיימת בבניינים הסמוכים באותו המגרש והחדשה בהתייחס לבניין הנדון. טרם נוצלו זכויות תמורת שיפוץ שהועדה רשאית להתיר ביפו ובמידת הצורך הבניינים הסמוכים יכולים לממש לטובת שיפוצם במידה ויידרש ובהסכמת בעל הנכס. אציין כי הבקשה חתומה עקרונית ע"י בעל הנכס ונדרש בתנאים להיתר- לקבל אישורם הסופי להוצאת היתר.	-
שטחי שירות	25% משטח עיקרי - כ- 155 מ"ר משטח עיקרי של 621 מ"ר - כ- 141 מ"ר משטח עיקרי היחסי של 562 מ"ר המבוקש ובנוסף עד 25 למקום חניה	כ-142 מ"ר כולל חניה בשטח של 18 מ"ר	-

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בקומת הקרקע כי אין אפשרות לפתרון חניה תת-קרקעית		
קו בניין	קדמי - 2.0 מ' בהתאם לקיים ברחוב צדדי - מערבי - 2.0 מ' צדדי - מזרחי קיר משותף עם הדירה הקיימת אחורי - צפוני - 2.50 מ' וקיר משותף	2.0 מ' 2.0 מ' וקיר משותף עם דירת השכן הקיימת קיר משותף עם הדירה הקיימת 3.39 מ'	
מספר יח"ד	מספר יחידות הדיור המירבי למגרש מותר לפי 100 מ"ר מסך השטחים הכוללים המותרים לבנייה במגרש. לפי סה"כ השטח הכול המותר הינו כ- 6 יחידות דיור.	מוצע 3 יחידות דיור חדשות בנוסף - 2 קיימות בבניינים הסמוכים שאינם שייכים למבקש. כלומר הצפיפות המוצעת תואמת למותרת יחסית למבקש לפי הזכויות שנמכרו לו עבור הריסה ובניה מחדש.	
תכנית	קומת הקרקע (היטל הקומה) עד 70% משטח המגרש	77% משטח המגרש	חריגה של 7% מבוקשת לפי מדיניות עיצוב יפו והדרום המתירה הגדלת תכנית כהקלה עד 80%
גובה הבניין	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה (28.40 מ') וזאת ללא בניה חלקית על הגג. בנוסף לגובה האמור במסגרת הזכויות המותרות הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג בגובה של 3.0 מ', כולה או רובה בנסיגה של 2.5 מ' כלפי חזית לרחוב ובתכנית 50% משטח הגג.	11.20 מ' עד פני הגג+ מעקה (ב-3 קומות) גובה קומת גג - 3.0 מ' ברוטו תכנית - כ-70% שמירת הנסיגה- בהתאם למותר	חריגה של 1.15 מ' מבוקשת כהקלה לפי מדיניות יפו דרום פורסמו הקלות בנוגע לבניה חלקית על הגג לרבות הגדלת תכנית עד 70% משטח הגג כמקובל בהתאם למדיניות עיצוב יפו.

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/	חדר משחקים לילדים מוצמד	

עמ' 440
מידע: 23-01182 רישוי: 24-0250 ת.בניין: 3177-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	לדירצ קרקע מחסנים דירתיים חלל סגור עבור מתקן דו-חניון	
תכסית וגובה הקומה	לפי קונטור הבניין 80% גובה עד 4 מ'	לפי קונטור האגף החדש 3.17 מ' ברוטו	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	לא	מוצע 21 מ"ר לעומת כ-10 מ"ר לפי תקנות התכנון והבנייה לא מוצע נסיגה של 1.0 מ' מחזיתות צדדיות
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	מוצע כ-5 מ"ר לדירה
פיתוח שטח /גדרות	כן	גובה הגדרות עד 1.50 מ'. מוצע שיפוץ גדר קיימת בגבול השצ"פ
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. הבקשה הגשה עם ליקויים שונים ללא סימון חלונות בבניינים הסמוכים, ללא התייחסות לזכויות יחסיות שנמכרו למבקש כמקובל והנ"ל נמסרה לעורך הבקשה וניתן זמן להשלמת הנתונים .

כמו כן התקבלה תגובת עורך הבקשה לטענות המתנגדים לנושא הזכויות, כדלקמן:

המבקש הינו בעלים על יחידה בקומת קרקע בשטח של 177.12 מטר (יחידה קיימת).

יחידה זו מיועדת להריסה ובמקומה מוצע בניין עבור שלוש יחידות דיור.

למבקש קיים הסכם אשר הועבר אליך שחברת עמידר מכרה לו ביום 7/7/2015 זכויות בשיעור של 29%

מהזכויות בחלקה. או עד 125 מטר זכויות בניה עיקרית .

להשלמת עסקה פנה המבקש לחברת עמידר לרכישת זכויות בניה נוספות אשר נותרו . ובתאריך

10/11/2022 עמידר הסכימה למכור למבקש זכויות בניה עיקרי בשטח של 65.43 מטר, בתנאי אישור

הוועדה.

בטרם לחתימה על התוכנית עמידר פנתה לבעלי תת חלקה 1-2 אם ברצונם לרכוש זכויות בניה אך נענתה

בסירוב מצד בעלי התת חלקות 1-2 . אי לכך עמידר הסכימה למכור למבקש זכויות בניה בשטח 64.43 מטר

עיקרי (ראה תכנית חתומה)

טענת המתנגדים שיש להם זכויות בניה אינה נכונה ובעל הזכויות הבניה על החלקה הינה חברת עמידר.

פירוט הזכויות הקיימות והמבקשות :

בבעלות מתנגד 1-2 שתי יחידות דיור בשטח 2.3491 מטר בניה עיקרית

הבקשה המוצעת עבור בניה עיקרית 369 מטר

סה"כ בניה קיימת ומוצעת הינה 561.34 מטר

על החלקה נותרו זכויות בניה בבעלות עמידר בשטח 99.5 מטר שטרם נמכרו .

פירוט הבניה המוצעת של המבקש :

בניה קיימת להריסה 177.12 מטר + זכויות מעמידר אשר נמכרו למבקש ראה הסכם מכר מיום 7/7/2015

מצורף במגירה 2500 בהיקף 125 מטר

אישור עמידר להשלמת עסקה בתוכנית חתומה 65.43 מטר.

סה"כ זכויות הקניין למבקש : 177.12 (בהריסת מבנה קיים (+ 125) בהסכם מכר מיום 7/7/2015 (+ 65.43

(אישור עמידר על התוכנית).

סה"כ למבקש זכות קניין שטחים עיקריים : 367.55 מטר כפי שהוגש.

