

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-25-0013 תאריך: 16/07/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אור קלס	גרונים 9	0987-005	25-0265	1
7	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אור רוזן	צה"ל 84	0842-084	24-1458	2
15	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	י.מ.ד. אומן הנדסה ובנייה בע"מ	כיסופים 5	-0877 א005	24-1269	3
29	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם מוגרבי ארדיטי נאות המכבים	מנורה 17	0881-017	24-1081	4
44	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ניקול ברזובסקי סלסקי	בת יפתח 5	0887-005	25-0120	5
52	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	ערן איגלר	מילוא יוסף 8	1301-008	25-0168	6
62	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרבי-ארדיטי 64בע"מ	ליפסקי לואי 10	1190-010	22-2071	7
78	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	פרויקט דיזנגוף תל אביב בע"מ	דיזנגוף 340	0187-340	24-1333	8
91	בניה חדשה מרתפים	שירה גרוס סרח	אלחריזי 13	0272-013	23-1576	9
99	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	הפרויקט ברחוב עמוס 1 תל אביב בע"מ	סוקולוב 82	0196-082	23-1703	10
113	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע) שונות	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	אלנבי 70	0004-070	24-0886	11
130	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בן-שלום בן יהודה 236 בע"מ	בן יהודה 236	0025-236	24-0177	12
140	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שרל דוראל	לבונטין 12	0045-012	24-0645	13
145	שינויים חידוש היתר	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	דיזנגוף 97	0187-097	25-1014	14
148	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ	עובדיה מברטנורה 3	0232-003	24-1299	15
160	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ	עובדיה מברטנורה 5	0232-005	24-1430	16
174	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	שתית אורבן בע"מ	דרך הטייסים 110	0744-108	24-0919	17

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
185	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בניני מ.מטלון בע"מ	אלחנן יצחק 22	0134-022	22-1941	18
197	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	בניני מ.מטלון בע"מ	אלחנן יצחק 24	0134-024	22-1942	19
212	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ארץ נדל"ן פוזננסקי 8 תל אביב בע"מ	לה גוארדיה 87	0635-087	23-1894	20
224	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיירוס קפיטול בע"מ	ערבי נחל 8	0704-008	24-0688	21
236	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כהן נעם יואל	יקותיאל 28	4022-028	24-1113	22
248	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	רינת כהן	דרך ההגנה 109	0460-109	24-1751	23
254	תוספות בניה הריסה	אבן המוריה בע"מ	תקוע 5	4149-005	22-1969	24
265	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בנדלי בנא	בן אחיטוב 9	3091-009	24-1068	25
270	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ים נדל"ן בע"מ	הרצל 61	0002-061	24-0051	26
301	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אוניקס בבעשט ברק 31-33 בע"מ	שדרות הבעש"ט 31	3074-062	25-0441	27
321	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	חזנוביץ 9	0397-009	24-1006	28
338	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	דרך שלמה 115	0414-115	24-1008	29
354	שינויים חידוש היתר	מיזם הדואר 8 בע"מ	הדואר 8	3325-008	25-1117	30
357	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	גרניט הנדסת חיזוק מבנים	גרוסמן מאיר 23	3710-020	25-1142	31
362	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מלכה שמחה טלמור	שדרות חכמי לובלין 5	3530-005	25-0296	32
369	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	מינה בורסוק	פרץ י ל 15	0036-015	25-0783	33

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 2-25-0013 תאריך: 16/07/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	החל מהבקשה בכת יפתח 5
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	החל מהדיון בהרצל 61
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
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	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0265	תאריך הגשה	05/02/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גרונמן 9	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6769/64	תיק בניין	0987-005
מס' תב"ע	2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116, ג1,	שטח המגרש	1,992.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אור קלס	גרונמן 9, תל אביב - יפו 6997211
מבקש	ליהי קלס	גרונמן 9, תל אביב - יפו 6997211
בעל זכות בנכס	אור קלס	גרונמן 9, תל אביב - יפו 6997211
בעל זכות בנכס	ליהי קלס	גרונמן 9, תל אביב - יפו 6997211
עורך ראשי	עופר רוסמן רונן	שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016
מתכנן שלד	ירון קרני	תל חי 40, כפר סבא 4422909

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף קיצוני צפוני ובניתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד בנית גג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 3 כניסות 12 יח"ד.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין טורי בן 2 קומות, עם גג רעפים, 3 כניסות 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבה דו-צדדית של דירה קיצונית דרומית בקומת הקרקע ובניית מרתף מתחתיה.	08/06/2005	25-0430	02/03/2005	25-0317
שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבה דו-צדדית של דירה פנימית בכניסה ג' בקומת הקרקע ובניית מרתף מתחתיה.	18/01/2005	25-0107	26/07/2004	04-0876
הסדרת מרפסת גג בדירה אחת פנימית בכניסה ג בקומה שניה.	07/02/2007	06-0997	16/07/2006	06-1107
שינויים כלפי היתר מס' 250430-2 מתאריך 08.06.05 בדירה אחת בקומת הקרקע באגף קיצוני דרומי.	15/07/2007	07-0553	02/07/2007	07-1008
הריסת הדירה המערבית הקיימת באגף האמצעי בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בניית מרתף מתחתיה.	08/05/2011	11-0325	23/03/2011	11-0525

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הרחבה זו- צדדית של דירה בקומת הקרקע	11/11/1993	93-0874	11/07/1993	93-0960
הריסת דירה קיימת בקומת קרקע באגף צפוני ובנייתה מחדש בצורתה המורחבת זו צדדית, כולל ממ"ד והקמת מרתף הצמוד(מתחת לדירה קיימת שטרם הורחבה), בבניין בן 2 קומות עם 3 כניסות, 12 יח"ד. מדובר בדירה שמתחת לדירה הנדונה.	01/07/2019	19-0339	03/10/2017	17-1601
שינויים שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)	14/02/2021	21-0147	14/01/2021	21-0074
הרחבה זו-צדדית של הדירה הנדונה, הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה			16/07/2024	24-0995

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 12 תת חלקות בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 7 וצורפו לבקשה חתימות של 9 בעלי זכות בנכס (סה"כ 10 כולל המבקש שהוהו 83%). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכות בנכס שלא חתמו על הבקשה והודעות לפי סעיף 149 לבעלי זכות בחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 10.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 64 בגוש 6769 בבעלות פרטית.
מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לחריגות לשטחים ציבוריים והובא מקור לאגף נכסים.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 (הופקדה ב-05/01/1984) 2691 (הופקדה ב-06/10/1996)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים טיפוס 68/ב'	שטח הדירה כולל מחצית שטח חדר המדרגות 105 מ"ר	112.79 מ"ר (שטח כולל מחצית שטח חדר מדרגות ו-0.23 מ"ר משטח הממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים)	7.79 מ"ר מעבר למותר. מבוקשת הקלה יחסית של 6% המהווה 9.96 מ"ר שניתן להמליץ. הערה: הקלה של 6% יחסית אשר גם ביח"ד בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה.
שטחי שירות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד בשטח 9.23 מ"ר + עובי קירות	0.23 מ"ר שטח ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים נכלל בחישו שטח העיקרי.
קווי בניין וקווי הרחבה	קו בניין קדמי לרחוב גרונימן 6 מ'	קו הבניין 8.08 מ'	הערה: קירות הקיימים בדירה הנדונה לא הוצגו להריסה בצבע צהוב, השלמה נדרש כתנאי טכני. 0.20 מ' בקונטור הבניה
	קו הרחבה קדמית 4 מ' מקיר	קו הרחבה 4.20 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הקיים של הבניין צד דרומי - קיר משותף צד צפוני - קיר חיצוני (גמלון) ללא הרחבה קו הרחבה אחורית 2.70 מ' מקיר הקיים של הבניין	צד דרומי קיר משותף צד צפוני קיר גמלון חיצוני 3.80 מ'	הקיימת בקומת הקרקע ובהתאם להרחבות קיימות בבניין. 1.10 מ' מעבו לקו הרחבה, בקונטור הבניה הקיימת בקומת הקרקע ובהתאם להרחבות קיימות בבניין.
מספר קומות	+ 2 ניצול גג רעפים	+2 ניצול גג הרעפים	
מספר יחידות דיור למגרש	12	12	
מדיניות לשכ' רמת אביב א'	1.בניית ממ"ד לא בחזית קדמית 2.הצגת תכנית עתידית להרחבה.	1.ממ"ד אינו מתוכנן בחזית קדמית ומוצע מעל ממ"ד הקיים בדירה שקומת הקרקע. 2.לא הוצגה תכנית עתידית.	הצגת תכנית עתידית נדרשת כתנאי טכני.
הוראות תב"ע 2691	1.הרחבה ברצף מלמטה למאלה. 2. הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי,אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.	1. הבניה בקומה א' מוצעת מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע. 2.הבניה מוצעת בחריגה מקוי ההרחבה, אך בהתאם לבניה קיימת בדירה בקומת הקרקע והרחבות אחרות בבניין, בטח המותר בתוספת הקלה יחסית של 6%.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	שטח הנוצר בתוך שפועי הגג מגובה 1.80 מ' רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מזוד מרצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ - 40%. המתקנים הטכנים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.	58.70 מ"ר 7 מ' 40.1% דוד חשמל, מזגנים ומזווה בתוך שיפועי הגג בחק הנמוך	

עמ' 4

מידע: 23-00224 רישוי: 25-0265 ת.בניין: 0987-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מ-1.80 מ'. קולטין במישור השיפועים.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת	X	
מרפסת גג לא מקורה בקומת הגג בשטח 43 מ"ר (34.2% משטח גג).		

הערות נוספות:

יש לציין שבקיר החיצוני - הצפוני (בגמלון) תוכננו חלונות בהתאם חלונות שאושרו בדירה בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה, בעת אישור הרחבתה לפי היתר 19-0339 משנת 2019.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 105 מ"ר המותרים עפ"י תכנית הרחבות 2310.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (9.96 מ"ר) - הבקשה הוגשה בתאריך 27/10/2024 ואושרה לביצוע פרסומים בתאריך 1/12/2024.

תאריך הודעה אחרונה: 14/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 08.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.09.2024

העצים במגרש מיועדים לשימור, אין בנייה בקרקע, אין צורך בנטיעות חדשות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 07.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת בקומה א' בדירה קיצונית צפונית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
 1. תוספת הקלה יחסית של 6% (9.96 מ"ר) משטח המגרש מעל השטחים המותרים עפ"י תב"ע 2310, 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	בכפוף להיתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 23/11/24 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ באגף שלם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

אלנה דוידזון: מדברים על הרחבת דירה בקומה שנייה, מעל דירה מורחבת בקומת קרקע בעלי אותו קונטור, ומבקשים 6% הקלה.
חן אריאלי: מאשרים את הבקשה לפי חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

עמ' 6

מידע: 23-00224 רישוי: 25-0265 ת.בניין: 0987-005

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת בקומה א' בדירה קיצונית צפונית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו ומרפסת גג לא מקורה, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות עם גג רעפים, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה: תוספת הקלה יחסית של 6% (9.96 מ"ר) משטח המגרש מעל השטחים המותרים עפ"י תב"ע 2310.

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	בכפוף להיתרייבות בעלי ההיתר מתאריך 23/11/24 לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ באגף שלם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1458	תאריך הגשה	10/10/2024
	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	צה"ל 84	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6336/129	תיק בניין	0842-084
מס' תב"ע	2550, 2754, 3450, 958, ג1, ע1, תגפ333	שטח המגרש	511.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורי רוזן	ענתות 38, תל אביב - יפו 6908038
מבקש	אור רוזן	ענתות 38, תל אביב - יפו 6908038
בעל זכות בנכס	מירב שמיר	צה"ל 84, תל אביב - יפו 6993445
בעל זכות בנכס	איריס תמיר	צה"ל 84, תל אביב - יפו 6993445
בעל זכות בנכס	בתיה כהן	צה"ל 84, תל אביב - יפו 6993445
עורך ראשי	עדי זכאי	ת.ד. 56529, סביון 23
מתכנן שלד	אורלי אראמא	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת בניין קיים בן קומה אחת עם גג שטוח, והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 2 קומות (קומה שניה חלקית) עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג'.
על המגרש: בריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי, חצר אנגלית במרווח צידי דרומי, פיתוח שטח, פרגולה קלה בחזית אחורית ובחזית קדמית, גדרות בגבולות המגרש, 2 מ"ח מקורים (זה אחר זה) במרווח צידי צפוני.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' צה"ל בחזיתו המזרחית, קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, המיועד להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקשים החתומים בהערת אזהרה בנסח טאבו וע"י מיופה כחם של הבעלים הרשומים.
התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 17.07.2024)
המלצה לתת היתר חלקה 129 בגוש 6336 בבעלות פרטית.
מגירה 100:
סומן להריסה החורג לדרך.
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 שחוזרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 958 הפקדה בתאריך: 20/05/1965

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	בקומה אחת: 20% = 102.2 = 511X20% מ"ר בשתי קומות: 30% משטח המגרש = 153.3	בקומת הקרקע: 119.24 מ"ר (23.3%) בקומה א': 75.39 מ"ר (14.75%), מוצעת מרפסת גג בשטח של 45 מ"ר, מקורה חלקית ע"י פרגולה קלה מפלדה.	
מבנה עזר	המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי: 2.5% משטח המגרש = 12.775 מ"ר סה"כ מותר: 166.075 מ"ר	סה"כ: 194.63 מ"ר המהווים 38% משטח המגרש	28.63 מ"ר המהווים 5.5% והנ"ל מבוקש כהקלה של 6%
מספר קומות	2	2	
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע המותרת 22.5% = 115 מ"ר + שטח הממ"ד = 127.5	127.45 מ"ר	
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.29 מ'	
תכליות מותרות	משרד עבור מקצוע חופשי, אחסון, חדר משחקים, חדר כושר.	חדר משחקים, חדר כושר, מחסן, חדר כביסה	
התאמה להגדרת המרתף	מעל 50% חפור בתוך קרקע טבעית הקיימת	רובו חפור באדמה	
כניסה נפרדת אל מרתף	מותר עבור משרד למקצוע חופשי	מבוקשת כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים	הנ"ל מבוקש כהקלה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	מידות קירו/בניית מקום החניה: (א) שטחו המקורה, לא יעלה	מבוקשים 2 מ"ח מקורים במרווח צידי צפוני, זה אחר זה, בשטח של 33 מ"ר,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	על 18 מ"ר. (ב) במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. (ג) גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'.	גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני : 2.60 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	1. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. 2. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. 3. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית. 5. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.	מבוקשת בריכת שחיה, לא מקורה, בשטח של 36 מ"ר כולל חדר מכונות תת קרקעי לבריכה בשטח של 13 מ"ר. הבריכה מוצעת בנסיגה של כ- 1 מ' מגבול המגרש האחורי והצידי צפוני. נמסרו הודעות לבעלי הנכסים הגובלים.	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תגפ333

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר נטו + עובי קירות	מבוקש ממ"ד בקומת קרקע בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, סה"כ 12.5 מ"ר	0
קו בניין	5 מטר	5 מ'	0
קו בניין צדדי 1	צפוני: 3 מטר	3 מ'	0
קו בניין צדדי 2	דרומי: 3 מטר	3 מ'	0
קו בניין אחורי	8 מטר	11 מ'	0

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
רוחב מדרגות גישה אל מרתף 0.9 מ' המותרים.		X	רוחב חדר מדרגות
מבוקשת חצר מונמכת בחזית צידית דרומית, הכוללת מדרגות גישה אל מרתף מתוך החצר, רוחב החצר 1.5 מ' ובנסיגה של 1.50 מ' מגבול המגרש הצידי דרומי, ובשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
בחזית אחורית מבוקשת פרגולה קלה מפלדה, בשטח של כ-40 מ"ר ובחזית קדמית פרגולה קלה מפלדה בשטח של		X	שטח המצללה

עמ' 10

מידע: 24-00166 רישוי: 24-1458 ת.בניין: 084-084

הערות	לא	כן	
10.40 מ"ר סה"כ שטח הפרגולות כ-51.40 מ"ר המהווים 20% משטח החצר.			
מבוקשת מרפסת גג פתוחה בחזית אחורית בשטח של 45 מ"ר.		X	מרפסת
מבוקשת גדר בנויה בגבול המגרש הקדמי, בגובה 1.50 מ' כולל פילרים ושערים. בגבול המגרש המערבי, מבוקשת תוספת גדר בנויה על הגדר הקיימת, בגובה 1.70-2 מ', הנ"ל מבוקש כהקלה. בגבול המגרש הדרומי, מבוקשת על גבול המגרשים, בגובה של 1.80 מ' ממפלס המגרש. הנ"ל מבוקש כהקלה. בגבול המגרש הצפוני, מבוקשת השלמת גדר בנויה קיימת, בגבול המגרשים, בגובה 2 מ' ממפלס המגרש המוצע. הנ"ל מבוקש כהקלה.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	בריכות שחיה
מפלס הכניסה המוצע: +40.40 מפלס הכניסה הקיים: +40.22 מפלס הרחוב +39.56		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 15/06/25 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 36% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
ניוד זכויות בין הקומות	2
הקמת בריכת שחיה בחצר האחורית של הבית	3
כניסה נפרדת לחצר ע"י מדרגות חיצוניות	4
הגבהת גדר אחורית וגדרות צידיות לגובה של 2.00 מ' במקום 1.50 מ'	5
קיר חצר אנגלית מעבר ל 3 מ'	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה של 28.63 מ"ר המהווים 5.5% משטח המגרש לעומת 32.5% המותרים.	1
הקלה לא רלוונטית, מאחר ופורסמה הקלה כמותית של 6%.	2
הקלה לא רלוונטית, הנ"ל נדרש עבור יידוע בעלי הנכסים הגובלים, בלבד.	3
ניתן להמליץ על כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים.	4
ניתן להמליץ על ההקלה עבור הגבהת גדר צידית צפונית עד לגובה 2 מ'.	5
ניתן להמליץ על ההקלה עבור הגבהת חלק מגדר אחורית מערבית עד לגובה 2 מ'.	
ניתן להמליץ על ההקלה עבור הגבהת חלק מגדר צידית דרומית עד לגובה 1.80 מ'.	
פרסום לא מדויק, ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת ברוחב של 1.50 מ' המותרים ובשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.	6

עמ' 11

מידע: 24-00166 רישוי: 24-1458 ת.בניין: 084-084

תאריך הודעה אחרונה: 18/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אליעזר גלבוע - ברק 37, תל אביב - יפו 6993336, חנה גלבוע - ברק 37, תל אביב - יפו 6993336	אנו מבקשים כי מיקום מנועי הברכה יהיה מרוחק במידת האפשר מהגדר המשותפת על מנת שלא נסבול מרעש המנועים. אנו זוג קשישים הנמצאים הרבה בבית, ומבקשים שרעש מנועי הברכה לא יגרום למטרד.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בריכת השחיה מוצעת במרווח אחורי וכוללת חדר מכונות תת קרקעי לברכה. חדר המכונות והברכה נדרשים לעמידה בכל התקנים הרלוונטיים כולל מדדי רעש מותר.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 02.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.01.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 30/07/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.0 מטר.

חוות דעת:

חניה המוצעת עונה לדרישת התקן, תמרון, הנחיות מרחביות ואישור אגף התנועה למיקום כניסה.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 02.07.2025

מתוכנן מסתור אשפה עם מיכלים בניצב לרחוב

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 03.07.2024

אין עצים במגרש

עמ' 12

מידע: 24-00166 רישוי: 24-1458 ת.בניין: 084-084

העצים במגרשים סמוכים ובמדרכה מיועדים לשימור, הגדר הקיימת בין הבריכה המבוקשת והעצים במגרש הסמוך נשמרת, נוסף תנאי בהיתר להבטחת שימור גדר ז. נוסף פרט גדר לגדר החדשה שתיבנה בסמוך לעצים לשימור יש לטעת 3 עצים חדשים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 02.07.2025

מאושר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 25.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 17.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 129 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן להריסה החורג לדרך.