יתרת זכויות הבניה השיעור 99.5 מטר טרם ניצלו והם בבעלות עמידר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 11.25 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
2	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 75 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
3	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 3.2 מ'
4	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 83 % במקום 70 % המותרים על פי תכנית

תאריך הודעה אחרונה: והתקבלו התנגדויות

מס' 1: מבוקשת לניצול זכויות מקסימליות לפי מדיניות יפו דרום

מס' 2: בפועל מבוקשת עד 70%

מס' 3: לא רלוונטי . הפרסום לא נכון כי בפועל לא מבוקשת הגבהת גדרות ל-3.2 מ'

מס' 4: בפועל מבוקשת הגדלה עד 77% בלבד

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק

#	מתנגדים	נימוק
1	חגית אן פופר - ת.ד. 95, סביון 5691502	הנני בעלת זכויות בחלקה ובזמן הקרוב אגיש בקשה להיתר למימוש זכויותי ולתוספת חדר מוגן, התנגדתי לבקשה נוגעת לעניין זכויות הבנייה, אני חוששת שהבנייה של שותפי לחלקה תגזול ממני את זכויות הבניה שיש ברשותי וברצוני לממשם בעתיד. ארצה וודאות קניינית שהבקשה של שותפי אינה ולא תפגע בזכויותיי, הן בשטחי הבנייה והן בתכנית הקרקע ולכן אני מתנגדת לבקשה, באם הוועדה תתחייב שהבנייה המוצעת של שותפי מתבססת על זכויות הבניה לפי החלק היחסי שלו בחלקה ולא על אחוזי בנייה כוללים המותרים בחלקה, אוכל לקבל וודאות ולהסיר את התנגדותי לבקשה.
2	רינו צרור - קורצ'אק יאנוש 3, תל אביב - יפו 6805006	ראשית לא הצלחתי לראות את התכנית באתר הועדה, היות והקבצים בפורמט dwf, שרק אדריכלים יכולים לפתוח ולראות. לפיכך לא עמדו המבקשים בדרישות החוק לפיהן על המסמכים להיות נגישים לכלל הציבור (סעיף 1ג. לחוק חובת פרסום). אודה על קבלתם כקובץ pdf, ויתכן שלאחר בדיקתם ייוספו טענות להתנגדותי. דירת הח"מ מצוייה בבניין צמוד לבית לגביו מבוקש היתר הבניה וההקלות כפי שהוגשו במסגרת התיק שבנדון. אני מתנגד להקלות הנדרשות מהטעמים הבאים : 1. הגבהת הבניין והגדלת תכנית הבניה על הגג - תגרום לחסימת הנוף, האוויר ואור השמש לדירתי, ותגרום לפגיעה בפרטיותי. 2. הגדלת תכנית הבניין, תקטין את המרווחים בין הבתים, ותפגע בפרטיות ובמרחב. 3. ככל ומבוקש הוספת יחידות, הדבר יגדיל את הצפיפות ברחוב ועומס על מקומות החניה, לא מצאתי נספח תנועה וחניה בתיק הסרוק. 4. הגבהת הגדר תפגע בביתי, היות ותחסום חדירת אויר ואת הנוף. 5. כמו כן, יש לבדוק ולהסדיר את הנושאים דלקמן : א) יש לבדוק האם זכויות הבניה וההקלות המבוקשות, לא גורעות מזכויות הבניה של דירתי בבית הסמוך. ב) לדאוג לאישור קונסטרוקטור ולביטוחים טרם תחילת עבודות הבניה היות ולבתים קיר משותף, וקיים חשש שהריסת המסנה נשוא הבקשה, יגרום לנזקים לדירתי. ג) לחייב את המבקשים להשתמש בזמן הבניה ברשתות למניעת פיזור אבק וליכלוך, סביב כל אתר הבניה, על מנת להקטין את הפגיעה הבריאותית בי ובשאר דיירי המבנים הגובלים בנכס נשוא הבקשה. ההקלות המבוקשות יגרמו לפגיעה בדירתי ובאיכות החיים שלי, ותגרום לירידת הערך של דירתי. לפיכך, אין להיעתר לבקשה במתכונתה, ויש להתאימה בהתאם לאמור לעיל.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות. בהתייחס לטענות המתנגדים אציין כי הם הוגשו ע"י בעלי הדירות שאינם רשומים בטאבו והנכס רשום בבעלות אחת של חב' מינהל מקרקעין ישראל/ רשות הפיתוח. והבקשה חתומה בשמה ע"י חב' עמידר. הטענה לגבי מימוש זכירותם אינה רלוונטית כל עוד לא הוגש כל מסמך מבעל הנכס- חב' עמיד להוכחת הדבר ונהפכו חברת עמיד שהיא בעל הנכס בשלמות חתמה על המפרט. המפרט נערך בהתייחס לחישוב הזכויות עבור כל הבניה בנכס לרבות בנינים הקיימים (הסמוכים) וחדש.

למרות זאת מומלץ לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. לעניין הטענות לנזקים לבניינים הסמוכים באותו המגרש בעת הריסת הבניין הנדון, ניתן לקבל התנגדויות בעניין זה ולחייב הגשת פוליסת ביטוח צד ג' לאי גרימת הנזקים בעת ביצוע עבודות הריסה /בניה ולהחזיר המצב לקדמותו.

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).

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 31.10.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-30/10/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 30/10/2024

הבקשה כוללת:

הריסת מבנה קיים אשר ממוקם על חלק מהחלקה, והקמת אגף חדש ובו 3 יחידות דיור (1 יחידת דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

3.66 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי במכפיל חניה אוטומטי

1 מקום חניה לאופנוע בשטח הפיתוח

3 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1 ניתן לאשר כניסת רכבים למגרש לטובת 2 מקומות חניה לרכב פרטי בשל הסיבות הבאות:

א. ממדי המגרש (מבוקשת בניה באגף אחד של הבניין ששטחו כ-250 מ"ר)

ב. קווי בניין 0 בשלושת חזיתות המבנה

ג. שמירה על אופי הבניה הייחודי לאזור

2. ממדי המגרש וצורתו האי רגולרית אינם מאפשרים תכנון של 1.33 מקומות החניה החסרים בתקן

3. מיקום חניות האופניים אינו זהה בין נספח התנועה והתכנית האדריכלית- יש לסנכרן את נספח התנועה

בהתאם לתכנית האדריכלית מתאריך 30/10/2024 - נוסף תנאי טכני

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.33** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות

בקרי חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברחוב בעלי התוספות 14)

עמ' 444

מידע: 23-01182 רישוי: 24-0250 ת.בניין: 3177-003

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 31.10.2024

בניה חדשה, 3 יח"ד
סומן חדר אשפה עם 1X360 ו 1X140
פתרון מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 18.11.202

תאום מידע מפורט:

=====

קיים עץ אחד במדרכה שסומן לשימור

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה/לא רלוונטי.

במדרכה קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 18.11.2024

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 3 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

חו"ד פיקוח

(ע"י אולג כושצ'ר 13.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, טרם נהרס וטרם החלו בעבודות בנייה

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 06.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים 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" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע הערה: מצ"ב תוכנית עם מאגר על הגג

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 17.04.2023)

המלצה לתת היתר

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 27.11.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 26 בגוש 8999 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.
יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

2. מבדיקה במפת המדידה הפילר של תשתיות סומן בתוך חלקת הדרך.