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.

(ע"י אורן רחמים 21.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עירית צפתי)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת עם גג רעפים, והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג'.
 על המגרש: בריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי.
 כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת של 28.63 מ"ר המהווים 5.5% מעבר ל-32.5% המותרים.
 2. כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך החצר.
 3. הגבהת גדר צידית צפונית עד לגובה 2 מ'.
 4. הגבהת חלק מגדר אחורית מערבית עד לגובה 2 מ'.
 5. הגבהת חלק מגדר צידית דרומית עד לגובה 1.80 מ'.
4. הסדרת חצר מונמכת בשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
 לדחות את ההתנגדות, שכן בריכת השחיה הוצגה בנסיגה של 1 מ' לכל הפחות מגבולות המגרש הצפוני ונמערבי וכפופה לתקנות החוק והתקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.
 בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

אלנה דוידזון: מדברת על קוטג' בשכונת צהלה, יש התנגדות ואנחנו דוחים אותם. מדברים על קוטג' פלוס בריכת שחיה, עשו מרחק של מטר מהשכן.
חן אריאלי: דוחים את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה.

החלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן קומה אחת עם גג רעפים, והקמת בניין חדש עבור מגורים, בן 2 קומות עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, קוטג'.
על המגרש: בריכת שחיה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח אחורי.
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 28.63 מ"ר המהווים 5.5% מעבר ל-32.5% המותרים.
 2. כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך החצר.
 3. הגבהת גדר צידית צפונית עד לגובה 2 מ'.
 4. הגבהת חלק מגדר אחורית מערבית עד לגובה 2 מ'.
 5. הגבהת חלק מגדר צידית דרומית עד לגובה 1.80 מ'.
4. הסדרת חצר מונמכת בשטח של 20 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
לדחות את ההתנגדות, שכן בריכת השחיה הוצגה בנסיגה של 1 מ' לכל הפחות מגבולות המגרש הצפוני ונמערבי וכפופה לתקנות החוק והתקנים הרלוונטיים בעת הוצאת ההיתר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 על אי פיצול הדירה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1269	תאריך הגשה	11/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	כיסופים 5, כיסופים 5א	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/254	תיק בניין	0877-005א
מס' תב"ע	232אר, 3408, 379, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	837.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.מ.ד אומן הנדסה ובנייה בע"מ	יסוד המעלה 28, תל אביב - יפו 6605528
בעל זכות בנכס	יוסף זוהר	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	אהוד בן אריה	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	גלי ברפמן	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	אברהם קדמי	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	נועה בריל	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	עדו רומן	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	רנית קדמי	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
בעל זכות בנכס	מרסל גברא	כיסופים 5, תל אביב - יפו 6935505
עורך ראשי	רועי פישר לבנטון	ק"ם 10א, תל אביב - יפו 6811537
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד אדרי	יסוד המעלה 28, תל אביב - יפו 6605528

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד, והקמת בנין חדש בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתפי חניה ומחסנים, וקומת גג חלקית, מכח תמ"א 38/3, 13 יח"ד.

- בקומת מרתף (1-): שטח מוצמד אל דירה מס' 1, חדר טראפז, 7 מ"ח, 1 מ"ח עבור אופנוע, 7 מחסנים דירתיים, גרעין מדרגות ומעלית.

- בקומת מרתף (2-): 10 מ"ח, 1 מ"ח עבור נכים, 10 מחסנים דירתיים, גרעין מדרגות ומעלית.

- בקומת קרקע: 2 דירות גן עם גינה במרווח אחורי וצידי, באחת מהן (דירה מס' 1) מבוקש ג'אקוזי בחצר, לובי כניסה כולל גרעין מעלית ומדרגות, ח. אופניים, ח. אשפה, ח. בלוני גז.

- על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, רצועה גננית הכוללת נטיעת עצים, חניות אופניים (7 זוגות אופניים). גדרות בגבולות המגרד הצידיים, האחורי וגדות פנימיות.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' כיסופים בחזיתו המערבית, קיים בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג שטוח, לפי היתר מס' 433 משנת 1976, והיתר מס' 330 משנת 1977, עבור 5 יח"ד, המיועד כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

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

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		433	20/8/1976	הקמת בניין חדש למגורים עם גג שטוח, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף, עבור 5 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הכולל 5 תתי חלקות, על הבקשה חתום עו"ד אביאל, מיופה כחם של כל הבעלים על המגרש.
 התקבלה חו"ד אגף נכסים :
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.08.2024)
 המלצה לתת היתר
 חלקה 254 בגוש 6623 בבעלות פרטית.
 מגירה 2000
 הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.
 במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.
 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
 יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
 יש להציג ע"ג מפה מצבית בתכנית הבקשה להיתר את העוגנים שחודרים לשטחים גובלים לרבות שטחי ציבור.
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע תכ' 3408 הופקדה בתאריך 2004/12/09, R232, 379, שכונה: רביבים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	58 אחוז משטח מגרש: 837 מ"ר		
שטח קומה	לפי תב"ע: 29 אחוז משטח מגרש קומה טיפוסית: $837 \times 29\% = 242.73$ $2 \times$ קומות = 485.46 מ"ר לפי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס' 330: 235 מ"ר (כולל מרפסות) תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת: 2.5 יח"ד בקומה טיפוסית: $13 \times 2.5 = 32.5$ מ"ר סה"כ קומה טיפוסית מורחבת: $235 + 32.5 = 267.5$ מ"ר תוספת 13 מ"ר עבור על יח"ד קיימת בהיתר:	בקומת הקרקע: 223.69 בקומה א': 272.82 בקומה ב': 300.74 בקומה ג': 300.10 סה"כ: 1097.35 מ"ר לא כולל ג'1	

עמ' 17

מידע: 23-00674 רישוי: 24-1269 ת.בניין: 005-0877א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>מ"ר 65 = 5 X 13 מ"ר</p> <p>זכויות לפי תוספת קומות: 2.5 קומות לפי 267.5 מ"ר = 668.75 מ"ר</p> <p>סה"כ זכויות מכח תב"ע ותמ"א: 485.46 + 65 + 668.75 = 1219.21 מ"ר</p>		
תוספת קומות	<p>לפי תב"ע: 2 קומות לפי תמ"א: 2.5 קומות לפי מדיניות: 5 קומות כולל קומת גג</p>	4.65 קומות כולל ג'1	
מספר יחידות דיור למגרש	<p>לפי תכ' 379 לא יעלה על 6 יח"ד לדונם שטח המגרש: 837 מ"ר מותר: 5 יח"ד 2 יח"ד מכח ג'1 סה"כ: 7 יח"ד כולל ג'1</p> <p>לפי תמ"א: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי 1097.35/78 = 14 יח"ד</p> <p>תמהיל דירות מגוון, 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. (2 דירות)</p>	<p>בקומת הקרקע: 2 יח"ד בקומה א'-ג': 3 יח"ד לכל קומה, סה"כ: 9 יח"ד בקומת הגג: 2 יח"ד סה"כ: 13 יח"ד</p> <p>שטח ממוצע 84.41 מ"ר לדירה 15% דירות קטנות = 2 דירות הוצגו 3 דירות קטנות מ-63 מ"ר. (דירות מס' 4, 7, 10)</p>	
מילוי קומת עמודים	שטחי שרות, מתקנים טכניים	מוצעים: חדר בלוני גז, לובי, חדר אופניים, חדר אשפה סה"כ: 77.5 מ"ר המהווים: 23.83% משטח קומת הקרקע	
קו בניין	קדמי: 6 מטר	6 מ'	0
קו בניין צדדי 1	צפוני: 4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% אך ניתן לאשר ללא הקלה עבור פרוייקט תמ"א 38/3
קו בניין צדדי 2	דרומי: 4 מטר	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה של 10% אך ניתן לאשר ללא הקלה עבור פרוייקט תמ"א 38/3
קו בניין אחורי	7 מ'	6.30 מ'	0.70 מ' המהווה 10% והנ"ל מבוקש כהקלה אך ניתן לאשר ללא הקלה עבור

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			פרוייקט תמ"א 38/3
מרפסות	תכסית מותרת עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח מרפסת ליח"ד לא יעלה על 12 מ"ר סה"כ: $156 = 13 \times 12$ מ"ר	מבוקשות 9 מרפסות בקומות א-ג' בשטח כולל של 119.92 מ"ר ובממוצע של 9 מ"ר למרפסת	
קו בניין למרפסות	חריגה מקו הבניין הקדמי או האחורי בלבד, עד 1.20 מ' ללא הקלה עד 40% מקו הבניין המותר או 2 מ' כהקלה.	מוצעות מרפסות הבולטות מקו בניין קדמי ואחורי 2 מ' קדמי: 2 מתוך 6 מ' המהווים (33.3%) אחורי: הבלטה של 2 מ' מתוך 7 מ' המהווים 28.57 %	הנ"ל מבוקש כהקלה ראה/ התייחסות בפרק ההקלות
ממ"ד	ממ"ד: 9 מ"ר + עובי קירות 13 יח"ד לפי 12 מ"ר = 156 מ"ר כולל עובי קירות בליטות	155.17 מ"ר לא הוצגו	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	85 אחוז משטח מגרש קומה: $837 \times 85\% = 711.45$	638.82 מ"ר המהווה 76.32% משטח המגרש	
מספר קומות	2 קומה: מרתף	2 קומות	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף גובה נטו	קומה (-1) = 3.15 מ' קומה (-2) = 3.15 מ'	
תכליות מותרות	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, משרד עבור בעל מקצוע חופשי, חדר משחקים	מרתף 1:- חדר טראפז, 7 מחסנים דירתיים, 7 מ"ח, שטח מוצמד לדירה מס' 1 המשמש כחדר משחקים. 1 חניית אופנוע מרתף 2:- 10 מ"ח, 1 חניית נכים, 11 מחסנים דירתיים 1 חניית אופנוע	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ע"פ סעיף 9.3.5, בבניינים חדשים בלבד, יותר צרוף שטחי הבנייה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. $348.5 \times 65\% = 226.52$ מ"ר נסיגות בבניה בו זמנית על	שטח דירות הגג: 225.57 מ"ר המהווה 65% משטח הגג בהתאם מחזית קדמית מערבית:	

עמ' 19

מידע: 23-00674 רישוי: 24-1269 ת.בניין: 005-0877א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הגג: 2 מ' מחזית קדמית 1.20 מ' מיתר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	4.90-2.60 מ' מחזית צידית צפונית: ללא נסיגה מחזית צידית דרומית: ללא נסיגה מחזית אחורית מזרחית: חלקית 1.61 מ' חלקית ללא נסיגה	קיימת הצדקה טכנונית עבור הסדרת ממ"ד הנ"ל מבוקש כהקלה קיימת הצדקה טכנונית עבור ממ"ד
מתקנים טכניים	יבנו בסמוך לגרעין מדרגות ובנסיגה של 1.20 מ'	בהתאם	
גובה בניה על הגג	גובה קומה נטו: כגובה קומה טיפוסית (2.88 מ') ולא יעלה על 3 מ' גובה כולל מתקנים על הגג: 5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	2.88 מ' 4.56 מ'	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג המהווה 41.45 מ"ר נסיגה של 1.20 מ' מחזיתות הבניין	הוצגה פרגולה בנויה על גג הבניין, קורות בטון ועץ, בשטח של 41.46 מ"ר הוצגו נסיגות בהתאם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
הוצג אוורור מאולץ משטח המרתף מוצמד לדירת הגן (דירה מס' 1)		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
בגבול המגרש המערבי, קדמי, הוצגה גדר בנויה, בגובה 0.70 מ' בגבול המגרש הצפוני, 1.50 מ' ממפלס שכן בגבול המגרש המזרחי, אחורי, גדר תמך בנויה בגובה 2.88 מ' ממפלס המגרש, ומעליה גדר קלה, 1.18 מ' ממפלס שכן.		X	פיתוח שטח/גדרות
הוצג גא'קוזי בחצר, בשטח של כ-1.4 מ"ר, הנ"ל מבוקש כהקלה		X	בריכות שחיה
מפלס הכניסה המוצע: +39.60 לעומת המפלס הקיים: 42.15 מ' גובה מפלס הרחוב 39.20 מ'. בהיתר הקיים, עבור כניסת רכבים לקומת חניה, הגישה מתוך רח' כיסופים.		X	מפלס כניסה קובעת

עמ' 20

מידע: 23-00674 רישוי: 24-1269 ת.בניין: 005-0877א

הערות	לא	כן	
הוצגה סכימת חילחול בהתאם לנדרש.		X	חלחול

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 08/06/25 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ואחורית בשעור של 40% מהמרווח.	1
הגבהת קומת עמודים ל-3.30	2
הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש מכח תמא 38 בן 5 קומות במקום 4 מותרות על פי תכנית	3
תוספת 9 יח"ד ל-4 יח"ד המותרות סה"כ 13 יח"ד	4
תוספת בניה עד 25 מ"ר לכל דירה קיימת	5
תוספת זכויות ותוספת שטח מכח תמא 38	6
ביטול נסיגה בבניה על הגג	7
תוספת קומות ומילוי קומת עמודים	8
פרגולות בנויות מבטון	9
הקטנת קווי בניין צדדיים ואחורי עד 10% לפי מדיניות תמ"א 38	10
ג'קוזי בחצר דירת גן בקומת הקרקע	11

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הבלטת מרפסות מקו הבניין הקדמי עד 2 מ' מתוך 6 מ' ומקו הבניין האחורי 2 מ' מתוך 7 מ'.	1
הקלה לא רלוונטית, מאחר ולא קיימת קומת עמודים בבניין.	2
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים בלבד עבור פרוייקט תמ"א 38	3
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים בלבד עבור פרוייקט תמ"א 38	4
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים בלבד עבור פרוייקט תמ"א 38	5
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים בלבד עבור פרוייקט תמ"א 38	6
ניתן להמליץ לאשר הקלה לביטול נסיגה מחזית צידית דרומית על הגג, עבור תכנון מיטבי.	7
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים בלבד עבור פרוייקט תמ"א 38	8
הקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה עבור פרגולה בנויה בתחום קווי הבניין המותרים.	9
ניתן להמליץ אך לא נדרשת הקלה מקו בניין אחורי בשיעור של 10% המהווה 6.30 במקום 7 מ' המותרים, עבור פרוייקט תמ"א 38, לצורך ניצול זכויות מכח תמ"א.	10
ניתן להמליץ ללא הקלה מקו בניין צידי צפוני, בשיעור של 10% המהווה 3.60 במקום 4 מ' המותרים, עבור פרוייקט תמ"א 38, לצורך ניצול זכויות מכח תמ"א.	
ניתן להמליץ ללא הקלה מקו בניין צידי דרומי, בשיעור של 10% המהווה 3.60 במקום 4 מ' המותרים, עבור פרוייקט תמ"א 38, לצורך ניצול זכויות מכח תמ"א.	
ניתן להמליץ על הקמת ג'קוזי בחצר עבור דירת גן צפונית, בבניין בן 13 יח"ד, בשטח של כ-1.4 מ"ר	11

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>סביבה שקטה עם בתים נמוכים, צמודי קרקע עם צפיפות נמוכה 1-4 יח"ד לבניין, 1-3 קומות. הבניה המבוקשת הינה בניגוד לתב"ע החלה על המגרש: - סטייה מקווי הבניין - מצוקת חניה - צפיפות; פגיעה באופי השכונה. - רעש כתוצאה מקירבה קטנה בין הבניינים - גובה הבניין; חסימת נוף וחסימת כיווני אוויר. אור וצל - פגיעה בשווי הנכס של בניינים בסביבה. - הסכמת הועדה לפרוייקט ניתנה בחופזה עקב ניצול תקופת התמ"א שהסתיימה באוגוסט 24.</p>	<p>אודליה שינדלר - כיסופים 3, תל אביב - יפו 6935503, אריאלה פניג - כיסופים 16, תל אביב - יפו 6935527, דניאל זינגר - כיסופים 16, תל אביב - יפו 6935527, דפנה נצר - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510, זיגי גביש - כיסופים 14, תל אביב - יפו 6935522, חיים לירן - רביבים 38, תל אביב - יפו 6935486, יהודית סיני - כיסופים 4, תל אביב - יפו 6935504, מיכל מנחם - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510, מיכל רוזנפלד - כיסופים 14, תל אביב - יפו 6935522, מנחם בראונר - כיסופים 4, תל אביב - יפו 6935504, משה מצליח - כיסופים 3, תל אביב - יפו 6935503, נלי צום - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510, עמרי מצליח - כיסופים 3, תל אביב - יפו 6935503, רותי ברטל - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510, שלמה חכים - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510, שרון גיצלטר - רביבים 40, תל אביב - יפו 6935487</p>	1
<p>רחוב כיסופים, הינו רחוב קטן וצר (חד סיטרי) המתאפיין בבתים בני 2-3 קומות בכל בנין ובדר"כ 4 דירות. כמות המכוניות העוברות ברחוב קטנה. כמו כן יש מצוקת חניה קשה ברחוב ולאורך כ להרחוב חונים על המדרכה, כיון שלא לכל הבתים יש חניה ולאילו שיש אין מספיק חניה. בניה מעבר למותר, דהיינו אישור ההקלות הרבות שנתבקשו ובמיוחד תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, הקטנת קווי בנין צדדיים, ביטול הנסיגה בגג, תשנה לחלוטין את האופי של הרחוב, תיצור בנין מפלצתי במרכז השכונה, תעמיס ללא גבול את הרחוב ואת החניה (וזאת בנוסף לתוכנית החדשה ברחוב טבנקין ממש בסמוך). כמו כן התוכנית תפגע קשות בשווי הדירות באזור כיון שהאופי ש להרחוב, כרחוב קטן ושקט יפגע קשות. לכן אנחנו מתנגדים לכל אישור של הקלה כלשהיא. הגנו שומרים על זכותנו להצטרף להתארגנות של תושבי הרחוב להגשת התנגדות באמצעות גורם מקצועי שייצג את תושבי הרחוב.</p>	<p>דפנה נצר - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510, רפאל נצר - כיסופים 7, תל אביב - יפו 6935510</p>	2

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>- הבניה המבוקשת עונה למדיניות תמ"א 38, אשר מעניקה זכויות בתוספת לזכויות מכח התב"ע החלה על האיזור. - לעניין מצוקת חניה - הפיתרון שניתן תואם את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א.</p>	1

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	<p>- סטיה מקווי הבניין, תואמת הוראות תמ"א 38 ומאושרת בכפוף לחו"ד תכנונית.</p> <p>- לגבי צפיפות ומצוקת חניה, הבקשה נבחנה ונמצאה תואמת מדיניות הועדה והוראות תמ"א 38</p> <p>- גם למתנגדים ניתנת האפשרות לבנות לפי מדיניות התמ"א או התחדשות עירונית ולהשביח את נכסם.</p> <p>- הועדה עדיין לא אישרה את הפרוייקט.</p>	
2	<p>התקבלה התייחסות המבקשים להתנגדויות:</p> <p>1. לחלק מהמתנגדים אין זכות התנגדות מאחר ונכסם אינו גובל במגרש נשוא הבקשה.</p> <p>2. חלק מהפרסומים מהווים יידוע בלבד ולא הקלה.</p> <p>3. לעניין מצוקת חניה - הפיתרון שניתן תואם את מדיניות הועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א.</p>	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 08.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 21.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום**19/05/2025****הבקשה כוללת:**

מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 13 יחידות דיור(11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם ל-תא/מק/9072:18.63 מקומות חניה לרכב פרטי($11 \times 1.33 + 2 \times 2 = 18.63$),

1 מקום חניה לרכב נכים,

2 מקומות חניה לאופנועים,

13 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות רבקה זנזורי,

2 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,

13 מקומות חניה לאופניים- 7 מקומות חניה בפיתוח קומת קרקע+6 מקומות בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה.

חסרים:

1.63 מקומות חניה לרכב פרטי,

חוות דעת:

1. מיקום רמפת כניסה לחניון מאושר ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים- מסמך חתום מצורף למוצג 8000.

2. תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן והנחיות תכנון של משרד התחבורה.

מתכנן תנועה רומן קריץ.

3. עבור 1.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

עמ' 23

מידע: 23-00674 רישוי: 1269-24 ת.בניין: 005-0877א

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.63 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 28.05.2025

מתוכנן חדר אצירה עם עגלה ומיכלים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15,890.2 ₪. במיקום של עץ מס' 380 מבוקשת הנמכת הקרקע בכ-90 ס"מ ולכן לא ניתן לשמרו. העצים בחזית המגרש שונו לבקשתנו מכריתה לשימור וישומרו בליווי אגרונומי צמוד בהתאם למפרט השימור. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 11,690.2 ₪. סכמת חלחול: תקינה במגרש ובקרבתו קיימים 22 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 28.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 15.07.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר מינים	3.00	10.00	2.00	כריתה	
40	ברוש מצוי	16.00	40.00	3.00	שימור	7,238.20
41	ברוש מצוי	13.00	20.00	4.00	שימור	1,809.60
43	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
44	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
45	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
46	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
47	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
48	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
49	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
50	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
51	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
52	סיאגרוס רומנזוף	8.00	30.00	6.00	כריתה	
53	דיפסיס משולש	4.00	20.00	5.00	כריתה	
54	שיח נוי מעוצה	6.00	15.00	1.00	כריתה	
55	שיח נוי מעוצה	6.00	15.00	1.00	כריתה	
56	ברוש מצוי	12.00	45.00	4.00	שימור	9,160.90

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
57	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	3.00	שימור	1,470.30
58	פיקוס השדרות	9.00	20.00	3.00	שימור	1,696.50
88	סיאגרוס רומנזוף	10.00	30.00	4.00	כריתה	
89	הדר מינים	3.00	15.00	3.00	כריתה	
90	חרוב מצוי	12.00	30.00	6.00	כריתה	5,089.40
91	לגרסטרמיה הודית	7.00	10.00	2.00	כריתה	
132	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
133	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
134	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
135	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
136	ברוש מצוי	5.00	10.00	1.00	שימור	301.60
137	ברוש גדול-פירות	8.00	20.00	4.00	שימור	829.40
138	קליאנדרה ורודת קרקפות	5.00	30.00	5.00	כריתה	3,562.60
175	שיח נוי מעוצה	2.00	10.00	1.00	כריתה	
176	שיח נוי מעוצה	2.00	10.00	1.00	כריתה	
177	יתרופית תמימה	2.00	10.00	1.00	כריתה	
211	ליצ'י	2.00	10.00	1.00	כריתה	
212	תבטיה הרדופית	2.00	10.00	1.00	כריתה	
213	תבטיה הרדופית	2.00	10.00	1.00	כריתה	
214	תבטיה הרדופית	2.00	10.00	1.00	כריתה	
215	תבטיה הרדופית	2.00	10.00	1.00	כריתה	
216	תבטיה הרדופית	2.00	10.00	1.00	כריתה	
217	תבטיה הרדופית	2.00	15.00	1.00	כריתה	
380	ברוש מצוי	14.00	40.00	4.00	כריתה	7,238.20
381	סיגלון חד-עלים	7.00	30.00	5.00	שימור	3,619.10
382	סיגלון חד-עלים	7.00	30.00	5.00	שימור	3,619.10

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 27.08.2024)**

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

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 254 בגוש 6623 בבעלות פרטית.

עמ' 25

מידע: 23-00674 רישוי: 24-1269 ת.בניין: 00877-005א

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.07.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד, והקמת בנין חדש בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתפי חניה ומחסנים, וקומת גג חלקית, מכח תמ"א 38/3, 13 יח"ד. על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, רצועה גננית הכוללת נטיעת עצים, חניות אופניים, שטחים משותפים ושטחים פרטיים עבור 2 דירות גן, גדרות בגבולות המגרש הצידיים, האחורי וגדרות פנימיות, כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית (2 מתוך 6 מ') ואחורית, בשעור של 2 מ' מתוך 7 מ'.
2. ביטול נסיגה בבניה על הגג מחזית צידית דרומית, במקום 1.20 מ' הנדרשים מכח תכנית ג'1.
3. הסדרת ג'קוזי בחצר המוצמדת אל דירת גן, בבניין בן 13 יח"ד, בשטח של כ-1.4 מ"ר.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
	ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ ג'אקוזי יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,890.2 ₪.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 5 יח"ד, והקמת בנין חדש בן 4 קומות, מעל 2 קומות מרתפי חניה ומחסנים, וקומת גג חלקית, מכח תמ"א 38/3, 13 יח"ד. על המגרש: פיתוח שטח, ריצוף, רצועה גננית הכוללת נטיעת עצים, חניות אופניים, שטחים משותפים ושטחים פרטיים עבור 2 דירות גן, גדרות בגבולות המגרש הצידיים, האחורי וגדרות פנימיות,

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית (2 מתוך 6 מ') ואחורית, בשעור של 2 מ' מתוך 7 מ'.
 2. ביטול נסיגה בבניה על הגג מחזית צידית דרומית, במקום 1.20 מ' הנדרשים מכח תכנית ג'1.
 3. הסדרת ג'קוזי בחצר המוצמדת אל דירת גן, בבניין בן 13 יח"ד, בשטח של כ-1.4 מ"ר.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
3. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה תואמת מדיניות תמ"א 38.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ג'קוזי יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,890.2 ₪.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 28

מידע: 23-00674 רישוי: 24-1269 ת.בניין: 0877-005א

#	תנאי
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 22 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
8	התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

צוות התנגדויות

מספר בקשה מסלול	24-1081	תאריך הגשה	04/08/2024	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	מנורה 17, אלתרמן נתן 32	שכונה	'נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/935	תיק בניין	0881-017
מס' תב"ע	1450 א, 1740, 9086 ג, 1, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,016.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם מוגרבי ארדיטי נאות המכבים	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
בעל זכות בנכס	צבי כהן	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	יפה כהן	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	רן צדוק	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	נינו אריה	חבצלת החוף 16, נתניה 4201802
בעל זכות בנכס	חנה רוזנוסר	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	פזית ביאטריס נהון	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	דפנה הניה רף	בן צבי יצחק 6, הוד השרון 4537303
בעל זכות בנכס	מיכל קרמר	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	אסנת מרום	ישראל מריז'ין 15, תל אביב - יפו 6808026
בעל זכות בנכס	שגית כהן	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	יעל בלייך קימלמן	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	נדב בלייך קימלמן	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	יריב איזנבוד	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	אסף מרום	שדרות הבעש"ט 27, תל אביב - יפו 6808003
בעל זכות בנכס	מאיה כפיר פינקלשטיין	רב אשי 8, תל אביב - יפו 6939542
בעל זכות בנכס	אהוד אשר מרום	הרצוג חיים 9, הוד השרון 4528274
בעל זכות בנכס	עובד שם טוב	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	נירה בולדה (קיקיון)	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	ניצה אריה	חבצלת החוף 16, נתניה 4201802
בעל זכות בנכס	טליה דן	עין הוד 17, עין הוד 3089000
בעל זכות בנכס	בן ציון צילר	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	רון פינקלשטיין	רב אשי 8, תל אביב - יפו 6939542
בעל זכות בנכס	לילך איזנבוד	מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617
בעל זכות בנכס	מיכל קנטי	קהילת סופיה 48, תל אביב - יפו 6901846
עורך ראשי	יובל יסקי	רנ"ק 17, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל מירון שוכנר	הגשר 3, הוד השרון 4526603

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד.
 חפירה ודיפון כולל עוגנים בהיקף כל החלקה, לרבות לכיוון השצ"פ הממוקם בגבול המגרש המערבי,
 חלקה מס' 946.
 הקמת בניין מגורים חדש, מכח תמ"א 3/38' הכולל 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עם
 כניסת רכבים מרח' מנורה, סה"כ 35 יח"ד.
 כמפורט:
 - בקומת מרתף (3-): חניות רכבים, אופנועים, ומחסנים דירתיים, חדר משאבות, לובי קומתי.
 - בקומת מרתף (2-) מאגר מים, חניות רכבים, אופנועים, מחסנים דירתיים.
 - בקומת מרתף (1-) מאגר מים, חניות רכבים וחניות נכים, חדר טרפו, חניות אופנועים, מחסנים
 דירתיים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה הכולל 2 מעליות ומדרגות משותפות, ארונות חשמל, תקשורת וכיבוי אש,
 חדר אשפה, חדר אופניים, 5 יח"ד בקומת הקרקע ללא גישה אל חצר פרטית. ממ"ק המשרת את דירות
 1, 2, 4.
 בקומות טיפוסיות: 1-7 בכל קומה 4 יח"ד, הכוללות ממ"ד, לכל יח"ד מרפסת, לחזית קדמית לרח'
 מנורה, או לחזית צידית לכיוון מערב, בתחום קווי הבניין.
 בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 דירות גג, לכל אחת מהן ממ"ד, מרפסת גג מקורה חלקית ע"י פרגולה
 מבטון, הדירות המערבית (מס' 34) כוללות בריכת שחיה על גג עליון עם חיבור מתוך הדירה.
 על גג עליון: שטח פרטי המוצמד אל כל אחת מדירות הגג, שטח משותף הכולל מערכת סולרית,
 גנרטור, גג טכני.
 - על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גיבון, צוהר הכנסת ציוד טרפו ממרווח צידי
 דרומי, חניות אופניים, פתחי שחרור עשן, חצרות פרטיות, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה,
 גדרות בגבולות המגרש.
 זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזיתות קדמיות לרח' אלתרמן ולרח' מנורה.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי, הגובל ברח' מנורה בחזיתו המזרחית וברח' אלתרמן בחזיתו הצפונית.
 על המגרש קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 16 יח"ד לפי היתר מס' 637 משנת
 1972.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניין מגורים בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה המכיל: בקומת הכניסה לובי כניסה, חדר הסקה, חדר אשפה, מחסן, חדר מונים, 16 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר.	25/03/1974	632		
מעלית פנימית בתוך חדר המדרגות הכללי הקיים וחדר מכונות למעלית במפלס קומת הקרקע, שינויים בחדר המדרגות הכללי ע"י שינוי מהלך המדרגות בבנין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף, 16 יח"ד.	13/01/2000	00-0042	24/11/1999	99-1862

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י המבקש, הרשום בהערת אזהרה וע"י מיופה כוחם של 11 מתוך 16 הבעלים בנכס, המהווים 68.75% מכלל הבעלים בנכס. לבעלי הנכס הרשומים בנסח טאבו, שלא חתמו על הבקשה, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 935 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/כלי 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.

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ בקומת הקרקע ובחתך 2-2 וצויין מלל "גובה 1.5 מ' ע"ג גדר בקומת הקרקע.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1450 חישוב השטחים מתבסס על היתר מס' 637 משנת 1972

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למבנה	16 יח"ד	34 יח"ד	0
חניה	בתת בקרקע	מבוקשים 48 חניות עבור רכבים ו-2 חניות נכים, בקומות המרתף.	0
קו בניין	קדמי לרח' מנורה: 5 מ'	5 מ' נקודתית על צומת הרחובות מבוקשת הקלה של 1.47 מ'	
קו בנין לחזית	קדמי לרח' אלטרמן: 5 מ'	5 מ'	
קו בניין צדדי 2	מערבי: 3 מ'	3 מ'	0
קו בניין צדדי 1	דרומי: 4 מ'	4 מ'	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 3/38, חישוב השטחים מתבסס על היתר מס' 637 משנת 1972

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכ' 1450: 4 + קומת עמודים	5 קומות כולל קומת קרקע מלאה	סגירת קומת עמודים עבור מגורים מבוקשת כהקלה.
	לפי מדיניות תמ"א 3/38/א': 2 קומות	3 קומות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ג'1: 0.65 סה"כ: 7.65	0.65 8.65 קומות	תוספת 1 קומות מבוקשת כהקלה, אך לא מדובר בהקלה, כי אם סטיה ממדיניות, אשר ניתן לאשר במסגרת תמ"א 38 ובהתאם לחו"ד צוות תכנון. (ראי/ה הערות נוספות)
שטח קומה	שטחים מותרים לפי תב"ע: 25 אחוז משטח מגרש קומה: טיפוסית $254 = 1016 \times 25\%$ מ"ר 4 X קומות: 1016 מ"ר	0	0
שטח קומה טיפוסית מורחבת	קומה טיפוסית קיימת בהיתר: 391.78 מ"ר + 50.50 מ"ר מרפסות = 442.28 מ"ר $52 = 13 \times 4$ מ"ר $494.28 = 442.28 + 52$ מ"ר תכסית קומה טיפוסית מורחבת: 494.28 מ"ר	0	0
תמ"א 38	שטחים מותרים: $1729.98 = 3.5 \times 494.28$ מ"ר; (שטחה של קומה טיפוסית מכח תמ"א יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.) מילוי קומת עמודים: $397.36 = 494.28 - 96.92$ מ"ר שטח בניה של 13 מ"ר לכל יחידת דיור הבנויה כדן. $13 \times 16 = 208$ מ"ר יח"ד סה"כ זכויות מכח תמ"א: $1729.98 + 208 + 397.36 = 2335.34$ מ"ר סה"כ זכויות מכח תב"ע ותמ"א לא כולל ממ"דים: $3351.34 = 1016 + 2335.34$ מ"ר	שטח מוצע כולל מעברים ומדרגות בקומות מכח תמ"א (קומות 5-7): $31.28 \times 3 = 93.84$ מ"ר סה"כ: 3323.65 מ"ר	
מילוי קומת עמודים	תותר סגירת קומת העמודים, בהתאם לשימושים התואמים	ניתן לאשר סגירת קומת עמודים עבור הסדרת 4 דירות	יש להציג חדר עגלות בקומת הקרקע, שטח לשימוש

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	את הוראות התכנית החלה, לרבות שטחי שירות. יותרו מחסנים דירתיים בקומה זו, אשר שטחם לא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור. לא יותרו דירות גן לחזית הראשית. בנוי קיים בהיתר: 96.92 מ"ר הכולל לובי, חדר הסקה, מחסן, חדר אשפה, חדר מונים. $397.36 = 494.28 - 96.92$ מ"ר שטחים משותפים המהווים 35% משטח קומת הקרקע	+ שטחים לתפקוד הבניין. בקומת הקרקע מוצעים: לובי כניסה, גרעין הכולל מדרגות ו-2 מעליות. חדר אופניים, חדר אשפה, 2 מחסנים דירתיים. 130.6 מ"ר המהווים 29% משטח הקומה. 15 מחסנים דירתיים מוצעים בקומות מרתף 3-, -2 בשטח של כ-6 מ"ר כ"א.	הדיירים יהיה 35% משטח קומת הקרקע. נרשם כתנאי טכני
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר ובתנאי שתמהיל הדירות יהיה מגוון ככל האפשר לפחות 15% יחידות דיור יהיו קטנות מ-63 מ"ר שטח עיקרי מוצעות 35 יח"ד $15\% X = 5$ יח"ד קטנות שטח עיקרי מותר מכח תב"ע + תמ"א ללא ג'1: $42.6 = 3323.65 / 78$ יח"ד	שטח ממוצע לדירה 93.16 מ"ר מוצעות 5 דירות קטנות בקומת בקרקע. מוצעות 35 יח"ד	
שטחי שירות	מ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות עבור 34 יח"ד: $12.5 \times 34 = 425$ מ"ר	400 מ"ר עבור 33 מרחבים מוגנים עבור 35 יח"ד, בקומת הקרקע מוצע ממ"ק עבור דירות 1, 2, 4 שטחי ממ"ד נטו מעבר ל-9 מ"ר חושבו כשטח עיקרי.	
מרפסות	14 מ"ר למרפסת ובממוצע עד 12 מ"ר שטח מרפסת	שטח מרפסות: 385.70 מ"ר ממוצע שטח מרפסת: 9.18 מ"ר	
מרפסות	קווי בניין למרפסות: הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי 1.20 מ' ללא הקלה 40% או 2 מ' בהקלה.	לחזית מזרחית - קו בניין קדמי לרח' מנורה - 2 מ' מתוך 5 מ' המותרים. לחזית מערבית - בתחום קווי הבניין המותרים.	הנ"ל מבוקש כהקלה
דירת גן	לא יפנו אל חזית קדמית בהתאם להנחיות מרחביות	לא הוצגו דירות גן	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1740

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
------	------	-------	-----------

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	2.3 מטר קומת עמודים לפי תמ"א 38 גובה 2.5 מ'. עד 3.50 מ' גובה קומה טיפוסית	3.05 מ' ובחלקו 4 מ'. 3.05 מ'	1.50-0.55 מ' מבוקש כהקלה עבור מגורים בקומת הקרקע, אשר ניתן לאשר (ראי/ה פרק הקלות)

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	85 אחוז משטח מגרש סוג מיבנה: בית משותף קומה: מרתף 863.6 = 1016X85% מ"ר	859.46 מ"ר	0
מספר קומות	4 קומות	3 קומות	0
גובה קומה	4 מטר 2 מרתפים עליוניים 3.50 מ' מרתף תחתון	מרתף 1: - 3.1 מ' - 3.5 מ' מרתף 2: - 2.44 מ' מרתף 3: - 2.65 מ'	
תכליות מותרות	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבקל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניות רכבים, אופנועים, מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים, גרעין מדרגות, חדר טרפו.	
מחסנים דירתיים	בהתאם למס' יח"ד (34) ובשטח מקסימלי של 12 מ"ר למחסן דירתי	21 מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר במוצע.	

בנייה על הגג לפי תכ" ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח הקומה הקטן מביניהם. 544X65%=353.6	350 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	3.25 מ' נטו 3.55 מ' עד מפלס הגג.	0.25 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה בתנאי שהגובה הכולל יהיה 5 מ'.
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	5 מ'	
נסיגות בנייה בזמנית- נסיגות מקו חזית קדמית:	5-8 קומות- 2 מ' לקדמי.	2.80 מ' מרח' מנורה 1.69 - 3.09 - 3.70 מ' מרח' אלתרמן עבור חזית צידית מערבית: 3.1 מ', באופן חלקי ללא נסיגה עבור חזית דרומית: ללא נסיגה	0.31 באופן חלקי - הנ"ל מבוקש כהקלה נקודתית: 1.20 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה 1.20 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה.
משאר קוי החזיתות:	לשאר החזיתות: 1.20 מ'.		
מיקום מתקנים	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה	מערכות טכניות מוצעות בנסיגה ממעקות הגג.	