מגירה 2000:

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 26.10.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 06.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים 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" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע הערה: מצ"ב תוכנית עם מאגר על הגג

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 17.04.2023)

המלצה לתת היתר

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 27.11.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 26 בגוש 8999 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.
יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

2. מבדיקה במפת המדידה הפילר של תשתיות סומן בתוך חלקת הדרך.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

עמ' 446

מידע: 23-01182 רישוי: 24-0250 ת.בניין: 3177-003

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 26.10.2023)

המלצה לתת היתר

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 06.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים 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" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: מצ"ב תוכנית עם מאגר על הגג

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 17.04.2023)

המלצה לתת היתר

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 27.11.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 26 בגוש 8999 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.
יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

2. מבדיקה במפת המדידה הפילר של תשתיות סומן בתוך חלקת הדרך.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 26.10.2023)

המלצה לתת היתר

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 25.2.27 התקיים דין בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, עו"ד שמואל שטטר, לימור קנדיל, נועה מורד, יובל רז

צוות מקצועי: יבגניה פלוטקין, מאיר טטור

מטעם המבקשים: עורך הבקשה פרסאן אל בווראת, המבקשים דבורה וגיא בן יוסף
מטעם המתנגדים: חגית אן פופר-בעלת דירה, רינו צרור, שי חיימובסקי, רויטל שיח ברחר אדריכלית, עו"ד אמיר חדש-ב"כ חגית פרופר.

עו"ד אמיר חדש: ההתנגדויות מדברות בעד עצמן. מדובר לשיטתנו בלקיחת זכויות בניה. המבקשים משתמשים בכל התכסית, בקשו גם הקלה. לפני ההקלה הם גורעים שטחים מהמבקשים אלא גם מבקשים עוד. הם מבקשים יותר מ-70 אחוז מהתכסית. לא ישאר שום דבר למתנגדים. עמידר זה סיפור אחר לגמרי. כרגע לא יכולים לדבר איתם.
ליאור שפירא: הזכויות של עמידר והם מחליטים על בנק הזכויות.
רויטל שיח ברחר: זה בדיוק הקושי שלנו.
ליאור שפירא: ראיתי שמה שמטריד את גב' פופר זה ממ"ד.
חגית אן פופר: רכשתי זכויות מעמידר.
ליאור שפירא: אני לא יכול לקבוע למי הזכויות שייכות, זה לא תפקידי.
רויטל שיח ברחר: אם יש זכויות לממ"ד וכרגע הם מבקשים לעבור את התכסית המותרת ב-13 אחוז, איפה הממ"ד יהיה?

חגית אן פופר: אני רכשתי 116 מ"ר מעמידר.

רויטל שיח ברחר: הגשתי בקשה למידע וקיבלתי תשובה שהנתונים לא תואמים את טבלת הזכויות.

עו"ד אמיר חדש: החשש שלנו שהבקשה שלהם תגרע מהזכויות שלנו ואי אפשר לאשר להם עד שיהיה ברור איך מתחלקות הזכויות. אם יאשרו להם לא יוכלו לאשר למתנגדים.

רויטל שיח ברחר: מותר שטח עיקרי 125 אחוז וכבר עכשיו הם עומדים על 117 אחוז. כל החשש שלנו ושל יתר המתנגדים הוא שברגע שתאושר בקשה, לנו לא ישאר כלום.

רינו צרור: ברור לכל אחד שכל אחד עושה את זה עפ"י לוח הזמנים שלו. עפ"י התכנון הקיים זה לא יתאפשר. אני לא רואה סיבה שמישהו יגרע 80 ס"מ מהזכויות שלי, פתאום אתה מקבל תכנית. הדבר המרכזי הוא הזכות שלי לבנות.
ליאור שפירא: אני לא יודע מה הזכויות שלך. הזכויות שלך נגזרות מעמידר. לו היו לך זכויות, בהתאם לזכויות אלה, אני אומר לך שתוכל לממש וזה לא גורע.

רינו צרור: אתה משאיר דבר אחד מאוד מעורפל. בגלל שיש כאן איום ברור, גם עלי וגם עליהם, מה שמתבקש זה קודם להסיר את האיום או לבדוק האם זה אכן איום או סתם אשליה. עפ"י הבנתי, ממה שקראתי וראיתי, הזכויות שלי נגזלו לגמרי.

ליאור שפירא: תציג לנו את זה.

רינו צרור: נלך לעמידר ונברר את העניין ואז אפשר יהיה לראות אם התכנית מצריכה שינויים או שהיא תהיה as is.
חגית אן פופר: אני מחזקת את דבריו.

ליאור שפירא: הסמכויות שלנו הן סמכויות תכנוניות. אני לא יודע להחליט אם הזכויות מגיעות או לא מגיעות לכם. המבקשים הציגו את הזכויות שמגיעות להם. האם אתם יכולים להראות לנו שאישור הבקשה תקפח את הזכויות שלכם?

פרסאן אל בווראת: אנחנו בונים עפ"י תב"ע שמאפשרת את התכסיות. פרסמנו הקלות שמאפשרת זאת. זה לא פוגע בזכויות המתנגדים. יש לנו חוזה מכר ראשוני, משני ושלישי. רכשנו זכויות ממי שגר שם. הגשנו בקשה לעמידר וקיבלנו תשובה מעמידר שמאפשרת למבקש לרכוש 65 מ"ר נוספים. עמידר פנתה לדיירים מי שמעוניין לרכוש ולכן נותרו זכויות. יש עוד זכויות שאפשר לבקש מעמידר. ננקוט בכל האמצעים לשמור על הבנין, יש לנו ממונה בטיחות ונפקיד ערבות בנקאית בהתאם לנוהל. בנוסף, הנמכנו את הגדר.

רויטל שיח ברחר: חגית מנסה להשיג את עמידר שנתיים ולא מצליחה להבין את הזכויות. הבקשה להקלה היא לא זכות מוקנית.

רינו צרור: נתון המפתח שנאמר באשר לזכויות, זה שעמידר פנתה לדיירים הנוספים ושאלה אם הם מעוניינים לרכוש את הזכויות וברגע מסויים הם הודיעו למבקשים שיש בידם את הזכויות ויש להם אפשרות למכור את הזכויות. יש פה עבירה חריפה. אני גר שם מבוקר עד הערב וכך גם בני ביתי. עמידר יודעים ומכירים אותי. מעולם לא קיבלתי כזאת בקשה או פניה מעמידר. יוצא מצב שיש תכנית מפוארת שנשענת על עבירה שנשענת על ההקשר שלי.

רויטל שיח ברחר: תתנו לנו לפתור את העניין הקנייני לפני התכנון.

ליאור שפירא: המתנגדים יבדקו תוך שבועיים את זכויותיהם מול עמידר ולאחריו תינתן המלצה.

הערה: לאחר שבועיים מזכירות הוועדה פנתה לב"כ המתנגדים אשר ביקש שבועיים נוספים. בחלוף למעלה מחודש, לא התקבלה התייחסות המתנגדים.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 2

צוות התנגדויות מספר 0004-25-30 מתאריך 25/02/2025

למתנגדים ניתנה תקופה של למעלה מחודש ימים כדי להציג מסמכים מעמידר שיש בהם כדי לסתור את המסמכים אשר הוצגו על ידי המבקשים ביחס לזכויות הבניה אשר נרכשו מעמידר. יצוין כי צוות ההתנגדויות נעתר ל- 2 בקשות אורכה שהתקבלו על ידי ב"כ המתנגדים לצורך קבלת המידע מעמידר. חרף בקשות המתנגדים, עד למועד זה לא הוצגו מסמכים כאמור. לאור האמור צוות ההתנגדויות ממליץ לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה להיתר.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה להריסת אחד (מתוך 3 מבניים קיימים) על המגרש ובניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף עם חניה מבונה בקומת הקרקע, כהקלה ל:

- הגבהת הבניין עד לגובה של 11.25 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים לצורך תכנון אופטימלי
- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים כמקובל באזור
- הגדלת תכסית קומת הקרקע עד 77% משטח המגרש, לעומת 70% המותרים על פי תכנית לצורך מימוש אפקטיבי של הזכויות.

2. בהתאם לחו"ד מכון הרישוי לאפשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו.

3. למתנגדים ניתנה תקופה של למעלה מחודש ימים כדי להציג מסמכים מעמידר שיש בהם כדי לסתור את המסמכים אשר הוצגו על ידי המבקשים ביחס לזכויות הבניה אשר נרכשו מעמידר. יצוין כי צוות ההתנגדויות נעתר ל- 2 בקשות אורכה שהתקבלו על ידי ב"כ המתנגדים לצורך קבלת המידע מעמידר. חרף בקשות המתנגדים, עד למועד זה לא הוצגו מסמכים כאמור. לאור האמור צוות ההתנגדויות ממליץ לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה להיתר.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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	-קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (מנהל מקרקעי ישראל) להוצאת ההיתר והשלמת תכנית העתידיית למימוש מלוא הזכויות (אם יבצרו)
9	קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (מנהל מקרקעי ישראל) להוצאת ההיתר והשלמת תכנית העתידיית למימוש מלוא הזכויות (אם יבצרו)

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום כל השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27.
3	אי סגירת החלל העובר בדירת הקרקע בעתיד בכל צורה שהיא
4	אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות,
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	נקיטת כל המצעים למניית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	תאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	התנאי
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

פרידה פיירשטיין: נתנו להם זמן להגיש מסמכים.
מיטל להבי: אנשים שגרים באיזשהו מקום.
ליאור שפירא: השכנים בפרויקט סברו שנכנסו לזכויות שלהם, קנייניות, המבקשים הציגו לנו שהם לא משתמשים בזכויות. חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 36
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת אחד (מתוך 3 מבניים קיימים) על המגרש ובניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף עם חניה מבונה בקומת הקרקע, כהקלה ל:
- הגבהת הבניין עד לגובה של 11.25 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים לצורך תכנון אופטימלי
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים כמקובל באזור
 - הגדלת תכסית קומת הקרקע עד 77% משטח המגרש, לעומת 70% המותרים על פי תכנית לצורך מימוש אפקטיבי של הזכויות.
2. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי לאפשר פתרון חלופי להסדרת 1.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו.
3. למתנגדים ניתנה תקופה של למעלה מחודש ימים כדי להציג מסמכים מעמידר שיש בהם כדי לסתור את המסמכים אשר הוצגו על ידי המבקשים ביחס לזכויות הבניה אשר נרכשו מעמידר. יצוין כי צוות ההתנגדויות נעתר ל- 2 בקשות אורכה שהתקבלו על ידי ב"כ המתנגדים לצורך קבלת המידע מעמידר. חרף בקשות המתנגדים, עד למועד זה לא הוצגו מסמכים כאמור. לאור האמור, לקבל את חוות דעת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה להיתר.

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

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	אישור פיקוד העורף
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

עמ' 451

מידע: 23-01182 רישוי: 24-0250 ת.בניין: 3177-003

#	תנאי
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	קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (מנהל מקרקעי ישראל) להוצאת ההיתר והשלמת תכנית העתידית למימוש מלוא הזכויות (אם יבצרו)
9	קבלת אישור סופי מבעל הנכס הרשום (מנהל מקרקעי ישראל) להוצאת ההיתר והשלמת תכנית העתידית למימוש מלוא הזכויות (אם יבצרו)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רישום כל השטחים המשותפים בבניין לפי תקנה 27.
3	אי סגירת החלל העובר בדירת הקרקע בעתיד בכל צורה שהיא
4	אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות,
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	נקיטת כל המצעים למנית פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר הבנייה בידי ועדה (מח' פיקוח על הבנייה), העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנהל (במידה יוגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	תאום מול נת"ע בהמשך לדרישותיהם
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

עמ' 452

מידע: 23-01182 רישוי: 24-0250 ת.בניין: 3177-003

#	תנאי
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	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	24-0275	תאריך הגשה	21/02/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין רב קומות (מעל 29 מ')	

כתובת	8 3961	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	6969/83, 6969/89, 6969/90, 6969/91, 6969/92, 6969/106, 6969/115, 6970/50	תיק בניין	
מס' תב"ע	2494/1 א, ג1, די(יפו), ע1, תמ"א/1, תעא/1/2494, תת"ל/71א	שטח המגרש	1,390.00

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אלדד לב	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שי מילר	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מבקש	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ	ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר שמחה	ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
מורשה חתימה מטעם המבקש	ראובן אוחנה	ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ	ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

על המגרש חלה הוראות תכניות "צפון מערב קרית שלום": מס' 1/ 2494 הראשי ו1/ 2494 א (מתן תוקף 2011 - ועדה מחוזית) לאיחוד מחדש ללא הכמת הבעלים למגרשים הכלולים בתכנית הראשית. בשנת 2015 אישרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ופיתוח 1/ 2494 א החלה על מגרשי בנייה שבין דרך קיבוץ גלויות בצפון, שצ"פ ומרכז גורן גולדשטיין בדרום, שכונת קרית השלום במזרח ודרך לבון במערב. המגרש נמצא באזור מגורים ד' ומספרו בתשריט התכניות ובתכנית עיצוב הינו מס' 8. המגרש נמצא בשורת המגרשים סמוכים ברצף : מס' 9 ומס' 10. המגרשים גובלים במערב לשצ"פ ורחוב פנחס לבון ובדרום לרחוב מס' 3961. מבוקשת היתר בנייה למגרש מס' 8 להקמת בניין מגורים חדש בן 19 קומות כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות ובנוסף קומת גג חלקית עבור 86 י"ד, מעל 3 קומות מרתף עבור 86 מקומות חניה. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מאושר במגרש הסמוך מס' 10 ע"י זיקת הנאה. (ראה הערות בהמשך). הבניין מבוקש בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח, פרט לקומת עמודים המפולשת (ראה הערות בהמשך) , ומכיל:

ראה פרטי הבקשה בהמשך בהערות נוספות.

הערות:

1. ביום 12.03.2024 הוצא היתר (מס' בקשה 20-0843) להקמת בניין מגורים חדש במגרש מס' 10 (ברחוב 3691 מס 12) הגובל למגרש הנדון מס' 9. הבניין אושר בן 19 קומות וקומת גג חלקית, עבור 88 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף ל-94 מקומות חניה. בבקשה זו אושרו ע"י הועדה הקלות ובין היתר:
- הגדלת מס' יח"ד ב-20%,
 - הקטנת שטח עיקרי מינימלי של דירה מ-70 מ"ר ל-38 מ"ר,
 - הקטנת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ-100 מ"ר ל-84 מ"ר,
 - הגדלת מספר דירות בקומה מ-4 ל-6.
2. במקביל אושרה ע"י בקשה מס' 23-1835 למגרש 9 הגובל, להקמת בניין מגורים חדש בן 19 קומות וקומת כגג חלקית עבור 89 יח"ד מעל 3 קומות מרתף לחניה עם זיקת הנאה בין המגרשים.
3. תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת, לאחר תיקון הליקויים וחריגות בתכנית מקורית שנדרשו ע"י צוות מקצועי.