עמ' 35

מידע: 22-02124 רישוי: 24-1081 ת.בניין: 017-0881

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
טכניים:	הגג.	מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 22 מ"ר על שטח הגג המוצמד לדירת הגג המערבית (דירה 34) הבריכה מוצגת בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הבניין המערבי, בצמוד אליה מבוקש חדר מכונות	הנ"ל מבוקש כהקלה אשר ניתן להמליץ לאשר
מצללה:	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם. $1/3 \times 186.62 = 62.20$	מבוקשת פרגולה מבטון, בנסיגה של 1.35 - 1.25 - 1.4 מ' ונקודתית ללא נסיגה בחזית צפונית קדמית, שטח הפרגולה המבוקש 63.36 מ"ר המהווה 1/3 משטח הגג	ביטול נסיגה מחזית קדמית צפונית לרח' אלטרמן, לאורך 5.35 מ' מבוקש כהקלה וניתן לאשר בהתאם לסיכום תכנון שנערך לפרוייקט.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
פירי אורור ממוקמים במרווחים צידיים.		X	אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
ביטול חלקי של נסיגה מבוקש כהקלה אשר ניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי על המגרש.		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
הוצגה פריסת גדרות בנויות בגבולות המגרש, בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מגובה המגרש. גדרות בגבול המגרש הקדמי אל רח' מנורה ואל רח' אלטרמן בגובה מקסימלי של 0.90 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
על גג המוצמד אל דירת גג מערבית, הנ"ל מבוקש כהקלה		X	בריכות שחיה
מפלס הכניסה הקיים: +37.97 מפלס הכניסה המבוקש: +38.75 נדרשת הגבהת מפלס ה- +0.00 לצורך כניסת רכב נכים גבוה למרתפי חניה. מפלס רח' מנורה: +38.00 המפלס המוצע מוגבה כלפי רחוב מנורה ב- 0.75 מ' ומרח' אלטרמן ב- 1.1.75 מ' (+37.00)		X	מפלס כניסה קובעת
הוצגה הוכחה לשטח חילחול בהתאם.		X	חלחול

הערות נוספות:

- בתאריך 25.6.25 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת וח"ד בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.
- התקבלה חו"ד תכנון עבור הבקשה:

"בחנו מחדש את בקשת מנורה 17 להקלה של תוספת קומה. לאור תיאום התכנון שבוצע מול עורכי הבקשה, ומאחר והפרויקט נותן זיקת הנאה היקפית בחזית הרחובות ברוחב מטר, וכן אפשרות לרמפה משותפת עם המגרש השכן. בנוסף, בוצע שינוי תכנון על מנת לשמור על עץ קיים בחזית. לאור התועלות הציבוריות המפורטות לעיל, מאושר לאשר קומה נוספת כסטיה ממדיניות".

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה
2	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3.5 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת מנורה עד צומת אלטרמן
3	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4	תוספת 18 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 34 יחידות דיור סך הכל
5	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
6	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 5 מ'
7	הקמת בריכת שחייה על גג המבנה
8	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 2 מ'
9	הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'
10	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4 מ' במקום 3.5 מ' המותר
11	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.5 מ' במקום 2 מ' בחזית צידית
12	הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע/קומת גג חלקית
13	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
14	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
15	מילוי קומת עמודים מפולשת
16	תוספת שטח של 3 וחצי קומות בגין תמ"א 38 עם שטח קומה טיפוסית מורחבת

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, אין מדובר בהקלה כי אם בסטייה ממדיניות וניתן להמליץ על תוספת קומה בהתאם לחו"ד צוות התכנון.
2	הקלה לא רלוונטית, הבניין ממוקם בהתאם לקווי הבניין המותרים.
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, וניתן לאישור בסטייה ממדיניות.
4	הקלה לא רלוונטית, אך הפרסום לא מדויק, מדובר בתוספת 19 יח"ד מעבר ל-16 יח"ד המותרות ע"פ התב"ע.
5	הקלה לא רלוונטית, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 והמבוקש בהתאם למסמך מדיניות תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
6	הקלה לא רלוונטית, הבניה מוצעת בהתאם לקווי הבניין הצידיים.
7	ניתן להמליץ על ההקלה להקמת בריכת שחיה עבור דירת הגג המערבית, על שטח הגג המוצמד אל הדירה.
8	הקלה לא רלוונטית, לא הוצגה גדר מוגבהת.
9	ניתן להמליץ הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 3.25 מ' המבוקשים לצורך הסדרת דירות

עמ' 37

מידע: 22-02124 רישוי: 24-1081 ת.בניין: 017-0881

#	התייחסות
	מגורים.
10	ניתן להמליץ על הגבהת דירות הגג עד ל- 3.35 מ' במקום 3 מ' המותרים, בתנאי שגובה סופי יהיה לא יותר מ-5 מ'.
11	ניתן להמליץ על הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי, בשיעור של 0.31 מ' מתוך 2 מ' הנדרשים בחזית קדמית לרח' אלתרמן.
12	הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, וניתן לאישור.
13	ניתן להמליץ על הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי, ללא נסיגה, מחזית צידית מערבית ומחזית דרומית ללא נסיגה, לצורך שיפור תכנון.
14	ניתן להמליץ על הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2 מ' מחזית הקדמית של הבניין לרח' מנורה.
15	הקלה לא רלוונטית, הנ"ל ניתן בהתאם לתקנות התמ"א.
16	הקלה לא רלוונטית, הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, וניתן לאישור.

תאריך הודעה אחרונה: 15/07/2024 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	ההתנגדות מוגשת בשם מרשם של 2 דיירים/ות המתגוררים בסמיכות לפרוייקט בשכונת נווה אפקה, בבתיים צמודי קרקע. 1. ההקלות המבוקשות מהוות סטיה ניכרת מתכנית. 2. הבניה המבוקשת אינה מתחשבת במבנה הטופוגרפי של השכונה. 3. מימדי הבניה המבוקשת אינם משתלבים עם אופי השכונה. 4. הפרוייקט דן בשינוי המדיניות התכנונית כלפי אופי הסביבה. 5. ביצוע הפרוייקט יגרום למטרדים ונזק כגון: רעש, עומס תנועה, מחסור בחניה, חסימת אור שמש, וכיווני אויר ומהווה פגיעה בפרטיות, וכן פגיעה באיכות החיים של המתנגדים וסביבתם. 6. מבקשים מהועדה לשקול כל החלטה בהתאם לתכניות החלות עד לגיבוש מדיניות עירונית.
2	יפה כהן - מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617, צבי כהן - מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617, שגית כהן - מנורה 17, תל אביב - יפו 6941617	המתנגדים הינם בעלי דירה מס' 5 בבניין וההורים שלי צבי כהן, יפה כהן, בעלי דירה מס' 11 מתנגדים לפינוי בינוי. ההורים שלי מבוגרים ובעלי בעיות בריאותיות מתוך 16 דיירים, 8 שמבקשים את הפרוייקט אינם גרים בבניין אלא משכירים את דירתם, לא הגיוני שהם יחליטו על אנשים מבוגרים. ישנה דיירת מבוגרת נוספת שמתנגדת, מקומם שאנשים שמחזיקים את הנכס לפרנסתם בלבד יקבעו ויחליטו לערער את עולמם של הקשישים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1-4 הועדה בודקת את הבקשה, בהתאם לתכניות החלות על המגרש, חק התכנון והבניה, הנחיות מרחביות ומדיניות העיר להתחדשות עירונית, וכן לעניין	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	תוספת קומות, והגבהת מפלס הכניסה הקובעת. 5. הבקשה נבדקת לפי יועצי תנועה נעשה תיאום עם אגף תנועה, וכן ניתן מענה לגבי תקן חניה נדרש. לגבי חסימת כיווני אויר ושמש, אין אפשרות להימנע מהשפעות אלו על הסביבה. 6. הועדה שוקלת מדיניות ואופי הסביבה לאישור הפרוייקט, הבקשה תואמת הוראות תמ"א 38 אבל מאשרת תוספת קומה בסטייה ממדיניות בהתאם לחוות דעת התכנון.	
2	מדובר בהתנגדות קניינית, הבקשה נבדקה מבחינה תכנונית ותואמת מדיניות, ככל שיש מחלוקות בין דייר סרבן לבין המבקשים עליהם לפעול בפני הערכאות המתאימות. התקבלה תגובה מאת המבקשת להתנגדות זו, הטוענת כי המתנגדים הינם מתנגדים סידרתיים, מניעיהם אינם תכנוניים, הוצעו למתנגדים מס' חלופות, אך לא התקבל שיתוף פעולה מצידם.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 08.07.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 23.06.2025**חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה ביום 15/06/2025: הבקשה כוללת:**

מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 35 יחידות דיור (32 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם למדיניות תא/צק/9072:48.56 מקומות חניה לרכב פרטי ($32 \times 1.33 + 3 \times 2 = 49$),

2 מקומות חניה לרכב נכים,

7 מקומות חניה לאופנועים,

35 מקומות חניה לאופניים,

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

48 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף ברמת שירות 2,

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אסף קינן,

7 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף,

35 מקומות חניה לאופניים - 19 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+16 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה.

מתכנן תנועה פטר ליבוביץ.

חסרים:

0.56 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון תנועת תואם אישור אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

2. עבור 0.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה מכיוון שבשלוש קומות מרתף אין אפשרות לתכנן מעבר למוצע.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.56 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- (כית' 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 22.05.2025

מתוכנן חדר עם 5 עגלות בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 11.03.2024

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 כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 15,261. יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא ₪ 8,961. במגרש הציבורי הסמוך קיימים עצים משמעותיים לשימור לכן העדפנו במקרה זה התרחקות מהם בבניית המרתף על פני התרחקות בחזיתות לרחוב. יש לבנות את הגדר החדשה בסמוך אליהם לפי הפרט ובאופן שלא יפגע בשורשיהם בליווי אגרונום. במגרש ובקרבתו קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 22.05.2025

מומלץ לאשר, בוצעו תיקונים במרווח הקדמי בהתאם לדרישתנו.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.12.2023

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
142	מכנף נאה	9.00	33.00	9.00	שימור	7,181.00
156	מכנף נאה	6.00	19.00	5.00	שימור	3,174.00
365	פיקוס השדרות	4.00	8.00	2.50	כריתה	
366	פיקוס מעוקם	8.00	27.00	5.00	כריתה	5,494.00
367	פיקוס השדרות	6.00	36.00	7.00	כריתה	9,767.00
391	שלטית מקומטת	18.00	66.00	13.00	שימור	44,453.00
392	צאלון נאה	17.00	50.00	11.00	שימור	25,120.00
393	שלטית מקומטת	18.00	45.00	13.00	שימור	20,665.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 06.05.2024)**

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 01.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 935 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת השצ"פ בקומת הקרקע ובחתך 2-2 וצויין מלל "גובה 1.5 מ" ע"ג בגדר בקומת הקרקע.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 22.05.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש, מכח תמ"א 3/38 הכולל 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עם כניסת רכבים מרח' מנורה, סה"כ 35 יח"ד.
- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גיבון, צוהר הכנסת ציוד טרפו ממרווח צידי דרומי, 19 חניית אופניים, פתחי שחרור עשן, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה, גדרות בגבולות המגרש, זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזיתות קדמיות לרח' אלטרמן ולרח' מנורה, כולל ההקלות הבאות:
א. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-3.25 מ', עבור הסדרת מגורים.
ב. הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי של 5 מ' המותר לכיוון לרח' מנורה.
ג. הקמת בריכת שחיה בשטח של 22 מ"ר עבור דירת הגג המערבית, על שטח הגג העליון עבור דירה מס' 34.
ד. הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי, בשיעור של 0.31 מ' מתוך 2 מ' הנדרשים בחזית קדמית לרח' אלטרמן.
ה. הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי ללא נסיגה, מחזית צידית מערבית וללא נסיגה מחזית דרומית.
ו. הגבהת דירות הגג עד ל- 3.35 מ' במקום 3 מ' המותרים בתנאי שבניה על הגג תהיה עד 5 מ' ברוטו.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן. 3 לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 וכן לאור הנימוקים המפורטים בהרחבה במענה להתנגדויות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,261 ט.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
5	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. דירות הדופלקס, בקומה 7 ובקומת הגג כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחיד"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

#	התנאי
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

- לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש, מכח תמ"א 3/38' הכולל 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עם כניסת רכבים מרח' מנורה, סה"כ 35 יח"ד.
- על המגרש: רצועת גיבון ופיתוח שטח, שטחים מרוצפים, גיבון, צוהר הכנסת ציוד טרפו ממרווח צידי דרומי, 19 חניית אופניים, פתחי שחרור עשן, רמפה כניסת רכבים למגרש מרח' מנורה, גדרות בגבולות המגרש, זיקת הנאה ברוחב 1 מ' בחזיתות קדמיות לרח' אלתרמן ולרח' מנורה, כולל ההקלות הבאות:
- א. הגבהת גובה קומת הקרקע מ-2.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל-3.25 מ', עבור הסדרת מגורים.
ב.הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי של 5 מ' המותר לכיוון לרח' מנורה.
ג. הקמת בריכת שחיה בשטח של 22 מ"ר עבור דירת הגג המערבית, על שטח הגג העליון עבור דירה מס' 34.
ד. הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי, בשיעור של 0.31 מ' מתוך 2 מ' הנדרשים בחזית קדמית לרח' אלתרמן.
ה. הקלה מנסיגה על הגג, באופן חלקי ללא נסיגה, מחזית צידית מערבית וללא נסיגה מחזית דרומית.
ו. הגבהת דירות הגג עד ל- 3.35 מ' במקום 3 מ' המותרים בתנאי שבניה על הגג תהיה עד 5 מ' ברוטו;

- לאשר פתרון חלופי להסדר 0.56 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
- לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 וכן לאור הנימוקים המפורטים בהרחבה במענה להתנגדויות.
- ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,261 ₪.

#	תנאי
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. דירות הדופלקס, בקומה 7 ובקומת הגג כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0120	תאריך הגשה	19/01/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	בת יפתח 5	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6336/223	תיק בניין	0887-005
מס' תב"ע	א, 2550, 2754, 3450, 958, ג, 1, ע, 1, תגפ 333,	שטח המגרש	528.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ניקול ברזובסקי סלסקי	סמטת החרמון 24, תל אביב - יפו 6514400
בעל זכות בנכס	ליאת ניסימוב	נחלת בנימין 52, תל אביב - יפו 6515402
בעל זכות בנכס	עמנואלה שמר	נחלת בנימין 52, תל אביב - יפו 6515402
בעל זכות בנכס	יעקב ניסימוב	נחלת בנימין 52, תל אביב - יפו 6515402
בעל זכות בנכס	ניקול ברזובסקי סלסקי	סמטת החרמון 24, תל אביב - יפו 6514400
עורך ראשי	דן ישראלביץ	ויקטור הוגו 17, תל אביב - יפו 68092
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (אחינועים ארד)

הקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת (קוטג').
 על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה ממתכת ועץ במרווח האחורי, הקמת מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה), במרווח הצדדי הדרום-מזרחי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' בת יפתח בחזיתו הדרום מערבית, קיים בנין המיועד להריסה בבקשה מס' 25-0505 (ההיתר טרם הופק, והבקשה נמצאת בשלב בקרת התכנון) שהוגשה במקביל, בן קומה אחת עבור יח"ד אחת.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, המבקשת רשומה בהערת אזהרה להעברת בעלות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס ובשם המבקשים.
 בתאריך 30.10.2024 התקבלה חו"ד אגף הנכסים ע"י שקד אברג'ל:
 המלצה לתת היתר חלקה 223 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

התאמה לתב"ע | 3450 הופקדה בשנת 2005 | 958 הופקדה בשנת 1965 | תג"פ 333 אושרה בשנת 1954 | אזור מגורים ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר	1	1	-

עמ' 45

מידע: 24-00498 רישוי: 25-0120 ת.בניין: 0887-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחידות דיור למגרש			
מספר קומות	+ 2 ניצול חלל גג רעפים	+ 2 ניצול חלל גג רעפים	-
קו בניין	קדמי לרח' בת יפתח: 6 מטר	6 מ'	
קו בניין אחורי	8 מטר	10.6 מ'	-
קו בניין צדדי 1	לכיוון מזרח: 3 מטר	3.48 מ'	-
קו בניין צדדי 2	לכיוון מערב: 3 מטר	5.14 מ'	-
סה"כ שטחי בניה	30 אחוז משטח מגרש עבור 2 קומות, לפי תכ' 958 הופקדה בתאריך 20.05.1965, המהווים 158.4 מ"ר + 2.5% 13.2 מ"ר עבור מבנה עזר = 171.6 מ"ר (32.5%)	בקומת הקרקע: 95.3 מ"ר המהווה 18% (כולל שטח בקומת הקרקע מקורה בין 3 קירות) בקומה א': 103.35 מ"ר המהווה 19.57%. סה"כ: 198.65 מ"ר המהווים 37.62%	פורסמה הקלה לתוספת של עד 6% משטח המגרש המהווים 31.68 מ"ר, מבוקש תוספת של 27.05 מ"ר שהם 5.12% אשר ניתן להמליץ לאשר (ראה פרק הקלות)
שטחי שירות	בליטות: שטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בניין ביותר מ-0.5 מ'.	מוצע קרניז סביב הבניין, הבולט ב-0.2 מ' מקו הבניין הקדמי. היטל בליטת קומה א': 6.85 מ"ר.	0
מרפסות	12 מ"ר	מרפסת קדמית מוצעת בשטח 2.64 מ"ר מרפסת בחזית אחורית מוצעת בשטח 7.23 מ"ר. סה"כ 9.87 מ"ר.	
קו בניין למרפסות	קדמי: 1.2 מ' (ללא הקלה) בצדדים: בתוך קווי הבניין לאחור: בתוך קווי הבניין (ללא הקלה)	קדמי: בבליטה 0.55 מקו הבניין הקדמי.	
גובה קומה	4 מטרים (ברוטו)	3.45 מ' (ברוטו)	

חניה | תכנית 2550א' וההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה נדרש	2 מ"ח אחד 18 מ"ר, שני 15 מ"ר, סה"כ 33 מ"ר	2 מ"ח טוריים במוסך חניה ששטחו 31.81 מ"ר.	מוצע רכס גג עם שיפוע. ניתנה הערה לעניין.
מיקום החניות	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש הדרומי מזרחי.	
רוחב שער הכניסה	עד 3.0 מ'	רוחב פתח כניסה לחניה 2.9 מ'.	
גובה	נטו: 2.20 מ', ברוטו: גג רעפים בשיפוע 40%	נטו 2.2 מ', ברוטו 2.95 רום הגג בשיפוע 40%	

ג-1-עליית גג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רום הגג	7 מ'	7 מ'	-
שיפוע הגג	40% - 50%	40% שיפוע הגג	-
התאמה לבינוי	התאמה לגגות הקיימים	לפי הגגות הבנויים ברחוב.	-
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם.	כנדרש	-

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה 1	קומה 1	-
גובה	4 מ'	2.96 מ'	-
שימוש	שטחים נלווים למגורים,	חדר משחקים, חדר כושר, ממ"ד	-
שטח	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 104.99 מ"ר	105.03 מ"ר כולל שטח הממ"ד 14.4 מ"ר+עובי קירות.	0.04 מ"ר בשטח קומת המרתף יידרש בתנאי טכני לאחר ועדה.
		מוצעות 2 חצרות מונמכות במרווחים צידיים, במפלס קומת המרתף, חצר צידית מזרחית ברוחב 1.30 מ' ובשטח של 8.52 מ"ר, חצר צידית מערבית ברוחב 1.3 מ' ובשטח של 14.31 מ"ר.	
		לפי המדיניות, מחצית משטח חצרות מונמכות יהיה	

עמ' 47

מידע: 24-00498 רישוי: 25-0120 ת.בניין: 0887-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מחלחל, הוצג ריצוף מחלחל בשתי החצרות המונמכות.	

בריכת שחיה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	הקמת בריכת שחיה במרווח האחורי במרחק 1.65 מ' מגבול המגרש האחורי, 2.22 מ' מגבול המגרש הצידי מזרחי, 4.64 מ' מגבול המגרש הצידי המערבי.	-
שטח	לא קובעת	48.475 מ"ר.	
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	תת קרקעיים	
גדר בטיחות	גדר בטיחות סביב הבריכה עם שער נעילה	גדר בטיחות סביב הבריכה עם שער נעילה	
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	במרווח האחורי.	

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	מוצעת פרגולה מחומר קל בחצר בשטח של 48.62 מ"ר ובולטת מעבר לקו הבנין האחורי ב- 26.8% מהמרווח האחורי.
מרפסת	X	*מוצעות 2 גזוזטרות לא מקורות, בקומה א' בחזית קדמית ובחזית אחורית בשטח של 2.64 מ"ר ו-7.23 מ"ר כל אחת.
פיתוח שטח /גדרות	X	מוצעת גדר קדמית בחזית לרחוב בת יפתח בגובה 1.48 מ'. גדר צדדית בגבול המגרש המזרחי בגובה 1.32 מ'. גדר צדדית בגבול המגרש המערבי בגובה 1.37 מ'. גדר בגבול המגרש האחורי מוצעת בגובה 1.26 מ'.
בריכות שחיה	X	*מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 48.475 מ"ר, במרווח אחורי, בנסיגה של 1.65 מ' מגבול המגרש האחורי ו-2.22 מ' מגבול המגרש הצידי מזרחי. חדר מכונות תת קרקעי בשטח של 7 מ"ר בנסיגה של 1.53 מ' מגבול המגרש האחורי. סביב הבריכה מוצג משטח מונע החלקה, גדר תקנית עם שער. נשלחו הודעות לבעלי הנכסים הגובלים ולא התקבלו

עמ' 48

מידע: 24-00498 רישוי: 25-0120 ת.בניין: 0887-005

הערות	לא	כן	
התנגדויות.			
מפלס הכניסה מוצע (+50.87) 0.5 מ' מעל למפלס הרחוב (+50.37) וניתן לאשר. ניתנה הערה.		X	מפלס כניסה קובעת
20.9% שטח מחלחל, 110.37 מ"ר.		X	חלחול
		X	חומרי גמר בחזיתות
פיתוח השטח מוצע בהתאם למפלס הקרקע הקיים וניתן לאשר.		X	פיתוח שטח
פילר החשמל ותקשורת במסתור המערכות הכללי. מה זה המסתור בצמוד לגדר הצפון מערבית עם מסתור מזגנים בצמוד לדופן החניה.		X	מערכות בחצר

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וחדר מכונות תת קרקעי בחצר במרווח האחורי	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה של 6% המהווים 31.68 מ"ר, שכן תכ' 958 הופקדה בשנת 1965	1
הקלה לא רלוונטית, לפי תכ' 2754 נדרש יידוע השכנים במתכונת פרסום עבור הקמת בריכת שחיה בחצר, לא התקבלו התנגדויות.	2

תאריך הודעה אחרונה: 16/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 19/05/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 2.90 מטר.

חוות דעת:

עמ' 49

מידע: 24-00498 רישוי: 25-0120 ת.בניין: 0887-005

תכנון חניה בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון ברמת שירות 2.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.03.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 17.03.2025

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 26,351.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

עץ מס' 11 קרוב לקו הבניין

בחנו אפשרות של עץ מס' 17 אך הוא נגזם באופן שלא מאפשר לנוף שלא להתפתח ולכן אין הצדקה לשמר אותו בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 21,451 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 17.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	אורן קפריסאי	12.00	60.00	1.00	כריתה	
5	ליצ'י	3.00	10.00	2.00	שימור	
6	ליצ'י	3.00	10.00	2.00	שימור	
11	מנגו הודי	6.00	50.00	4.00	כריתה	11,681.00
12	הדר התפוז	2.00	5.00	2.00	שימור	
13	הדר המנדרין	1.00	4.00	2.00	שימור	
14	הדר התפוז	2.00	5.00	2.00	שימור	
17	אראוקריה רמה	4.00	40.00	2.00	כריתה	14,670.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.10.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 223 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 11.11.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה ל הקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת (קוטג').

על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה ממתכת ועץ במרווח האחורי, הקמת מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה), במרווח הצדדי הדרום-מזרחי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש, עקירות ונטיעות.

כולל הקלה:

תוספת עד 6% משטח המגרש שהם 31.68 מ"ר מעל ל 30% מותרים, לצורך תכנון משופר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,351 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר את הבקשה להקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם ניצול חלל גג רעפים, עבור יח"ד אחת (קוטג').

עמ' 51

מידע: 24-00498 רישוי: 25-0120 ת.בניין: 0887-005

על המגרש: בריכת שחיה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, פרגולה קלה ממתכת ועץ במרווח האחורי, הקמת מוסך עבור 2 מ"ח (זה אחר זה), במרווח הצדדי הדרום-מזרחי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש, עקירות ונטיעות.

כולל הקלה: תוספת עד 6% משטח המגרש שהם 31.68 מ"ר מעל ל 30% מותרים, לצורך תכנון משופר.

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,351 ₪.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
2	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	25-0168	תאריך הגשה	23/01/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	מילוא יוסף 8	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6626/202	תיק בניין	1301-008
מס' תב"ע	2026, 2550, 2754, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	834.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ערן איגלר	הפרחים 7, רמת השרון 4723121
בעל זכות בנכס	שושנה כהן	אלון יגאל 1, תל אביב - יפו 6772601
בעל זכות בנכס	שני כהן	אלון יגאל 1, תל אביב - יפו 6772601
בעל זכות בנכס	אביעד כהן	אלון יגאל 1, תל אביב - יפו 6772601
בעל זכות בנכס	שני לוגסי	אלון יגאל 1, תל אביב - יפו 6772601
עורך ראשי	אילן קורנגוט	הא באייר 42, תל אביב - יפו 62150
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הריסת יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש מתוך 2 יח"ד בקיר משותף, והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף.
על המגרש 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, פרגולה מחומרים קלים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצידי-אחורי, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני.

מצב קיים:

על המגרש קיים קוטג' דו משפחתי בקיר משותף, יח"ד המזרחית מיועדת להריסה

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ונמצא בחכירה מהוונת, הבקשה חתומה ע"י החוכרים בנכס ונשלחו הודעות למנהל ולבעלי המחצית השניה ולא התקבלה התנגדות.
השטח בבעלות היחידה הנדונה 405 מ"ר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.09.2024)
המלצה לתת היתר. חלקה 202 בגוש 6626 בבעלות פרטית.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע. תכסית קומת הקרקע: 102.63	108.9 מ"ר כולל מ"ד	מבוקשת הקלה מתכנית ע'1 להגדלת תכסית המרתף ובנייתו שלא בחפיפה לקומת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר		הקרקע.
מספר קומות	קומה 1	קומה 1	-
גובה קומה	4 מטר גובה קומה	3.05 מ'	-
חצר מונמכת	רוחב 1.5 מ' שטח עד 10 מ'.	התכנון המוצע כולל 2 חצרות מונמכות וחצר אנגלית. לכיוון צפון חצר אנגלית ברוחב 1 מ' ובשטח של 2.2 מ"ר. לכיוון מזרח חצר מונמכת ברוחב 1.5 מ' ובשטח של 4 מ"ר. לכיוון דרום חצר מונמכת ברוחב 1.5 מ' ובשטח 3.6 מ"ר.	-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2026ב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	160 מ"ר	בקומת הקרקע: 102.63 מ"ר בקומה א': 57.22 מ"ר סה"כ 159.85 מ"ר שטח עיקרי.	-
שטחי שירות	40 מ"ר עבור כל יחידת דיור, הכוללים שטחי חניות מקורות.	28.41 מ"ר עבור חניה במוסך חניה. 8.9 מ"ר עבור מחסן בקומה א'. 1.12 מ"ר שח בליטה סה"כ 38.43 מ"ר	-
קו בניין	קדמי לרחוב מילוא יוסף: 5 מטר	5 מ'	-
קו בניין צדדי 1	לכיוון מזרח: 5 מטר	5 מ'	-
קו בניין צדדי 2	לכיוון מערב: בנוי בקיר משותף	בנוי בקיר משותף	-
קו בניין אחורי	5 מטר	8.2 מ'	-
מספר קומות	2 וניצול חלל גג רעפים עבור עליית גג.	2 וניצול חלל גג רעפים עבור עליית גג.	-
תכליות מותרות	מגורים בלבד.	מגורים	-
מספר יחידות דיור למגרש	2 יח"ד על המגרש.	1 בנוסף ליח"ד קיימת בחלקו המערבי של המגרש, סה"כ 2.	-

חניה מתוקף תכנית 2550א 2026ב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	28.41 מ"ר עבור חניה במוסך חניה. גובה פנימי: 2.2 מ' גובה חיצוני: 2.6 מ'.	שטח החנייה חושב במניין שטחי השירות המותרים במגרש בהתאם להוראות תוכנית 2026ב.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחייה	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'.	לכיוון מערב במרחק 1 מ' מגבול המגרש הצידי. לכיוון דרום במרחק 1.18 מ' מגבול המגרש האחורי.	-
שטח	אין הגבלה	27 מ"ר.	-
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	תת קרקעיים.	-
בטיחות	גדר סביב הבריכה כולל שער נעילה סביב הבריכה משטח מונע החלקה	גדר סביב הבריכה כולל שער נעילה. סביב הבריכה משטח מונע החלקה	-
הנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	הבריכה מוצעת במרווח הצידי-אחורי בדרום מערב במגרש.	-

בנייה על הגג - עליית גג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	ניצול חלל גג רעפים.	38.18 מ"ר.	-
שיפוע הגג	שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%	שיפוע הגג 40%	-
גובה כולל מתקנים טכניים:	רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.	6.72 מ' מהמפלס הנמוך בקומה העליונה.	-
מתקנים טכניים	המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג.	מתקנים טכניים במרפסת הגג הצמודה.	-
מרפסת גג	שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג	26% = 19.7 מ"ר	-

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מוצעת מצללה בשטח של 19.86 מ"ר בקרקע בתוך קווי הבניין.		X	שטח המצללה
מוצעת מרפסת גג בקומה א' ועליה פרגולה בחזית אחורית בשטח של 31.41 מ"ר, ומרפסת גג ומעליה פרגולה בצמוד לעליית הגג בשטח של 21.58 מ"ר		X	מרפסת
לכיוון צפון: מוצעת גדר בחזית לרחוב מילוא יוסף בגובה של		X	פיתוח שטח /גדרות

עמ' 55

מידע: 23-02278 רישוי: 25-0168 ת.בניין: 1301-008

הערות	לא	כן	
1.48 מ'. לכיוון מזרח מוצעת גדר בגובה 1.5 מ'. בכיוון דרום מוצעת גדר בגובה 1.45 מ'. גדר הפרדה בין החלקות מוצעת בגובה 1.8 מ', יידרש תיקון הגדר כתנאי טכני לאחר ועדה.			
150.93 מ"ר שהם 37% משטח המגרש		X	חלחול

הערות נוספות:

<p>בכחינה מרחבית נמצאו הליקויים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none">לא ניתן לאשר שילוב גג שטוח עם גג רעפיםמוסך חנייה ללא קיר הפרדה בין החניות וללא כפל שימושים.מסתור מערכות ללא קירות או קירוי.פרגולות עד 1/3 משטח הגג או 10 מ"ר הגדול מביניהםהצגת משטח מונע החלקה ברחבה סביב הבריכה ובנייתה במרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש.תיקון מוצג חישוב שטחים והכללת כלל השטחים בעליית הגג ובתת הקרקע כנדרש.0.15 מ"ר חריגה בשטח שרות, מעל ל40 מ"ר המותרים לפי תוכנית.התאמת רוחב חצרות מונמכות למותר וברוחב שלא יעלה על 1.5 מ'. וסבכה בגובה קו הקרקע מעליהן הנ"ל נמסר לעורך הבקשה והתקבלה תכנית מתוקנת, הדראפט מתייחס לתכנית לאחר תיקונים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקמת בריכת שחיה פרטית	1
הקלה לתוכנית ע' באשר לחפיפה חלקית של קומת מרתף אל מול תכנית קומת קרקע	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
הקלה לא רלוונטית, לפי תכנית 2754 נדרש יידוע השכנים במתכונת פרסום.	1
ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרתף באופן שאינו חופף לקומת הקרקע והגדלת תכנית קומת המרתף ובניית מרתף בשטח של 108.9 מ"ר והגדלת שטחי המרתף על חשבון ממ"ד בקומת המרתף לעומת תכנית הקרקע המוצעת 102.63 מ"ר (6.26 מ"ר מעבר המותר) .	2

תאריך הודעה אחרונה: 02/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
נימוקי ההתנגדות מפורטים בכתב ההתנגדות המצורף.	יוסף מויסייב - מילוא יוסף 10, תל אביב - יפו 6964332	1
1) בריכת מים והיקף הנוזלים בה עשויים להוות בעיה בניקוז המים בצנרת הרחוב הסובלת מבעיות ניקוז פעמים רבות בשנה, התוצאה הנגזרת, מעבר לבעיות הצפה היא שהמים מהווים מקום קינון ליתושים 2) הבריכה מעבר להיותה לשימוש בני הבית היא מוקד חברתי לבילוי ולזימון אורחים בוגרים לבילוי משותף ולחגיגות ילדים	ראובן קובנט - מילוא יוסף 11א, תל אביב - יפו 6964333	2

נימוק	מתנגדים	#
<p>בילוי המבוגרים והילדים מאופיין בדר"כ ברעש המשתתפים המלווה במיקרים רבים במוזיקה דבר שיהווה מטרד רעש באזור מגורים שקט .</p> <p>3) הרחוב סובל ממצוקת חניה קיצונית זימון אורחים בשבתות ובימי חג ומועד יהוו פגיעה ממשית במקום חניה לדיירי המקום .</p>		
<p>1) בריכת מים והיקף הנוזלים בה עשויים להוות בעיה בניקוז המים בצנרת הרחוב הסובלת מבעיות ניקוז פעמים רבות בשנה , התוצאה הנגזרת, מעבר לבעיות הצפה היא שהמים מהווים מקום קינון ליתושים</p> <p>2) הבריכה מעבר להיותה לשימוש בני הבית היא מוקד חברתי לבילוי ולזימון אורחים בוגרים לבילוי משותף ולחגיגות ילדים בילוי המבוגרים והילדים מאופיין בדר"כ ברעש המשתתפים המלווה במיקרים רבים במוזיקה דבר שיהווה מטרד רעש באזור מגורים שקט .</p> <p>3) הרחוב סובל ממצוקת חניה קיצונית זימון אורחים בשבתות ובימי חג ומועד יהוו פגיעה ממשית במקום חניה לדיירי המקום .</p>	<p>רזיה סגיס - מילוא יוסף 13, תל אביב - יפו 6964335</p>	3

התייחסות להתנגדויות:

1. ההתנגדויות נוגעות לבריכת השחיה- מומלץ לדחות את ההתנגדויות- בריכת השחיה מוצעת במרחק של 1 מ' מגבול המגרש (תכנית 2754 מתירה הקמת בריכות שחיה עד לגבול המגרש). חזקה על המבקשים שיתחזקו את הבריכה בצורה נאותה על מנת למנוע יתושים, וימנעו מרעש בהתאם לחוק.
 2. ההתנגדות לעניין הפרסום- מומלץ לדחות את ההתנגדות- הפרסום נעשה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק.
 3. ההתנגדות למטרד רעש של הבריכה וחדר המכונות- מומלץ לקבל את ההתנגדות ולדרוש לשלב התכן חו"ד דעת של יועץ אקוסטיקה.
- כמו כן ובהתאם לפסיקה הרווחת קבעה ששימוש עבור בריכה מהווה שימוש אינטגרלי למגורים ולא די בטענות כלליות למטרדי רעש שכן את ההשפעה של הבריכה יש לבחון בהשוואה לחלופות אחרות באותה חצר צמודה שלא בהכרח פחות מרעישות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 28.05.2025

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

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

עמ' 57

מידע: 23-02278 רישוי: 25-0168 ת.בניין: 1301-008

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.25 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 27.05.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 27.05.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. מרבית העצים הם עצים צעירים, עץ אחד מיועד להעתקה לשטח ציבורי באישורו של אגרונום אגף שפ"ע יש לטעת 5 עצים חדשים סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 27.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	4.00	18.00	5.00	כריתה	
3	הדר התפוז	4.00	13.00	3.00	כריתה	
5	הדר הפומלו	5.00	12.00	4.00	כריתה	
6	זית אירופי	5.00	10.00	2.00	כריתה	
7	זית אירופי	6.00	24.00	5.00	העתקה	4,920.00
8	סייגרוס רומנזוף	6.00	30.00	4.00	שימור	2,430.00
9	סייגרוס רומנזוף	7.00	30.00	3.00	שימור	2,835.00
10	סייגרוס רומנזוף	7.00	30.00	3.00	שימור	2,835.00
11	דיפסיס משולש	1.20	20.00	3.00	שימור	900.00
12	סייגרוס רומנזוף	1.50	25.00	3.00	שימור	1,013.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 15.09.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 21.11.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 202 בגוש 6626 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 20.11.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש מתוך 2 יח"ד בקיר משותף, והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף. על המגרש 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, פרגולה מחומרים קלים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצידי- אחורי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני.

כולל הקלה:

בניית מרתף באופן שאינו חופף לקומת הקרקע והגדלת שטח תכסית המרתף על חשבון שטחי הממ"ד ובניית מרתף בשטח של 108.9 מ"ר כולל ממ"ד בקומת המרתף לעומת תכסית הקרקע המותרת 102.63 מ"ר (6.26 מ"ר מעבר למותר).

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בריכת שחיה, לאור זאת בתאריך 25/5/25 הוטענה תכנית מתוקנת והוצגה בריכה במרחק 1.0 מ' מינימלי מגבולות המגרש. וכן, לעניין מטרד הרעש נדרשה חו"ד של יועץ אקוסטיקה בשלב התכן.

לדחות את ההתנגדות לענין הפרסום, שכן הפרסום נעשה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק.

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	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לכך שמוסך החניה ומחסן בקומה א' הינם שטחי שירות שלא למטרות מגורים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הפיכת מוסך חניה ומחסן בקומה א' לשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית ותביא לביטולו של ההיתר.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל לפי תקנה 27 לכך שמוסך החניה ומחסן בקומה א' הינם שטחי שירות שלא למטרות מגורים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת במחצית המזרחית של המגרש מתוך 2 יח"ד בקיר משותף, והקמת בניין חדש בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג מעל קומת מרתף. על המגרש 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, פרגולה מחומרים קלים, בריכת שחיה לא מקורה במרווח הצידי-אחורי, גדרות בגבולות המגרש, מסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי צפוני.

כולל הקלה:

בניית מרתף באופן שאינו חופף לקומת הקרקע והגדלת שטח תכסית המרתף על חשבון שטחי הממ"ד ובניית מרתף בשטח של 108.9 מ"ר כולל ממ"ד בקומת המרתף לעומת תכסית הקרקע המותרת 102.63 מ"ר (6.26 מ"ר מעבר למותר).

עמ' 60

מידע: 23-02278 רישוי: 25-0168 ת.בניין: 1301-008

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין בריכת שחיה, לאור זאת בתאריך 25/5/25 הוטענה תכנית מתוקנת והוצגה בריכה במרחק 1.0 מ' מינימלי מגבולות המגרש. וכן, לעניין מטריד הרעש נדרשה חו"ד של יועץ אקוסטיקה בשלב התכן.

לדחות את ההתנגדות לענין הפרסום, שכן הפרסום נעשה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק.