מצב קיים:

אין בניה קיימת במקום. המקום משמש כפארק בשם "פארק החורשה".

בעלויות:

כל החלקות רשומות בבעלות החברה המבקשת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ
יצוין שלפי תכנית 2494/1 כל הנכס מיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
השטח המותר לבנייה	2960 מ"ר לפי תכנית 2494/1א	2927 מ"ר	0
תכסית	80% משטח מהמגרש לפי תכנית 2494/1א	79%	0
גובה הקומות	קמה עליונה 4 מ' קומה תחתונה 3.50 מ'	3.66 מ' מקסימום 3.04 מ'	
שימושים	חניה, חדרים טכניים, מחסנים דירותיים וכו'	86 מקומות חניה לרכב פרטי כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, חדרים טכניים, חדר גנרטור, מאגרי מים, חדר משאבות	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2494/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	19 קומות וקומת גג חלקית	19 קומות וקומת גג חלקית	0
גובה	גובה אבסולוטי		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אבסולוטי מפני הרחוב	מפני הרחוב + 64.2 לא כולל קומת גג חלקית + 67.50 כולל קומת הגג החלקית + 72.0 כולל מעקה הגג העליון	+ 62.30 + 65.80 + 67.30	
השטח המותר לבניה ללא קומת הגג			
עיקרי	7209 מ"ר	7205 מ"ר	
שירות	1628 מ"ר	1627 מ"ר	
מס' יחידות מותר לא כולל קומת הגג	72 יח"ד	86 ציח"ד	מבוקשת הקלה להגדלה במספר יח"ד ב-20% (14 יח"ד) (פורסמה)
מספר דירות בקומה	4 דירות	5 דירות	פורסמה הקלה מהוראות התכנית 1/ 2494
שטחי הדירות בקומות	לא יפחת מ-70 מ"ר עיקרי נטו ממוצע לדירה 100 מ"ר עיקרי	16 דירות בשטח של 50 מ"ר 16 דירות בשטח של 65 מ"ר כ-87 מ"ר כולל ממ"ד לאחר הקלה של 20%	ופורסמה כהקלה
קוי הבניין	קדמי 3 מ' צדדיים 4.0 מ' אחורי 3.0 מ'	קדמי 3 מ' צדדיים 4.0 מ' אחורי 3.0 מ'	0
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	מפלס הכניסה הקובעת + 19 יותר 2 יח"ד צמודות קרקע עם גינה פרטית הפונה לרחוב לבון דירות צמודות הקרקע - יוגבהו ב 1 - 1.5 מ' ממפלס הכניסה.	+ 20.20 לא מתוכננות אין צורך בגלל ביטול דירות	פורסמה הקלה - ראה הערות בהמשך

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חזית אולם הכניסה כלפי הרחוב ברובה תהיה מזכוכית. קומת הגג תודגש על ידי נסיגה מקו הקומה מתחתיה. האגף האמצעי יודגש על ידי חומריות או נסיגה מפלס הכניסה תואם למסומן בנספח העיצוב	מוצעת מזכוכית תוכננו נסיגות, פרט בחזית אחורית בה מוצעת הצמדה מזערית לחזית לפי תיאום עם מחלקת תכנון יפו מוצעת חזית אחידה לפי הנחיות מרחביות	

בנייה על הגג לפי תכנית ג1 והוראות תכנית 2494/א1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחס בין 2 קומות עליונות	לא יפחת מ-80%	100%	0
שטחי דירות עיקרי ושירות	לא יקטן מ-80 מ"ר	שטחי דירות 120 מ"ר ו-137 מ"ר	0
נסיגות על הגג	3.5 מ' בחזית הקדמית והמערבית לפי חתך תכנית עיצוב	2.70 מ' בחזית הקדמית מינימום 1.50 מ'	מבוקשת כהקלה שפורסמה ראה התייחסות
גובה הבנייה על הגג	3.0 מ' נטו 5.0 מ' ברוטו	2.95 מ' 5.0 מ'	0
תכסית	לא יעלה על 65% משטח הגג	66%	1% בחריגה
מתקנים על הגג	לא יעלה על 5.0 מ'	מוסתרים ע"י מעקה לפי תכנית עיצוב	0

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	

הערות	לא	כן	
		X	חלחול

הערות נוספות:**פרטי הבקשה:**

- ב-3 קומות המרתף אושר פתרון עבור 86 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, מהם 43 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים. מבוקשים עוגנים זמניים פולימריים מעבר לגבולות המגרש.
- בקומת העמודים מתוכנים לובי כניסה בגובה 5 מ', חדרים טכניים. ובמפלס הביניים חדר לרוות הדיירים.
- ב-16 הקומות סה"כ 80 יח"ד: 5 דירות בקומה. לכל דירה מרפסת מקורה בחזיתות הקדמית והאחורית.
- בקומה 19 העליונה 4 יח"ד עם מרפסות כ"א.
- מעל המרפסות בקומה ה-19 מוצעות פרגולות מתכת.
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד כ"א עם מרפסות גג פרגולות ממתכת.
- על הגג העליון המשך חדר המדרגות עם פיר מעליות, מאגרי מים ומעקה מסתור (לפי תכנית עיצוב).

התייחסות לפתרון חניה וגישה לחניה:

כפי שצוין לעיל כניסה למרתפי חניה מתוכננת דרך רמפה מאושר במרש הסמוך מס' 10 ע"י זיקת הנאה. בתכנית העיצוב והפיתוח כניסות למרתפי חניה מאושרות ע"י 2 רמפות משותפות: בין מגרש מס' 9 ומס' 9 ובין מגרש מס' 9 ומס' 8.

בבקשה הנדונה מוצעת רמפת כניסה אחת בלבד במגרש מס' 10 עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרשים מס' 9 ו-8 לפי המלצת אדריכל העיר. וזאת בהתאם להוראות תכנית העיצוב המאפשרת חריגה מהוראה zu באישור מהנדס העיר או מטעמו.

לבקשה מצורפת הסכמת בעלי המגרשים לפתרון המוצע.

חברת נת"ע:

המגרש גובל בתוואי הקו הירוק בהתאם לתת"ל 71 /א. להלן תכנית דיפון וחפירה מעודכנת של המבנה המוצע על רקע גבול תת"ל 71 /א':

להלן תנאים של חברת נת"ע שיופיעו בהיתר:

א. לא יותר כל בינוי, עבודה ו/או שימוש ב תחום תת"ל 71 /א, זמני או קבוע ללא אישור נת"ע. ובכל מקרה על בעל ההיתר להשיב המצב בשטח לקדמותו לרבות כל ליקוי ו/או נזק שייגרם על ידו בשטח התת"ל.

ב. תנאי לתחילת עבודה יהיה תיאום ואישור נת"ע לשטח התארגנות והסדרי גישה ותנועה בזמן העבודות אשר בתחום התת"ל.

במידה ויהיו שינויים מהתכנון שהתקבל עד כה, יש להעביר לתאום ואישור נת"ע.