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	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לכך שמוסך החניה ומחסן בקומה א' הינם שטחי שירות שלא למטרות מגורים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הפיכת מוסך חניה ומחסן בקומה א' לשטח עיקרי מהווה הפרה מהותית ותביא לביטולו של ההיתר.
2	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.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל לפי תקנה 27 לכך שמוסך החניה ומחסן בקומה א' הינם שטחי שירות שלא למטרות מגורים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 61

מידע: 23-02278 רישוי: 25-0168 ת.בניין: 1301-008

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-2071	תאריך הגשה	15/12/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	ליפסקי לואי 10	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/494	תיק בניין	1190-010
מס' תב"ע	3729א, בי, ע1, תמ"א 3/38א	שטח המגרש	844.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרי-ארדיטי 64 בע"מ	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	מרים זיסקינד	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	רעיה הלר	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	מירה רחל הורמן	ליפסקי לואי 10, תל אביב - יפו 6219510
בעל זכות בנכס	ברוניה רפינסקי	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	גד יעקב	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	אסף נתנאל כהן	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	קרן אליקים כהן	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	אייל חמודות	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	שרון חמודות ברקוביץ'	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	ישראל וינברג	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	חווה רונן	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	חיה מילר	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	יוחנן לביא	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	לימור לביא	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	צחית עופר יעקב	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
בעל זכות בנכס	אליזבת רוזה רובינס	דרך בגין מנחם 12, רמת גן 5270001
עורך ראשי	טל נבות	הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף יצחק מוגרי	יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלעד חיים שמרלינג	דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

ח"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 08.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 05.06.2025

עמ' 63

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.4.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ-3.4.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 26 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 9 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו- 105 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

30.75 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

7 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים משותפים במרתף

מתכנן תנועה משרד דגש

חסר:

0.75 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.75** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: 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 - סטפני רויטמן 02.06.2022

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-2.6.22:

בית משותף עם 27 יחידות דיור, מוצג חדר אשפה עם עגלות. הכולל את כלי אצירה נדרשים: 5 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כ"א

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 20.10.2021

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

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 8,498 ₪.

העצים המבוקשים לכריתה בערכיות נמוכה, חלקם בתחום הרמפה וחלקם בתחום המרתף ואין הצדקה לשנות את התכנון ולשמרם.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה היא 3,598 ₪.

יש להציג פרט גדר בקרבת עץ מס' 13 המראה כי אין חפירת יסוד לכל אורך הגדר הפוגעת בשורשים.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 02.06.2022

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-2.6.22:

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.04.2021

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
5	בוקיזיה קטנת עלים	6.00	18.00	6.00	כריתה	2,136.00
6	בוקיזיה קטנת עלים	6.00	17.00	6.00	שימור	1,906.00
8	תמר קנרי	7.00	55.00	5.00	שימור	756.00
9	פלפלון דמוי אלה	7.00	44.00	7.00	כריתה	2,613.00
10	לויסטוניה סינית	5.50	34.00	4.00	כריתה	1,337.00
12	פלפלון דמוי אלה	3.00	40.00	3.00	כריתה	2,412.00
13	מכנף נאה	16.00	90.00	11.00	שימור	33,761.00
15	תבטיה הרדופית	5.00	12.00	2.00	כריתה	
16	מייש גשר הזיו	1.00	16.00	7.00	כריתה	
17	תבטיה הרדופית	3.00	8.00	2.00	כריתה	
18	פלפלון דמוי אלה	4.00	16.00	3.00	כריתה	

מהות הדיון הנוסף:

עדכון מקומות החנייה בהתאם לנספח התנועה המעודכן מתאריך 03.04.25.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתכנית הראשית שאושרה בוועדה בתאריך 28.03.23 לא הופיעו משרדים בקומת הקרקע בנספח התנועה. בבחינה שנעשתה בשלב בקרת התכן הובהר למבקשים שיש לטעון נספח תנועה חדש הכולל את המשרדים ונעשתה בדיקה נוספת של מכון הרישוי- תנועה וחנייה- מפורט מטה. מהבדיקה התברר כי נדרש אישור פתרון חלופי להסדר 0.75 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

בהתאם למפורט לעיל, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.75 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני בודק פרץ)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 2. הקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, משרד עם כניסה ממרווח צידי-מערבי, חדר אשפה, צובר גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצידי.
 - בקומה 1,2,4-5: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרא.
 - בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרא.
 - בקומה 6 (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלוקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלוקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
 - בקומה 8 (חלקית עליונה): מפלס העליון של דירת הדופלקס בקומה 7 הכולל מרפסת גג עם דק ובריכת שחייה. בנוסף, מתקנים משותפים לכלל דיירי הבניין על חציו השני של הגג עם גישה דרך גרם מדרגות כללי משותף.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל יחידות הדיור, מתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח צידי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
היתר לבניית בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף. בקומת עמודים 2 יח"ד, בקומות טיפוסיות א-ג 3 יח"ד, לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ 11 יח"ד.	1957	652	
הקמת משרד במרתף בשטח של כ-103 מ"ר.	1960	60	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "רם-מוגרב-ארדיטי 64 בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה אסף יצחק מוגרבי) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד יחזקאל אילון ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. **נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	+6 חלקיות + קומה נוספת מניוד שטח עיקרי במרתף בהיתר	+6 חלקיות + קומה נוספת מניוד שטח עיקרי במרתף בהיתר 103 מ"ר בהתאם למותר וע"פ פגישת תיאום תכנון.	
קווי בניין קדמי:	6 מטר 3 מטר	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי: צדדי לאחור:	3 מטר 5 מטר		
זכויות בנייה:	50% תכסית משטח המגרש (844 מ"ר / 2 = 422 מ"ר)	בהתאם	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	בהתאם	
תכסית קרקע:	בתכסית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	בהתאם	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז, משרד למקצוע חופשי בהתאם להיתר מאושר וניוד שטחו מתת הקרקע.	בהתאם	
גודל דירה בקומת הקרקע	לא יקטן מ-35 מ"ר.	בהתאם	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90. 3350~מ"ר = 90 / 37~ יח"ד	26 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם	למעט קומת גג חלקית עליונה לה בחלק מסוים נמדד גובה של 3.50 מ', נדרש להנמיך כתנאי טכני.
קומת גג חלקית תכסית	3.00 מ' ממעקה הגג קומת גג חלקית תחתונה. ועליונה. בנוסף, 2.00 מ' ממעקה הגג לקומת גג עליונה.	בהתאם	
נסיגות לחזית נסיגות לאחור	4.50 מ'.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. גישה לשטח משותף.		
מרפסת הגג	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	בהתאם	
מרפסות גזוזטרה: נסיגה מקו בניין קדמי ואחורי שטח	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	בהתאם	
מצללה	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. 3.00 מ' כולל גובה קורה.	בהתאם	למעט פרגולה אשר גובהה כולל עובי הקורה עולה על 3 מטר, נדרש להנמיך כתנאי טכני.
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	למעט מס' דירות להן חסר מיקום מעבה, יש להציג על גג עליון או בפיר ייעודי, כתנאי טכני.
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם	למעט מס' דירות להן חסר, יש להציג לכלל הדירות בקרקע ניתן למקם בחצר ובגג במסגרת מרפסת גג, כתנאי טכני.
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	בהתאם	נדרש להציג אישור יועץ למס' מבוקש או להתאים למס' יח"ד, כתנאי טכני. כמו כן נדרש להציג מיקום דוד לכלל הדירות בפיר ייעודי, כתנאי טכני.
בריכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>ז.</p> <p>מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לברכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>		
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	בהתאם	
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)	בהתאם	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	בהתאם	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (28) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	בהתאם	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית א\3616\3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחין חדירי מים שווה 126 מ"ר	בהתאם	
ניוד שטחים:	יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.	בהיתר קיים ישנו משרד במרתף בשטח כל 103 מ"ר אשר מבוקש לנייד בבקשה ז. בהתאם לכך מוצע משרד בקרקע כאשר השטח ניד לקומה עליונה מעל קומת גג חלקית (מפלס העליון של דירה בקומה עליונה). בהתאם.	

עמ' 69

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	- היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר	בהתאם. בהתאם.	

תקנות:

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

הערות נוספות:

עורכת הבקשה קיבלה זמן לתיקון ליקויים וחריגות מהוראות התבע, התכנית הוגשה מחדש.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 02.06.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-2.6.22

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 25.10.22 ותכנית אדריכלית מ - 18.11.21

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 9 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן דגש הנדסה

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

בית משותף עם 27 יחידות דיור, מוצג חדר אשפה עם עגלות כנדרש.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8,498. העצים המבוקשים לכריתה בערכיות נמוכה, חלקם בתחום הרמפה וחלקם בתחום המרתף ואין הצדקה לשנות את התכנון ולשמרם. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,598 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. יש להציג פרט גדר בקרבת עץ מס' 13 המראה כי אין חפירת יסוד לכל אורך הגדר הפוגעת בשורשים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי.
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	בוקיציה קטנת עלים	6.00	18.00	6.00	כריתה	2,136.00
6	בוקיציה קטנת עלים	6.00	17.00	6.00	שימור	1,906.00

עמ' 71

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	תמר קנרי	7.00	55.00	5.00	שימור	756.00
9	פלפלון דמוי אלה	7.00	44.00	7.00	כריתה	2,613.00
10	לויסטוניה סינית	5.50	34.00	4.00	כריתה	1,337.00
12	פלפלון דמוי אלה	3.00	40.00	3.00	כריתה	2,412.00
13	מכנף נאה	16.00	90.00	11.00	שימור	33,761.00
15	תבטיה הרדופית	5.00	12.00	2.00	כריתה	0.00
16	מייש גשר הזיו	1.00	16.00	7.00	כריתה	0.00
17	תבטיה הרדופית	3.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
18	פלפלון דמוי אלה	4.00	16.00	3.00	כריתה	0.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 01.12.2021)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: נותר במיקום הקיים וללא שינוי, בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר
תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור הקיים יבוטל ויבוצע חיבור ביוב חדש לתא עירוני קיים
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצרפת
בתכנית הראשית הערה: מוצע כ-126.4 מ"ר
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת
קרקע

נכסים - (ע"י מירי גלברט 08.12.2021)

המלצה לתת היתר
חלקה 494 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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 לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.11.2021)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 26.04.2021)

נדרש תאום לפני היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:
1.חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
2.דו"ח אל הרס

עמ' 72

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

3.זו"ח קרקע
4.תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,
נדב

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

א.נ.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – ליפסקי לואי 10
גוש: 6213, חלקה: 494 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 15/04/2021.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי על תכנון שלד הבנין הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניינים צמודים קיימים בני 4 קומות מעל קומת קרקע, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, זו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, זו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת איי. די. מערכות הנדסה, כמו כן, צורף זו"ח סקירת קרקע ממשד מכטה גיאוטכניקה.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38
ואבקש להודיעכם כי:

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

בכבוד רב,
ישראל דוד

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני בודק פרץ)
לאשר את הבקשה ל:**

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

עמ' 73

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף

עבור 26 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים
- דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכולי'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, משרד עם כניסה ממרוח צדי מערבי, חדר אשפה, צובר גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה 1,2,4-5: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומה 6 (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה.
- בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
- בקומה 8 (חלקית עליונה): מפלסה העליון של דירת הדופלקס בקומה 7 הכולל מרפסת גג עם דק ובריכת שחייה.
- בנוסף, מתקנים משותפים לכלל דיירי הבניין על חציו השני של הגג עם גישה דרך גרם מדרגות כללי משותף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח צדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	יש להציג פרט גדר בקרבת עץ מס' 13 המראה כי אין חפירת יסוד לכל אורך הגדר הפוגעת בשורשים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#	תנאי
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תכניות אזור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של 04.01.2024 יהיו נספח להיתר הבנייה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גררטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
7	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.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,498 מ"ר.
10	לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש שבוצעו בפועל יש לבצע מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
11	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

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	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 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	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות

עמ' 75

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

#	תנאי
	הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 4

רשות רישוי מספר 1-23-0091 מתאריך 28/03/2023

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף

עבור 26 יח"ד, הכולל:

- 3-2 קומות המרתף: 30 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים
- דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, משרד עם כניסה ממרוח צדי מערבי, חדר אשפה, צובר גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה 1-2,4-5: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
- בקומה 3: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
- בקומה 6 (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד וגזזטרה.
- בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג הכוללת בריכת שחייה ו-1 דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גג.
- בקומה 8 (חלקית עליונה): מפלסה העליון של דירת הדופלקס בקומה 7 הכולל מרפסת גג עם דק ובריכת שחייה.
- בנוסף, מתקנים משותפים לכלל דיירי הבניין על חציו השני של הגג עם גישה דרך גרם מדרגות כללי משותף.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח צדי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין,
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים,
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה),
4	יש להציג פרט גדר בקרבת עץ מס' 13 המראה כי אין חפירת יסוד לכלל אורך הגדר הפוגעת בשורשים.

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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,498 מ"ר.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה,

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	כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו') כאשר קיימים עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
6	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

עמ' 77

מידע: 20-01271 רישוי: 22-2071 ת.בניין: 1190-010

#	תנאי
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש,
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

שמעון ברנשטיין: דיון נוסף, בתוכנית הראשית שאושרה בוועדה, לא הופיעו משרדים בקומת הקרקע, ולכן גם משרדים יש להם חלק בתקן וזה לא צוין בחוות הדעת לכן אנחנו מוסיפים את החלק הזה. חסר קרן חנייה לטובת המשרד שלא לקחו בחשבון.
חן אריאלי: חסר 0.75 מקום חנייה וזה התיקון, מאשרים את חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

בהתאם למפורט לעיל, לאשר פתרון חלופי להסדר 0.75 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישות התקן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1333	תאריך הגשה	23/09/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	דיזנגוף 340	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/2	תיק בניין	0187-340
מס' תב"ע	58, 3616	שטח המגרש	274.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט דיזנגוף 340-338 תל אביב בע"מ	ראשונים 12, תל אביב - יפו 6514540
בעל זכות בנכס	עמית אגסי	דיזנגוף 340, תל אביב - יפו 6259308
עורך ראשי	יאיר זיק	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד טל	ההדרים 1, כפר הס 4069200

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור יחידת מסחר ו-9 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">- בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח צד מזרחי.- בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.- בקומות הקיימות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית.- על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.- קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.- בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, מקומות חניה לאופניים, הסדרת נישה לפילר מים במרווח צדדי צפוני. <p>סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור יחידת מסחר ו-8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג מעל מקלט חדר הסקה במרתף, המכיל: יחידת מסחר אחת בקומת הקרקע, ובקומות המגורים 1-4: 2 יח"ד בכל קומה. סה"כ 8 יח"ד בבניין.	1973	730		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ובעלי הזכות באחת מחלקות המשנה בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלו התנגדויות מטעם בעלי הזכויות ב-2 תתי חלקות (בשלמות).

התאמה לתכניות 58, 3616'א (רובע 3) - רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 קומות וקומת גג חלקית.	7 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי מערבי:	4.00 מ'. מסומנת זיקת הנאה במרווח הקדמי.	2.20 מ' (כולל מרפסות בהיתר).	1.80 מ' (קיים בהיתר).
צדדי צפוני:	3.00 מ'.	2.17 מ' (קיים + חיזוק).	0.93 מ' (קיים + חיזוק).
צדדי דרומי:	0.00 מ' (קיר משותף).	0.00 מ' (קיר משותף).	
לאחור:	5.00 מ'.	4.90 מ' (קיים).	0.10 מ' (קיים בהיתר).
קווי בניין ממ"דים:			
צדדי צפוני:	2.00 מ'.	3.00 מ'.	
צדדי דרומי:	0.00 מ' (הארכת קיר משותף. הוגשה בקשה להארכת הקיר גם בבניין הצמוד).		
אחורי:	3.00 מ'.	3.00 מ'.	
זכויות בנייה:			
בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	
בקומות	עד 25 מ"ר ליחידת דיור	עד 25 מ"ר (בתוספת ממ"ד)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הטיפוסיות הקיימות (1-4): בקומות התוספת:	קיימת בהיתר (בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק)	עבור כל דירה קיימת בהיתר .	
צפיפות בקומות התוספת:	19 יח"ד לפי 1234.80 מ"ר שטחים כוללים בהתאם למפתח 65.	13 יח"ד.	
שטח יח"ד:	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ'. כגובה קומה טיפוסית (3.60 מ') ועד 3.40 מ'.	2.95 מ'. 2.97 מ'.	
מרפסות הבלטה לחזית עורפית: שטח: סגירות מרפסות: תוספת מרפסות:	עד 1.60 מ' מקו בניין עורפי. עד 14 מ"ר ליחידת דיור בקומות הקיימות עבור מרפסות הבולטות מקווי בניין ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחלופין פתיחת כל המרפסות באגף. בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור בקומות הקיימות ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית. בקומות הטיפוסיות הקיימות: מוצעת סגירה אחידה וקלה למרפסות שאושרו מעבר לקו הבניין הקדמי המותר. בקומות התוספת: מוצעות בחזית עורפית מרפסות פתוחות מעל תוואי מרפסות (חדשות) בקומות שמתחת, ובחזית קדמית מרפסות סגורות באמצעות ויטרינות הזזה מעל תוואי המרפסות הקיימות בקומות שמתחת.	
מסתורי כביסה בקומת התוספת:	כל יחידת חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית	במסגרת הבקשה הנדונה מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה עבור כל יח"ד (קיימות + חדשות). ופתרונות כביסה במרפסות לדירות כלואות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.		
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות) במסתורי כביסה וע"ג גג עליון משותף.	
בנייה על הגג: שטח:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים):	עד 3.00 מ'. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות ופיר המעלית.	3.00 מ'. 4.50 מ' 4.50 מ' באזור פיר מעלית וחדר מדרגות.	
בינוי:	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים ע"ג גג עליון, באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34	- אישור רשות נחל הירקון. - אישור רשות הניקוז. - נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית). - כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה. - רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור.	- ניתן אישור רשות נחל הירקון. - הוצג אישור רשות הניקוז בהתאם לנדרש. - לא הוצג. - הוצג כתב התחייבות בהתאם לנדרש. - ייכתב כתנאי בהיתר.	- יש להוסיף. יינתן כתנאי טכני.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע1, 3616א):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות.	קומה אחת.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו.	2.30-2.45 מ'.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחי שירות משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים למסחר.	לובי כניסה, גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית פנימי, מקלט קיים, חדר משאבות ומאגר מים.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש (76.2 מ"ר). בבניה בקו אפס או בבניה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה - 10% לפחות משטח המגרש.	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 33.6 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש (324 מ"ר).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
קיים. ללא שינוי.		X	מפלס כניסה קובעת
חדרי אמבטיה ושרותים (בדירות קיימות + חדשות) מוצעים עם פתרון אורור בהתאם למותר.		X	אורור
מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישורי חזיתות הצד בהבלטה המינימלית המותרת לפי הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.		X	מסתורי כביסה
הוצגה פריסת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הכוללת שינויים בגובה גדרות תוך התאמה למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.		X	גדרות
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד (קיימות + חדשות) בתחום שטחי מבואות ודירות. יינתן כתנאי טכני.	X		דודי אגירה
תוכננו 10 מתקנים סולאריים לכלל 13 יח"ד (קיימות + חדשות). ניתנה חוות דעת לכך מטעם יועץ מוסמך.		X	מתקנים סולאריים

הערות נוספות:

הבניין הינו בתחום פשט הצפה. מצורפים אישור רשות נחל הירקון ואישור רשות הניקוז.