חוות הדעת מחלקת תכנון יפו דרום שנמסרה לפני הגשת הבקשה:

- בהמלצה לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ועמידה בדרישות המפורטות מטה. לפני שנה גובשה חוות דעת משותפת לשלושת המגרשים 10+9+8, יחד עם משרד אדריכל העיר. בהמלצה ניתנה התייחסות להקלות שפורסמו, ובין היתר בעניין:
1. תוספת יח"ד במסגרת הקלה שבס: היות ומדובר בתוספת דירות מינורית, פחות מ-20%, אשר מאפשרת יצירת תמהיל מגוון של יח"ד בפרויקט, אין מניעה לאשר תוספת זו, בכפוף לחו"ד ואישור היחידה האסטרטגית (דצמבר 2020).
 2. הקטנת שטח דירה מ-70 מ"ר: היות ומדובר בהקטנה של 10 יח"ד מתוך 36 יח"ד לגודל 67 מ"ר, דבר המאפשר יצירת תמהיל מגוון של יח"ד בפרויקט – אין מניעה לאשר גדלי דירות אלו, בכפוף לחו"ד ואישור

היחידה האסטרטגית (דצמבר 2020).

3. הקטנת השטח עיקרי הממוצע ליח"ד מ-100 מ"ר: אין מניעה לאשר הקטנת השטח הממוצע, בכפוף לחו"ד ואישור היחידה האסטרטגית.
4. התכנית הראשית ומסמך "הוראות עיצוב לטיפוסי בינוי" מגדירים דירוגים ממספר סוגים, ביניהם נסיגה בקומת הגג להבלטת סיומת הבניין. שינויים בנסיגות בקומות עליונות היות וקיימת תלות עיצובית בין שני המגרשים המשתייכים לטיפוס 4, אין לחרוג מהנחיות התכנית הראשית ותכנית העיצוב להנחיות מרחביות.
- תכנית ג'1 מאפשרת בבנייה חדשה לבנות 65% מתכסית הגג ללא קביעת הרכב השטחים ובלי קשר לכמות יחידות הדיור בבניין, עם זאת תנאי לדירות נפרדות על הגג יהיה לפחות 2 יחידות דיור בקומה העליונה (הקומה שמתחת לקומת ג1).
- אין מניעה להעלות שטחים לקומת הגג עד לתכסית של 65%, מעבר לזה מדובר בסטייה ניכרת.

המלצת מנהלת התכנון האסטרטגי:

משנת 2020 (כפי שצויין בחו"ד מחלקת תכנון). ההמלצה ניתנה לבקשה במגרש מס' 1 ובה צויין בין היתר:

- לבקשות עתידיות: לכל סוגי ההקלות בתכנית 2494/1 בצפון מערב קריית שלום (גם שאינן הקלת כחלון) נמליץ על תוספת של עד 20% יח"ד ונבקש לציין זאת מראש בדפי המידע.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 86 במקום 72 המותר על פי תכנית
2	הקלה במספר יח"ד לקומה - 5 יח"ד במקום 4 יח"ד.
3	הקלה לקומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע.
4	ביטול דירות בקומת הקרקע.
5	הקלה בשטח עיקרי מינימלי לדירה - 70 מ"ר ל-50 מ"ר.
6	הקלה בנסיגות בקומות העליונות - נסיגה אחורית מ' 3.5 ל' 2.7 מ'. נסיגה צידית מ' 3.5 ל' 1.5 מ'.
7	המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
8	תוספת שטחי שירות מעל הקרקע בשיעור של 5% משטח המגרש לצורך נגישות.
9	הגבהת מפלס פיתוח חצר מערבית ב 1.5 מ'.
10	מיקום מרפסות שאינן בקו אחד
11	הקלה בשטח עיקרי ממוצע לדירה - 100 מ"ר ל-75 מ"ר.

התייחסות להקלות מבוקשות:

ההקלות מס' 1, 2, 3, 4, 5, 11 - הומלצו ע"י מחלקת תכנון יפו דרום והאסטרטגית, לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון.

מס' 6 - לא נדרשת הקלה כי מדובר בשינוי נסיגות כלפ חתך עיצוב בתכנית העיצוב ומאושר על ידי מחלקת תכנון.

מס' 7 - לא רלוונטי ולא נדרש הקלה כי עקב חוסר בשטחי שירות מבוקש שימוש בשטחים עיקריים.

מס' 8 - אין צורך. לא נדרש לפי תכנית מתוקנת
מס' 10 - מבוקשת עבור מעקה ארכיטקטוני בהמשך למרפסות. לא מומלץ מעבר לקו הבניין

תאריך הודעה אחרונה: 24/01/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.11.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 15.10.24 ותכנית אדריכלית מ - 11.11.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 86 יחידות דיור (84 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

86.6 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

86 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

86 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, מהם 43 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטי

ב - 3 קומות מרתפי חניה

9 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

86 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים

מתכנן תנועה משרד דגש

חסר:

3.6 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. הפרויקט מתוכנן בהתאם לתב"ע תעא/2494(1) - **צפון מערב קרית שלום**

2. גישה כלי רכב למרתפי חניה בפרויקט מתוכננת דרך 2 מגרשים הגובלים מהדרום (מגרשים 9,10) בכתובת 3961 מס' 10 ו- 3961 מס' 12, כאשר כניסה/יציאה מהמרתפים דרך רמפה רק במגרש מס' 10 בכתובת 3961 מס' 12.

3. למגרש בכתובת 3961 בית 12 קיים התר בניה מס' 1188-23 עם מרתפי חניה תוך גישה עצמאית ללא קשר למגרשים המתוכננים מצפון. דרוש להגיש תכנית שינויים להיתר הקיים למגרש 3961 בית מס' 12 הכוללת פתרון גישה ל- 2 המגרשים המתוכננים מהצפון לחלקה. הובהר ע"י עורך הבקשה והיזמים כי נחתם הסכם בין שלושת המגרשים בפרויקט לכניסה אחת למרתפים בתחום מגרש 10 והוגש הסכם (נמצא במגירה 1500).

מידע: 22-00623 רישוי: 24-0275 ת.בניין:
ההסכם כולל התחייבות של מגרש 10 להגיש בקשת להיתר שינויים שיכלול את הפתרון התנועתי המוסכם.
4. יש לאשר את ההסכם עם היועץ המשפטי של העיריה ולוודא רישום זיקת הנאה בין המגרשים .

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה בכפוף לתנאים

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 16 שברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 93- קרסו, מס' 92- פנורמה, מס' 79- אלפסי, מס' 78- תב"ע 483).

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 21.03.2024
צורף אישור עקרוני ממאיר ראובן לתאום

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 06.09.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ 18 על תוואי הבניה ועץ 103 חולה וממוקם באזור של שינוי מפלס
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4421.
יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
במגרש ובסביבתו קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 25.03.2024
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי .

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
15	פיקוס מעוקם	6.00	40.00	8.00	שימור	12,861.40
16	שלטית מקומטת	3.00	45.00	12.00	שימור	15,260.40
18	כורזיה הדורה	10.00	20.00	4.00	כריתה	2,009.60
103	בומבק ציבה (הודי)	3.00	20.00	3.00	כריתה	2,411.50
104	פנסית דו-נוצתית	11.00	30.00	6.00	העתקה	4,069.40
105	פיקוס מעוקם	3.00	40.00	8.00	שימור	16,076.80

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
106	ינבוט לבן	6.00	50.00	10.00	שימור	11,304.00
107	ינבוט לבן	6.00	25.00	10.00	שימור	4,239.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 26.06.2023)**

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 המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
קיים חיבור "4 בין מגרש 8 ל- 9 שימוש בחיבור הקיים עם פיצול במדרכה לשתי המגרשים חיבור ביוב - תקין
הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים
מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.06.2022)

המלצה לתת היתר
התצ"ר אושרה כשרה לרישום, וכיום מכינים מסמכי רישום.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.12.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 83 בגוש 6969 בבעלות פרטית .

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים.

תנאי לעלייה לקרקע:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה.

הוטען כתב התחייבות לנושא טיפול ותחזוקת העץ בתחום המגרש הפרטי הפונה לחלקת השצ"פ, ע"י המבקשים.

פתח הגישה לשצ"פ מהמגרש הציבורי הינו בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר - הוטען אישור במגירה 2000

תוכננה גדר רציפה בגבול עם חלקת השצ"פ ממערב.

תנאי לקבלת היתר:

רישום או הבטחת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב ברשם המקרקעין .
בהתאם להוראות התב"ע 2494/1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו בלשכת
רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל גוף אדם או חפץ ומשוכררים
מכל שיעבוד כל שהוא .

תנאי לאיכלוס:

1.השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלכיות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב
האדריכלי

2.רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב בלשכת רשם המקרקעין .

3.רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה .

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

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 22.05.2025)

המלצה לתת היתר

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית

כולל אישור ההקלות שפורסמו

תנאים לדיון בוועדה המקומית – לבדיקת מהנדס הרישוי:

1. אישור יחידה אסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור המוצע

2. הצגת חילחול אפקטיבי מגוון שאינו יורד מ 15%

3. הצגת התאמה להנחיות המרחביות לנושא חומרי הגמר וגווניהם

תנאי להיתר בניה:

יש להציג אישור גורמים עירוניים לתכנון הרחובות ולהטמיע את התכנון המעודכן

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 20.09.2023)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

א. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש במגרש מס' 8, בן 19 קומות כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות ובנוסף קומת גג חלקית עבור 86 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-86 מקומות חניה- לפי הוראות תכנית 2494/א ותכנית עיצוב ופיתוח מאושרת.

ב. לאשר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ולשיפור תכנית:

1. הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% (14 יח"ד) עד 86 יח"ד במקום 72 יח"ד המותר על פי תכנית,

כאשר שטח דירה ממוצע עולה על 80 מ"ר.

2. הגדלת מספר יח"ד לקומה ל- 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות.

3. קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע ללא שינוי סה"כ מספר הקומות המותר.

4. ביטול דירות בקומת הקרקע.

5. הקטנת שטח עיקרי מינימלי לדירה מ-70 מ"ר ל- 50 מ"ר.

6. הקטנת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ-100 מ"ר ל-75 מ"ר.

ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התק ע"י השתתפות

בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 16 שברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 93- קרסו, מס' 92- פנורמה, מס' 79- אלפסי, מס' 78- תב"ע 483).

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטח המסומן. במידה ומבוקשים מרתפי חניה עם מעבר רציף בין מגרשים
3	נדרשת הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור
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	אישור תעופה אזרחית לפי תמ"א 2/4
9	יש לקבל את אישור משרד רוטברט (של גיא גודלניק)
	רישום או הבטחת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב ברשם המקרקעין .
	בהתאם להוראות התב"ע 2494/1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל גוף אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד כל שהוא .

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	א. רישום שטחים משותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין בהתאם למפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרי טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר ללרכב במרתף בין המגרשים הסמוכים
3	שחרור העוגנים הזמניים
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
7	בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4421 ₪.
9	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2022 של דני אלמליח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ב. יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. תנאי להיתר ושימוש בעוגנים בתחום הדרך יהיה חתימה על כתב התחייבות וערכות מול נת"ע.
1	. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת כל תשתית למעט עוגנים פולימריים זמניים בתחום רצועת

התנאי

המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע.

2. כל שינוי בתכנית הדיפון והחפירה נדרש בתיאום מחודש מול נת"ע וקבלת אישורה.

3. תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע לכל הפחות 45 יום מראש, לרבות תיאום תכניות תנועה זמניות.

4. בכפוף לחתימה על כתב ההתחייבות והפקדת ערבות,

3 יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף

4 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד

באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

5 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש

להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>**תנאים לאיכלוס**

התנאי

1 1. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלביות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח

והעיצוב האדריכלי

2. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב בלשכת רשם המקרקעין.

3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

התנאי

1 אישור פיקוד העורף

2 א. רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר

הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.

ב. השלמת הבניה של קומת המרתף במגרשים 8, 9, 10 להבטחת מעבר חופשי לכלי רכב דרך רמפה ממגרש 10.

3 ביצוע בפועל של ההתחייבות המופיעות בתנאים למתן היתרי בניה.

4 (1) השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלביות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי.

(2) רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל אביב הבלשכת רשם המקרקעין.

(3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

5 תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי ל התצ"ר בטאבו

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 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

8 אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

א. לאחר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש במגרש מס' 8, בן 19 קומות כולל קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות ובנוסף קומת גג חלקית עבור 86 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף ל-86 מקומות חניה- לפי הוראות תכנית 2494 /1 ותכנית עיצוב ופיתוח מאושרת.

ב. לאחר ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ולשיפור תכנית:

1. הגדלת הצפיפות בשיעור של 20% (14 יח"ד) עד 86 יח"ד במקום 72 יח"ד המותר על פי תכנית, כאשר שטח דירה ממוצע עולה על 80 מ"ר.

2. הגדלת מספר יח"ד לקומה ל- 5 יח"ד במקום 4 יח"ד המותרות.

3. קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע ללא שינוי סה"כ מספר הקומות המותר.

4. ביטול דירות בקומת הקרקע.

5. הקטנת שטח עיקרי מינימלי לדירה מ-70 מ"ר ל- 50 מ"ר.

6. הקטנת שטח עיקרי ממוצע לדירה מ-100 מ"ר ל-75 מ"ר.

ג. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.6 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התק"ע השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 16 שברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 93- קרסו, מס' 92- פנורמה, מס' 79- אלפסי, מס' 78- תב"ע 483).