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	ארד ואתורי - עיט 12, כפר סבא 4427504	המתנגד הינו בעל זכות בנכס: חנות בקומת הקרקע וחצר בבעלות פרטית במוצמדת אליה. 1. לטענת המתנגד, הוא אינו יודע מה הם זכויותיו ומה התמורה שיקבל בתמורה לחנות ולקרקע שבבעלותו.
2	יוסף אלמקיאס - דיזנגוף 338, תל אביב - יפו 6259307	המתנגד הינו בעל זכות בנכס הסמוך למגרש נשוא הבקשה, בכתובת דיזנגוף 338. 1. לטענת המתנגד, דירתו, שהינה דירת גג, תיפגע מההתחדשות בבניינים הסמוכים ומכך שתפסיק להנות מהיתרונות של דירת גג. 2. לטענת המתנגד, הבנייה בשטח צפוף, במקביל לעוד 3 היתרי בנייה סמוכים, ועבודות הבנייה אשר יתבצעו בשטח מאוכלס ובנוי בקרבה ובסמוך לדירת המתנגד, ביצוע העבודות מהווה סיכון, מכשול, מפגע ומטרד ומהווה פגיעה מהותית ומשמעותית בשגרת החיים ומהלכם התקין. 3. לטענת המתנגד, הבנייה לוקה בחוסר התאמה בסיסי, פגיעה בערכי התכנון ותוואי וקווי המתאר במרחב הסביבתי המקורי, כערך בסיסי סביבתי. ריבוי ההיתרים, בולמוס הבנייה ובצפיפות, גורם נזק-חסם ופגיעה באקולוגיה ומשאבי טבע, אפשרות להליכה ומעבר נגישות, צפיפות רבה ומחסור במרחב פתוח.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי הוועדה המקומית אינה נוקטת צד בהסכמים קניינים ודנה בשיקולים תכנונים בלבד. לדיון בנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המתאימות לכך.	מומלץ לא לקבל
2	ראשית יצוין כי הבקשה אינה כוללת הקלה או שימוש חורג ועל כן אין למתנגד כל זכות להגשת התנגדות. כי למעלה מן הנדרש ניתנת התייחסות. 1. הטענה לא ברורה, במגרש הסמוך בקיר משותף ישנה בקשה מקבילה שמספרה 24-1417 בבחינה מרחבית, הבקשה כוללת תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית בהתאמה למבוקש בבקשה זו ובאופן בו דירת הגג הקיימת לא תהווה עוד דירת גג אלא תהפוך לקומה טיפסוית ככל שתאושר הבקשה. בכל מקרה המבוקש תואם תכנית ואין מניעה לאישור הבקשה. 2-3. בהתייחס לטענה המועלית בסעיפים 2-3 לעיקרי ההתנגדות, יובהר כי הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) התקפה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את המותר בהוראות התכנית, והמבוקש מהווה מימוש של תכנית תקפה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 08.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 03.07.2025

הבקשה כוללת:

תוספת 5 יחידות דיור למבנה מגורים קיים בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש (274 מ"ר) והיותו והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת בקו בניין 0, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 4 החניות הנדרשות למילוי התקן. נוספו תנאים טכניים

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן (רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא (רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה (דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.05.2025

בית משותף, ובו 13 דירות ושטח מסחר 91 מ"ר. מוצג חדר אשפה, כלי אצירה נדרשים עבור המגורים: 7 מכלי אשפה בנפח 360 ליטר כ"א כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים. התכנון מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 01.08.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 7,439. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6,039 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.05.2025

התכנון מאושר

עמ' 85

מידע: 22-03100 רישוי: 24-1333 ת.בניין: 0187-340

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.07.2024

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

לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	11.00	45.00	5.00	כריתה	7,439.00
4	פיקוס השדרות	7.00	26.00	4.00	שימור	4,776.00
5	פיקוס השדרות	8.00	26.00	4.00	שימור	4,776.00
6	פיקוס השדרות	9.00	33.00	4.00	שימור	7,694.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 07.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם נהרס וטרם התחילו בבניה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 07.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 05.03.2025)

המלצה לתת היתר חלקה 2 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

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.

מגירה 100

סומן תחום זיקת הנאה בתוכנית הקרקע ובתכנים וצויין מלל "זיקת הנאה".

תנאי לתעודת גמר
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 31.07.2024)
פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הלל רבין תמרקין)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור יחידת מסחר ו-9 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח צד מזרחי.
 - בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.
 - בקומות הקיימות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, מקומות חניה לאופניים, הסדרת נישה לפילר מים במרווח צדדי צפוני.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט בטבלה בסעיף ההתנגדויות.

3. לאשר פתרון חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, 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	גשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#	התנאי
5	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 338.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,439 ₪.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א'.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 22-03100 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

#	התנאי
8	השלמת 24 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. 9 רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור יחידת מסחר ו-9 יח"ד, הכוללים:
 - בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים המוצע במרווח צד מזרחי.
 - בקומת הקרקע: שינויים בקונטור הקומה ותוספות שטחים, שינויים בחזיתות הכוללים: הוספת חדר אשפה ונישת בלוני גז, הרחבת לובי כניסה והוספת קירות מעטפת בהתאם לקונטור הקומה שמעל.
 - בקומות הקיימות 1-4: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הכוללים: הרחבת שטחי דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (5-6) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 4 יח"ד (2 יח"ד בקומה), עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסת פתוחה בחזית עורפית ליח"ד דרום-מזרחית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה (קומה 7): יח"ד חדשה אחת עם ממ"ד, מרפסת עורפית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת, ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי.
 - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות.
 - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדרות בגבולות מגרש, מקומות חניה לאופניים, הסדרת נישה לפילר מים במרווח צדדי צפוני.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

2. לדחות את ההתנגדויות, כמפורט בטבלה בסעיף ההתנגדויות.

3. לאשר פתרון חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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	מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
6	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת דיזנגוף 338.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,439 ₪.
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616'א (בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות

עמ' 90

מידע: 22-03100 רישוי: 24-1333 ת.בניין: 0187-340

#	תנאי
	לפי הוראות תכנית 3616א'.
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע שמספרו 22-03100 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	השלמת 24 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.
9	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1576	תאריך הגשה	06/11/2023
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה שימוש חורג	מרתפים שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	אלחריזי 13	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6215/273	תיק בניין	0272-013
מס' תב"ע	1, 58, 9077, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	589.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שירה גרוס סרח	ים המלח 34, גני תקווה 5592534
בעל זכות בנכס	שירה גרוס סרח	ים המלח 34, גני תקווה 5592534
עורך ראשי	אורי שנף	מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403
מתכנן שלד	מוחמד אגבארייה	ת.ד. 3003, מוסמוס*

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שימוש חורג מהיתר בחלק ממרתף למשרד לצמיתות הכולל תוספת חדר מחוץ והנמכת רצפת המרתף.

מצב קיים:

בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכוללת מחסנים ומקלט

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
	1949	175	

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה, " נחלת שפיר בע"מ " וב- 18 חכירות. הבקשה חתומה ע"י המבקשת, החוכרת גרוס סרח שירה. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ובוצע פרסום לפי סעיף 149, והתקבלו התנגדויות של 16 חוכרים.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	במרתפים שהוקמו בהיתר או שאינם בהיתר טרם כניסת התכנית הנ"ל לתוקף (28.11.1985) תותר הקמת משרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים גם אם המרתף בבעלות פרטית.	שימוש חורג בחלק ממרתף בבעלות פרטית ושנבנה ללא היתר לשימוש של משרד למקצוע חופשי. גישה דרך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.	

עמ' 92

מידע: 23-00313 רישוי: 23-1576 ת.בניין: 0272-013

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה:	לפי תקנות התכנון והבנייה: גובה מינימלי 2.50 מ'.	2.73 מ'	

תקנות:

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

הערות נוספות:

1. המרתף קיים משנת 1950 ובחירה לדורות. 2. בקשה 21-1413 שהוגשה בשנת 2021 הומלצה לשלילה לאור היקף ההתנגדויות. 3. הערות תכנוניות: ▪ חסר ציון סוג המשרד המבוקש - על מפרט הבקשה יירשם - משרד למקצועות חופשיים, עבור עורכי דין, רואי חשבון, מהנדסים, שמאים, אדריכלים, מתכנתים וכל מקצוע דומה מבחינת מהותו והיקף קבלת הקהל כפי שתקבע הוועדה המקומית. יידרש כתנאי טכני. ▪ מבוקשת הנמכת מפלס הרצפה כך שגובהו של החלל 2.73 מ'.
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 30 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 17/10/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש שכן בהתאם להוראות סעיף 2.ב.10 בתכנית ע'1: בבנייני מגורים קיימים אשר בהם נבנו מרתפים בהיתר או שלא בהיתר לשימוש כשטחי שירות רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים ולמקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד למגורים, גם אם המרתף בבעלות פרטית. בבקשה הנדונה השטח המבוקש הינו בבעלות פרטית והשימוש המבוקש הינו בהתאם להוראות התכנית.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	א.ב.י. מעוף ייעוץ - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, אבירם אגמון - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, אורי כהן - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, אמיר גולדשטיין - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, אריאנה כדין - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, בנימין פרי - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, חיים לוי - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, חנה מרים פרלגר - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, טל זקון - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, מרדכי קסטל - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412	1. היחידה, נשוא הבקשה להיתר, נסמכת על בניה בלתי חוקית תחת מסד הבנין. כיום קיים במקום המבוקש חלל נמוך שאינו יכול להיות שטח עיקרי על פי החוק. השינוי המבוקש משנה את מאזן השטחים העיקריים ושטחי השירות בבניין והוא מנוגד להיתרי בניה תקפים ולרישום המקרקעין. 2. הבניין מתאפיין בצפיפות מגורים גבוהה [27 יח"ד לדונם] וכל תוספת של שטחים עיקריים, אגב שינוי שימושים בבניין כה צפוף פוגעת באיכות החיים של דייריו. 3. על אחת כמה וכמה בהינתן העובדה שעד כה נשמרה הייחודיות של הבניין כבניין המיועד למגורים בלבד. דייריו שקדו על שמירת איכותו במהלך כל שנות קיומו ואינם חפצים בהוספת משתמשים זרים. 4. הפעלה של משרד בבניין כה שמור, תהווה מפגע מתמיד ותפגע בפרטיות ובאיכות החיים של הדיירים. 5. לכך יש להוסיף את העובדה כי השינוי הזה פוגע בזכויות הקנייניות של כל בעליו, שכן הוא משנה את

נימוק	מתנגדים	#
<p>מאזן השטחים הייעודיים וכתוצאה מכך גם את מאזן השטחים המשותפים. 6. הליך הפרסום, כפי שנעשה עד כה, הוא פגום שכן לא נעשה נסיון להחתיים את הבעלים על הסכמה לביצוע העבודות ולשינוי הקנייני, על פי תקנה 36 מתוך תקנות רישוי 2016. 7. כידוע, לא ניתן לאשר תכנונית בקשה להיתר לשינוי ייעוד מסוג זה ללא הסכמה פוזיטיבית של 75% מהבעלים ולא ניתן לבצע שינוי קנייני מסוג זה, ללא הסכמה של 100% מהבעלים. לפיכך מתבקשת העירייה לדחות את הבקשה ולהודיע למבקשים כי שינוי מהסוג המתוכנן מהווה עבירה על חוק התכנון והבניה ועל חוק המקרקעין. הערה: בשנת 2021 הוגשה בקשה זהה (מספר 18062) ונדחתה. אנו רואים בבקשה חוזרת זו משום נסיון לקבוע עובדות באופן חתרני בניגוד לרצון הבעלים ולחוקי התכנון והקניין של מדינת ישראל.</p>	<p>נועה להמן - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, נועם פוזן - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, ניר וויטנברג - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, נעם קורנבליט נוי - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, ענת בנדור גולדשטיין - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412, רותי גז - אלחריזי 13, תל אביב - יפו 6424412</p>	

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
<p>מומלץ לקבל חלקית</p>	<p>1 המבוקש הינו בהתאם להוראות תכנית ע.1 המתירות שימוש למשרדים למקצועות חופשיי שאינם מהווים מטרד. מומלץ לזמן להתנגדויות לצורך בחינת טענת המטרד 2,3,4, הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנות: תנועה וחניה, כיבוי אש, אצירת אשפה, גנים ונוף ומקלוט. במידה והבקשה תאושר ירשם תנאי למתן היתר- לביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם. 5 הטענה לירידת ערך הנכס הינה טענה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. 6 הליך הפרסום נערך בהתאם לתקנות. הבקשה להיתר כוללת שליחת הודעות לפי תקנה 36 לכל הבעלים שלא חתמו על הבקשה ובנוסף פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. 7. בהתאם להוראות תכנית ע1, בניה של מחסנים במרתף שנבנו לפני 29.11.1985, ללא היתר או שנבנו כשטחי שירות, ראשית הוועדה לאשר היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים, גם אם המרתף בבעלות פרטית.</p>	<p>1</p>

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 16.04.2024)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

16.04.2024 תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 03/04/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 28/06/2023

הבקשה כוללת:

תוספת 22 מ"ר שטח משרדי למבנה מגורים קיים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

0.18 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. המבנה ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה ועל כן מוגדר באזור חניה ב'.
2. היות והבקשה היא לתוספת שטח משרדי בקומת המרתף במבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.18** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 24.05.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נבנה טרם נהרס

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 28.05.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.05.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 273 בגוש 6215 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 28.05.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.05.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 273 בגוש 6215 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 10/06/25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד פרדי בן-צור, עו"ד לירון שחר, עו"ד שרון אלזסר, רחלי קריספל

צוות מקצועי: אריאל אברהם

מטעם המתנגדים: אורי כהן (דירה 12), אורי רותי גז (דירה 3), בני פרי (דירה 9),
מטעם המבקשים: אורי שנף (אדריכל), שירה גרוס (המבקשת).

ליאור שפירא: שימוש חורג למשרדים.

בני פרי: אני גם אדריכל הרבה שנים. בקשה להיתר להכשרה של נכס שלא קיים בבניין, מתחת למסד שלו, במקום שמעולם לא היה לו היתר בנייה. הגשנו התנגדות. אנחנו הגשנו פה התנגדות לבקשה הזאת להיתר. אני חייב להגיד על הסף ואמרתי גם בזמנו, אני לא מבין איך זה בכלל הגיע לדיון, לפי תקנות הרישוי 2016, לא תוגש בקשה להיתר, אלא אם כן ניתנה הסכמתם של כל בעלי הזכויות במקרקעין. במקרה שלנו, לא רק שאין הסכמה של כל בעלי הזכויות, אין הסכמה גם של 75%.

ליאור שפירא: אנחנו בשימוש חורג.

בני פרי: גם שימוש חורג זה חלק מהתקנות. לא תוגש בקשה להיתר בכלל. למעשה כל בעלי הדירות נחויים בדעתם לא להסכים לבקשה הזו. הנימוק החזק מבחינתנו שזה פוגע בזכויות הקנייניות שלנו, הוא משנה את מאזן השטחים בבניין וזה לא רק ממאזן השטחים המשותפים. על פי חוק המקרקעין לא ניתן לשנות את מאזן הזכויות בבית משותף ללא הסכמה של כל הבעלים. אני יודע שחוק המקרקעין ואנחנו פה בחוק התכנון והבנייה. היא לא תיתן לנו עכשיו להתווכח על עניין קנייני בבתי המשפט כי היא רואה על הסף שזה לא ישים.

ליאור שפירא: בוא נניח לרגע שאדוני יצליח לשכנע, ואנחנו ניתן החלטה שאדוני מדמיין, אין לי יכולת וסמכות לעשות את זה. אני וועדה תכנונית אני לא קובע בעלויות. מחר, יגיד ש-50% מהבניין הוא בבעלותו. אתה בעל מקצוע אתה יודע שאתה לא יכול להעלות כאן דברים שהם לא מסמכותנו שאתה 1000% צודק.

בני פרי: אני יודע שעיריית תל אביב שפה המצב הוא לא כל כך קיצוני. היחידה הזאת תכנונית היא נסמכת על בנייה בלתי חוקית, כיום יש שם חלל נמוך שאינו יכול להיות שטח עיקרי. השינוי משנה את מאזן השטחים וגם משנה את מאזן שטחים העיקריים ושטחי השירות בבניין והוא מנוגד להיתרי הבנייה שהיו עד היום. בבניין הזה צפיפות המגורים היא מאוד גבוהה, אנחנו היום 27 יחידות לדונם במצב נכנס זה גם ככה מצב בלתי אפשרי. אם מישהו משנה את המאזן בצורה כזאת הוא גומר לנו את כל הסיכוי להתחדש. בניין מאוד מתוקתק, שמור, דלת כניסה, בניין לדוגמא בעיר תל אביב, ברגע שמכניסים משרד לקומת הקרקע, אנשים ייכנסו וייצאו לבניין, זה יוריד את איכות החיים בבניין, אנחנו שומרים על הבניין שזה לא יתכן שיופיע דבר כזה ויפגע בנו. אם מסתכלים על התוכניות, רואים משהו שהוא לא קביל משום בחינה, משהו שקבור בקרקע, שהגישה אליו כל מיני מסדרונות מתפתלים, הכנסתי את התוכנית להתנגדות ששלחתי, יורד את המדרגות עובר את המקלט מגיע למקום חשוך, פונה ימינה מגיע לאיזה חור, עובר ליד המקלט עובר ליד עוד נכס, חשוך לחלוטין, אני רואה שפותחים חלונות, מקבל כוך, זה לא קביל לא איכותי, איזה שירותים בפינה, זה נראה כמו מנהרות החמאס, עיריית תל אביב לא רוצה דבר כזה בתחומה.

אורי כהן: מקצועית אני לא מבין, בני המקצוע. אני גר מעל 60 שנה בדירה הזאת. אני מציין מגורים, מתוקתק מסודר, עם כניסה נעולה, פתאום זה יהיה עסק יוצאים נכנסים, משנה את כל הבניין וחבל.

ליאור שפירא: ה-30 מ"ר יהפוך לדיזנגוף סנטר, מי כל האנשים שיכנסו?

אורי כהן: שיישאר כמו שהוא עכשיו.

שירה הגרוס: קניתי את הנכס מהבן של אלוף שדה, קניתי והחלטתי לשפץ. לא חשבתי שזה יהיה התנגדות, אם זה יהיה משרד, אני לא רואה שמישהו ייכנס וייצא, יותר קל לי להשכיר את זה כמחסן. זה סגור כבר 7 שנים, השקעתי המון כסף ואני רוצה לממש את זה, חשבתי שמשד יהיה הכי פחות מפריע למישהו מהדיירים. אני מבינה שיש תוכניות של העירייה שכן מאשרים את זה. להפוך את זה למשהו יעודי, אני לא רואה שאיזה התנגדות שתפריע למישהו, מהמקום הזה אנחנו רוצים לבקש בדרך החוקית ולא למישהו שיפלוש לשם ויעשה מה שהוא רוצה.

אורי שניף: אני תכננתי את המנהרות חמאס הזה, רציתי להתייחס לגבי הדברים שבני האדריכל אמר, הערות טכניות, אפשר לראות בחתך, המקום הזה נמצא מעל המסד ולא מתחת למסד, זה קומת מרתף היא מעל המסד, נבנה ב-1948 הוא לא אושר אף פעם באיזה היתר. כנראה שבאמת היה שייך לאדם, אלוף בצבא, מר שדה שלא מימש את המקום הזה לשום ייעוד עד שמכר את זה לגברת שירה, לגבי השימוש במקום, תוכנית ע1 תוכנית שאושרה כבר, אני לא ראה איזה פגיעה בדיירים, אנחנו לא ביקשנו הקלה על התוכנית, ביקשנו שימוש חורג ופרסמנו לפי סעיף 149 לפי הוראות התב"ע, מבחינת גובה המקום, מותאם ל-2.50 מ' למשרד, ע1 לא מדברת על צפיפות, מדברת על הפיכת מקומות שקיימים במבנה ולא אושרו, גם לנושא הצפיפות אני לא רואה קשר, במקום לא מוכשרים חלונות, יש חלונות קיימים עם זיגוג, יכול להיות שנחליף אותם, יכול להיות שלמחלקת הרישוי יש מחשבה לגבי גודל הממ"ד, צריך להוסיף ממ"ד לפי הנחיות הג"א וכופר חנייה ולעמוד בתקנות כיבוי אש, לא היו

בעיות עם העניין הזה. נדרש כופר חנייה, והוספנו 0.22 חנייה לפי דו"ח יועץ תנועה שלנו והעירייה לגבי הגישה אל המקום, היא ממדרגות, יש פנייה ימינה ושמאל ויש דלת, יכול להיות שזה לא אידיאלי, אבל זה המקום.