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בשטח המסומן. במידה ומבוקשים מרתפי חניה עם מעבר רציף בין מגרשים נדרשת הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר הציבור
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	אישור תעופה אזרחית לפי תמ"א 2/4
8	יש לקבל את אישור משרד רוטברט (של גיא גודלניק)
9	רישום או הבטחת השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב ברשם המקרקעין. בהתאם להוראות התב"ע 2494/1 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל גוף אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד כל שהוא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	א. רישום שטחים משותפים כרכוש משותף לכל דיירי הבניין בהתאם למפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם - זיקת הנאה למעבר ללרכב במרתף בין המגרשים הסמוכים
2	שחרור העוגנים הזמניים
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4421 ₪.
7	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2022 של דני אלמליח יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים. ב. יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	תנאי להיתר ושימוש בעוגנים בתחום הדרך יהיה חתימה על כתב התחייבות וערבות מול נת"ע. 1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת כל תשתית למעט עוגנים פולימריים זמניים בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום ואישור נת"ע. 2. כל שינוי בתכנית הדיפון והחפירה נדרש בתיאום מחודש מול נת"ע וקבלת אישורה. 3. תנאי לתחילת עבודות יהיה תיאום עם נת"ע לכל הפחות 45 יום מראש, לרבות תיאום תכניות תנועה זמניות. 4. בכפוף לחתימה על כתב ההתחייבות והפקדת ערבות,
3	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	1. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלבויות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל-אביב בלשכת רשם המקרקעין. 3. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	א. רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10. ב. השלמת הבניה של קומת המרתף במגרשים 8, 9, 10 להבטחת מעבר חופשי לכלי רכב דרך רמפה ממגרש 10.
3	ביצוע בפועל של ההתחייבות המופיעות בתנאים למתן היתרי בניה.
4	1) השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לשלבויות שתקבע בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2) רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"ש עיריית תל אביב הבלשכת רשם המקרקעין. 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי ל התצ"ר בטאבו
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1259	תאריך הגשה	14/08/2023	
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה	מסחר/תעסוקה/משרדים

כתובת	מתחם ליפקין שחק- שטח הנמל 14, מתחם ליפקין שחק- שטח הנמל 15	שכונה	נמל תל-אביב	
גוש/חלקה	7458/3	תיק בניין	1304-015	
מס' תב"ע	3208, תמ"א/1, תמ"א/13, תעא/א(3208	שטח המגרש	504.00	

בעל עניין	שם	כתובת
עורך ראשי	אילן ברמן	ת.ד. 1308, מכמורת 4029700
מתכנן שלד	יואל בן עזרא	שער פלמר 525, חיפה 3303100
מבקש	סיטיפלטון	ת.ד. 1308, מכמורת 4029700
מבקש	אוצר מפעלי ים בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 1, תל אביב - יפו 6350801
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן ברמן	ת.ד. 1308, מכמורת 4029700
מורשה חתימה מטעם המבקש	ליאור לוי לביא	גולומב 70, גבעתיים 5346445
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	ת.ד. 64162, תל אביב - יפו 641620

מהות הבקשה: (שמעון גל)

אישור בדיעבד להצבת מתקן שעשועים "הקרוסלה העברית הראשונה", לרבות מבנה להפעלת המתקן עם מרקיזה בחזית, 2 סככות המתנה ניידות בקירוי בד ניידות להצללה וגדר היקפית למתקן על משטח הפרקט בטיילת נמל תל אביב.

מצב קיים:

מבנה קרוסלה קיים. (ראה חוות דעת פיקוח בהמשך)

בעלויות:

נכסים - (ע"י טל נחשון 1.11.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 3 בגוש 7458 בבעלות מדינת ישראל ביעוד טיילת מתוקף תב"ע 3208.

ביום ה 15.06.2016 נחתם הסכם חכירה בין חברת אוצר מפעלי ים ובין רמ"י לתקופה של 49 שנים עד ליום 03.04.2065. יש לציין כי חברת אוצר מפעלי ים הינה חברת בת של חברת אתרים ועיריית תל אביב הינה בעלת המניות של חברת אתרים בחוף תל אביב- חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב-יפו, המנהלת את רצועת החוף לרבות נמל תל אביב מטעם עיריית תל אביב יפו.

תנאי לקבלת היתר בניה: אישור אגף הנכסים לתוכנית הסופית.

הערות נוספות:

1. תוכנית 3208 מאפשרת הקמת מתקני שעשועים בשטחה. לעניין גידור המתקן לבטיחות הפעלה פורסמה הקלה.
2. המתקן קיים בפועל במלואו והבקשה להיתר היא בדיעבד.
3. המתקן הוא בשטח של 51 מ"ר (מתקן הקרוסלה וחדר הפעלה) ועוד 6 מ"ר הצללות בד.
4. גובה המתקן הוא 6.21 מ'. (מותר עד 15 מ')

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת גדר בטיחות מסביב למתקן, כולל שערי כניסה ויציאה וסוכך מעל כניסה כנדרש בת"י 1604

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הגדר המבוקשת נדרשת להפעלה בטיחותית של המתקן ודרישות תקן (ת"י 1604)

תאריך הודעה אחרונה: 31/07/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 25.06.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. מבוקש בנוי במלואו.
שימו לב, תכנית הגשה יצאה ללא צבע.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 16.11.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: אין שינוי
חיבור ביוב - תקין הערה: אין שינוי

נכסים - (ע"י טל נחשון 10.11.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 3 בגוש 7458 בבעלות מדינת ישראל ביעוד טיילת מתוקף תב"ע 3208.

ביום ה 15.06.2016 נחתם הסכם חכירה בין חברת אוצר מפעלי ים ובין רמ"י לתקופה של 49 שנים עד ליום 03.04.2065. יש לציין כי חברת אוצר מפעלי ים הינה חברת בת של חברת אתרים ועיריית תל אביב הינה בעלת המניות של חברת אתרים בחוף תל אביב- חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל אביב-יפו, המנהלת את רצועת החוף לרבות נמל תל אביב מטעם עיריית תל אביב יפו.

תנאי לקבלת היתר בניה:

אישור אגף הנכסים לתוכנית הסופית.

לנוכח האמור אין מניעה מצד אגף נכסים לאשר את הבקשה

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 06.05.2025)

המלצה לתת היתר

אין מניעה עיצובית לקדם היתר זה.

יש לתאם כל היתר נוסף בתחום זה עם יחידת אדריכל העיר.

בברכה,

זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 15.11.2022)

פטור

קרוסלה בנמל ת"א

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להצבת מתקן שעשועים "הקרוסלה העברית הראשונה", לרבות מבנה להפעלת המתקן עם מרקיזה בחזית, 2 סככות המתנה ניידות בקירוי בד ניידות להצללה וגדר היקפית למתקן על משטח הפרקט בטיילת נמל תל אביב.

כולל ההקלה הבאה:

- הקמת גדר בטיחות מסביב למתקן, כולל שערי כניסה ויציאה וסוכך מעל כניסה כנדרש בת"י 1604

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 אגף הנכסים לתוכנית הסופית.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 18/06/2025:

פרידה פיירשטיין: מבוקשת גדר בגובה מעבר למותר, זה כאן לאישור הקלה לגובה הגדר.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה כפי שמופיע בעמוד 412. מה זה מבנה להפעלת מתקן עם מרקיזה בחזית?
פרידה פיירשטיין: יש קרוסלה למכירת כרטיסים בכניסה.
ליאור שפירא: יכולים לאשר מבנים בנמל?
פרידה פיירשטיין: זה תפעולי, יש על זה תב"ע.
ליאור שפירא: אבל כאן אנחנו מפעילים בוטקה? מותר?
פרידה פיירשטיין: כן, רשום עד 6 מ"ר.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025:

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להצבת מתקן שעשועים "הקרוסלה העברית הראשונה", לרבות מבנה להפעלת המתקן עם מרקיזה בחזית, 2 סככות המתנה ניידות בקירוי בד ניידות להצללה וגדר היקפית למתקן על משטח הפרקט בטיילת נמל תל אביב.

כולל ההקלה הבאה:
- הקמת גדר בטיחות מסביב למתקן, כולל שערי כניסה ויציאה וסוכך מעל כניסה כנדרש בת"י 1604

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 אגף הנכסים לתוכנית הסופית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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