בני גז: ע1 לא במקרים האלה, עיריית תל אביב נלחמת במשרדים בבניין ומוציאה אותם החוצה. ע1 נועד לתת לדירות קרקע אפשרות להשתמש במרתפים כשטח עיקרי, אם זאת היתה הבקשה כנראה שלא היינו מתנגדים. **ליאור שפירא:** מה אם זה, לאור המיקום של הנכס לאור המיקום שלה, ארלזורוב אכן גבירול, יבואו אליה בעלי עסקים, שצריכים מחסן והיא תשכיר להם, והיא לא תשכיר להם. היא לא תצטרך אותי.

בני גז: אני לא חושב שזה אפשרי, אתם רוצים שהעיר תל אביב תראה כמו שהיא מתחילה להיראות היום, יביאו שם סטנדרים יכניסו יורידו סחורה יכניסו מה יהיה, תהרסו בניין. **ליאור שפירא:** הם לא צריכים אותי בשביל זה.

בני גז: זה לא מדויק, המחסנים הם לשימוש הדיירים. לבוא להפוך את זה למחסן מסחרי. לפי חוק התכנון והבנייה שטח השירות משמש לשירות לשטחים העיקריים במחסן. אחסנה זה שטח עיקרי ולא דירות ואנחנו נילחם אבל לא כאן.

ליאור שפירא: זה שאני מרשה להגיד לך, היא לא תבוא אלינו, היא לא צריכה אותנו.

בני גז: ואז תהיו במקום אחר, אני חושב שאתם בתור נציגי ציבור לא הייתם רוצים לגרום לזה שבסופו של דבר הבניין יהיה באיכות ירודה, אמרנו לגבי מדיניות העירייה, יש ברובע 3 הוראה מפורשת, אם אתה יש לך דירה ואתה רופא ורוצה דירה כזו, זה בסדר, אבל לגבי התקנות של המסד, מדברים על מרתף, הדבר מוקף מכל הצדדים, החלונות צמודים לתקרה, אין מרתף על פי החוק,

ליאור שפירא: הוא ניסה להראות ולהסביר את פתיחת החלונות, הוא רוצה לומר שזה יפתר, המחסן הזה בולט מעל הקרקע.

אורי כהן: כל המרתף הזה שטח מת, פתאום הוא רוצה לעשות עסק, מקום לבלון גז, אין חלונות.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 30-25-0008 מתאריך 10/06/2025

לאחר ששמענו את המתנגדים והמבקשים ואפשרנו להם לחזור על דבריהם, אנו סבורים כי יש לדחות את ההתנגדויות ויש לאפשר את השימוש החורג למשרדים למקצוע חופשי. לא התרשמנו שייגרם מטרד מ-30 מ"ר של משרדים לשימוש חורג. צוות התנגדויות ממליץ לאשר את השימוש.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. בהמשך להמלצת צוות התנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בחלק ממרתף למשרד לצמיתות הכולל תוספת חדר מחוזק והנמכת רצפת המרתף.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.18 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 97

מידע: 23-00313 רישוי: 23-1576 ת.בניין: 0272-013

התנאי
5 תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

תנאים בהיתר

התנאי
1 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2 יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 08/03/2023 שמספרו 202300313 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3 השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע.
-רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
-יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

התנאי
1 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2 פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.18 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. בהמשך להמלצת צוות התנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בחלק ממרתף למשרד לצמיתות הכולל תוספת חדר מחוזק והנמכת רצפת המרתף.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.18 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 98

מידע: 23-00313 רישוי: 23-1576 ת.בניין: 0272-013

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 08/03/2023 שמספרו 202300313 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.18 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	23-1703	תאריך הגשה	03/12/2023
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	סוקולוב 82, עמוס 1	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/19	תיק בניין	0196-082
מס' תב"ע	159, 191, 2710, 3616, 58, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	275.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הפרויקט ברחוב עמוס 1 תל אביב בע"מ	עמוס 1, תל אביב - יפו 6249501
בעל זכות בנכס	ניר קרני	סוקולוב 82, תל אביב - יפו 6228440
בעל זכות בנכס	מירית אדם	סוקולוב 82, תל אביב - יפו 6228440
בעל זכות בנכס	אבנר איזנשטיין	עמוס 1, תל אביב - יפו 6249501
בעל זכות בנכס	מנסור איבט	סוקולוב 82, תל אביב - יפו 6228440
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	נועם פליקס רבינוביץ'	הגנים 20, רמת השרון 4704321

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- שינויים ותוספות בנייה לבניין שנדרש חיזוקו מפני רעידות אדמה, בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם מקלט ומרתף עבור 9 יח"ד (7 יח"ד בהיתר + 2 ללא היתר), הכוללים:
- **בקומת מרתף (-1):** הקמת קומת מרתף המכילה:
 - שטח נלווה ליחידת דיור שמעל עם חיבור באמצעות מדרגות פנימיות, המכילה: ממ"ד, 2 חדרי שירותים, חדר משחקים ויציאה לחצר אנגלית;
 - חיבור מחדר המדרגות הכללי, הול, 3 מחסנים דירתיים ומאגר מים לניהול מי נגר;
 - **בקומת הקרקע:** הריסת חריגות בנייה לרבות דירה קיימת ללא היתר והחזרת המצב לקדמותו (לפי היתר 251) שינוי שימוש מגראז' למשרד, תוספת פיר מעלית, שינויים בלובי הקיים, 1 יח"ד שינוי שימוש ממקלט למגורים עבור הרחבת דירה קיימת והצמדת חצר במרווח הצד של המגרש;
 - לגובה כל הקומות: הוספת פיר מעלית, ארונות לתפקוד הבניין בחלל המדרגות הכללי, והמשך גרעין המדרגות לקומות החדשות;
 - **בקומות 1-3 (קומות קיימות):** בכל קומה, הרחבת 2 יחידות דיור קיימות (סה"כ 6 יחידות דיור קיימות) הכוללת תוספת של ממ"ד לדירה מזרחית וחדר משופר מיגון לדירה מערבית, סגירת

מרפסות מקורות לחזית לרחוב עמוס, לחזית לרחוב סוקולוב ומרפסות צד קיימות והוספת

מרפסת פתוחה ומקורה בחזית הקדמית לרחוב עמוס;

- **בקומה 4: 2 יח"ד סה"כ:** הרחבת הקומה החלקית לקומה טיפוסית מלאה, הכוללת הקמת חדר משופר מיגון להפיכת חדר יציאה לגג ביחידת דיור חדשה ותוספת 1 יחידת דיור חדשה עם ממ"ד, מרפסות סגורות ע"י ויטרינה לחזיתות הקדמיות ומרפסת פתוחה ומקורה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום בחזית הקדמית לרחוב עמוס;
- **בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5):** הקמת 1 יחידת דיור הכוללת ממ"ד מסתור כביסה ויציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ואלומיניום.
- **על הגג העליון:** גג טכני משותף עבור מערכות סולאריות, מעבי מזגנים וגנרטור, עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין;

על המגרש: עצים לשימור, פיתוח שטח, הריסת נישת אשפה והקמתה מחדש במרווח צדדי מזרחי, הקמת נישה לגמל מים בגבול מגרש קדמי מדרום, הקמת פילר חשמל בצמוד לגדר צד מזרחית, הקמת נישה לגז בצמוד לגדר צד מערבית וסידור הגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (7 קיימות + 3 חדשות).

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית, וחדר יציאה לגג. עבור סה"כ 9 יחידות דיור, על פינת הרחובות סוקולוב ממערב ועמוס מדרום (רחובות לא משניים) המבנה בתחום רובע 3 ואינו נכלל בתחום הכרזת אונסק"ו.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת מבנה למגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית עם מקלט ומרתף. עבור 6 יח"ד סה"כ.	1939	251		
השלמת קומת העמודים ושינוי מחדר הסקה ומחסנים ליחידת דיור נוספת, מקלט וגראז'. בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית ומרתף. עבור 7 יח"ד סה"כ	1942	23		
חדר יציאה לגג מהדירה הדרום - מזרחית, עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה וביטול כניסה מחדר המדרגות הכללי לחדר היציאה לגג- נמסר היתר. בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל לקומת קרקע חלקית ומרתף. עבור 7 יח"ד סה"כ	03/11/2004	4-0715	09/09/2003	03-1085

בעלויות:

**הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 8 מהבעלים בנכס המהווים 88.8% נשלחה הודעה לפי תקנה 336',
הוגשה התנגדות שהוסרה ביום 25.2.2025**

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 58 | 3616-3 -רובע 3 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 קומות וקמות גג חלקית	5 קומות וקמות גג חלקית (שלומר תוספת של קומה וקומת גג חלקית).	
קווי בניין- קדמי לרחוב סוקולוב ממערב:	4.00 מ'	2.52 בקרן הרחבות כתוצאה מקיים+ חיזוק.	
קדמי לרחוב עמוס מדרום:	4.00 מ'	3.40 מ' סטייה של 0.60 מ' קיים+ חיזוק.	
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	2.70 מ' סטייה של 0.30 מ' קיים+ חיזוק.	
צדדי צפוני:	0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף.	0.00 מ' בקיר המשותף ו- 1.77 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף. (סטייה של 0.73 מ' קיים+ חיזוק).	
קווי בניין לממ"דים- לצד מזרח:	2.00 מ'	2.00 מ'	
לצד צפון:	2.00 מ'	2.00 מ'	
זכויות בניה- בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	סה"כ ליח"ד עד 9.80 מ"ר בהתאם למותר.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.	בהמשך לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת, בהתאם למותר.	
סגירת קומת עמודים:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת	רצועה מפולשת בהתאם להיתר המקורי, סומנו להריסה חריגות בנייה בתחום זה.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ- 3.00 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה באורך שלא יעלה על חצי מאורך החזיתות ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה, ותכלול את קרן הרחובות.		
מספר יחידות דיור: בקומת התוספת: (4) בקומת הגג: (5) סה"כ:	קיים בהיתר: 7 יח"ד תוספת צפיפות בקומות חדשות: 2 יח"ד לקומה (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) תוספת צפיפות בקומת הגג החלקית: 1 יח"ד. חלוקת סך שטח הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית $1.10 = 77.43/70$ סה"כ: 7 יח"ד קיימות בהיתר + 3 חדשות = 10 יח"ד	בקומת הקרקע: 1 יח"ד סה"כ בקומות 1-3 (קומות קיימות): 2 יחידות דיור בקומה קיימות (סה"כ 6 יחידות דיור קיימות) בקומה 4 (חדשה): 2 יח"ד בקומת גג חלקית חדשה (קומה 5): הקמת 1 יחידת דיור סה"כ: 7 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות = 10 יח"ד	
גובה קומה בין רצפות:	3.30 מ' כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	קומה (4) חדשה 3.30 מ' קומת הגג (5) חדשה 3.25 מ'	
מרפסות בקומות הקיימות-הבלטה: קידמי לרחוב עמוס: שטח:	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור.	1.60 מ' 10.08 מ"ר. מבוקשות מרפסות פתוחות וסגורות שלא עולות על 14	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>שטח ממוצע:</p> <p>סגירת מרפסות:</p> <p>תוספת מרפסות:</p> <p>בקומות התוספת תוספת מרפסות:</p>	<p>שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה)</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p>מ"ר.</p> <p>ממוצע של 11.85 מ"ר.</p> <p>בחזית דרומית לרח' עמוס באגף המערבי, בחזית מזרחית לרח' סוקלוב ובסמוך לקיר המשותף סגירת מרפסות בסגירה קלה לאורך האגף, בהתאם למותר.</p> <p>שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית דרומית לרחוב עמוס באגף המערבי סגירת מרפסות בסגירה קלה לאורך האגף, ותוספת גזוזטראות באגף המזרחי, בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשות מרפסות פתוחות וסגורות בקומה החדשה בהתאם לקומות הקיימות ולכל אורך אגף המרפסות, בהתאם למותר.</p>	<p>מ"ר.</p>
<p>בנייה על הגג:</p> <p>שטח הגג:</p> <p>נסיגה לחזית קדמית:</p> <p>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים (סכניים):</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>במגרש פינתי: 3.00 מ'</p> <p>ו- 1.20 מ' מקו החזית השנייה</p> <p>4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.</p> <p>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית</p>	<p>בהתאם למותר.</p> <p>3.00 מ' לרחוב סוקלוב ממערב.</p> <p>1.20 מ' לרחוב עמוס מזרח. לאור חדר המדרגות הבנוי בצמוד ובהתאם לסיכום פגישת יעוץ מוקדם, ניתן לאשר.</p> <p>4.50 מ'.</p> <p>5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p>	<p>בהתאם למותר.</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי:	הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	הוצגה גישה מחדר מדרגות כללי, ע"י סקויליט.	
מצללה על הגג- נסיגות ממעקה הגג: גובה:	לא יפחת מ - 1.20 מ' גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.20 מ'. 3.00 מ'	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, הוצג פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	-הוצגו מסתורי כביסה הבלטות ממישור החזית המתקבלת באופן אחיד ורציף לכל גובה הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, הוצג פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי/ במסתורים אחידים/ על הגג העליון.	- על הגג העליון.	
תוספת פיר מעלית	הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין תהיה בהתאם להוראות תכנית תא2710	מבוקשת תוספת פיר מעלית בהמשך לקיר המשותף הקיים עם בניין השכן, בהתאם למותר.	
שימושים	בקומת הקרקע: מזורים / משרד לבעלי מקצועות חופשיים בהתאם לסעיף 3.1.4 ח'2 בוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. בשאר הקומות: מגורים	בקומת הקרקע: מגורים ומשרד לבעלי מקצועות חופשיים בשאר הקומות: מגורים - בהתאם למותר.	

מרתפים - תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומת מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.77 מ'	

עמ' 105

מידע: 22-02411 רישוי: 23-1703 ת.בניין: 0196-082

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטח נלווה ליח"ד 3 מחסנים דירתיים מאגר מים לניהול מי נגר	
תכנית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש 275 מ"ר = 233.75 מ"ר.	149 מ"ר המהווים כ- 54%	
ניהול מי נגר:	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = X מ"ר	126 מ"ר המהווים כ- 46%	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין -10 בשטח של עד 12 מ"ר.	3 מחסנים דירתיים בשטח של עד 10.5 מ'	
שטחים נלווים ליח"ד: גישה שטח הנלווה:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה כ- 55 מ"ר. משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	בשטח של כ- 47 מ"ר עבור יח"ד שמעל המכילה: ממ"ד, 2 חדרי שירותים, חדר משחקים ויציאה לחצר אנגלית; חיבור באמצעות מדרגות פנימיות.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
קדמי לרחוב סוקולוב ממערב: גדר בנויה בגובה של 0.67 מ' קדמי לרחוב עמוס מדרום: גדר בנויה בגובה של 0.70 מ' צדדי מזרחי: גדר בנויה בגובה של 1.50 מ'. צדדי צפוני: גדר בנויה בגובה של 1.47 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	חלחול

הערות נוספות:

הועלתה תכנית מתוקנת ב- 05/06/2025 והבדיקה מתייחסת אליה;

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ מקלט לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתותשנים/לצמיתות	1
שימוש חורג מהיתר מ גרז' לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות	2
שימוש חורג מהיתר מ גרז' לשימוש של לובי לתקופה של לצמיתות	3

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה רלוונטית - שכן המקלט מבוקש להריסה ואין צורך בשימוש חורג עבורו, שכן מבוקש מיגון דירתי לכל יחידת דיור קיימת בהיתר וליחידות החדשות במקום המקלט.
2	ניתן להמליץ על ההקלה - עבור שימוש חורג מהיתר מ'גרז' לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות
3	הקלה לא רלוונטית - שכן מבוקש משרד ולא לובי.

תאריך הודעה אחרונה: 29/05/2025 והתקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 16.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 15.06.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 12.6.25 ולתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500
שנטענה בתאריך 30.4.25

הבקשה כוללת:

תוספת קומות ובהן 3 יח"ד חדשות בשטח עד 120 מ"ר בנוסף ל - 7 דירות הקיימות ושימוש חורג מגרמי בקומת קרקע למשרד בשטח 19 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

3.31 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

3.31 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

- אין התנגדות מבחינה תנועתית לשימוש חורג מגרמי למשרד בקומת קרקע.
- במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה לרכב פרטי, לכן פתרון לחניה יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.31** 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 18.03.2024

מדובר בבקשה לתוספת בנייה הכוללת 3 יח"ד חדשות ל 7 יח"ד קיימות.
מוצג מסתור אשפה ובו כלי אצירה מוצעים:

2 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 26.01.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. קיימים סה"כ 5 עצים המיועדים לשימור מתוכם עץ מספר 5 נטוע בקרבת מרפסת מתוכננת. יש לבצע את שימור כל העצים בליווי אגרונום ובהתאם להוראות מפרט השימור. נטועים עצים בסמוך לגבול המגרש הקדמי הממוקמים כחלק מגדר, בעת הקמת הגדר נדרשת חפירה נקודתית בקרבת העצים הנטועים בגבול המגרש לרחוב, הוצג פרט לכיסוס הגדר. יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 08.04.2024

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 31/3/2024
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.03.2022

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	11.00	45.00	7.00	שימור	11,445.00
3	פיקוס השדרות	11.00	30.00	6.00	שימור	8,478.00
4	פיקוס השדרות	11.00	26.00	8.00	שימור	6,368.00
5	פיקוס השדרות	11.00	40.00	2.50	שימור	15,072.00
6	זית אירופי	10.00	20.00	8.00	שימור	2,562.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אלכס ליסנסקי 10.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם הרוס וטרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 29.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי"

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.02.2022)
המלצה לתת היתר
חלקה 19 בגוש 6975 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 16.05.2023)
פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (7 קיימות + 3 חדשות);
כולל ההקלה הבאה:
 - שימוש חורג מהיתר מ גרז' לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.31 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - 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 הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	גמל מים בחזית דרומית לרחוב עמוס בגובה של 0.70 מ' בכפוף לאישור מחלקת מי אביבים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות

#	התנאי
	המבנים והנכסים הגובלים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 10/1/2023 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

#	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 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 על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
4	- פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.

עמ' 110

מידע: 22-02411 רישוי: 23-1703 ת.בניין: 0196-082

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

שמעון ברנשטיין: שינויים ותוספות, תואם את רובע 3, זה כאן לטובת פתרון חלופי להסדר של 3.31 מקומות חנייה, ויש שימוש חורג מגראז' למשרד לצמיתות בקומת הקרקע.

מלי פולישוק: למה מתוכנן 0 מקומות חנייה?

איריס גלאי: צאין מקום במגרש, זה תוספת.

אלון טל חנני: מדובר בתוספת בנייה ולכן יש כופר חנייה, בהיתר המקורי היה גראז' ועכשיו מבטלים אותו והופכים לחנייה.

חן אריאלי: מאשרים את הבקשה בהמלצת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד (7 קיימות + 3 חדשות);

כולל ההקלה הבאה: שימוש חורג מהיתר מ גרז' לשימוש של משרד לתקופה של לצמיתות.

לאשר פתרון חלופי להסדר 3.31 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - 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 הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
6	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	גמל מים בחזית דרומית לרחוב עמוס בגובה של 0.70 מ' בכפוף לאישור מחלקת מי אביבים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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.

עמ' 111

מידע: 02411-22 רישוי: 1703-23 ת.בניין: 082-0196

#	תנאי
4	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 10/1/2023 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

עמ' 112

מידע: 22-02411 רישוי: 23-1703 ת.בניין: 0196-082

תנאי	#
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים	3
- פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.	4

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	24-0886	תאריך הגשה	25/06/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אלנבי 70	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/75	תיק בניין	0004-070
מס' תב"ע	ג, ע, תמ"א/1, תת"ל/70א, 1200, 216, 219, 22650, 2710, 44, 675א, 9005	שטח המגרש	574.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	הבית באלנבי 70 י.ת.א. בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
עורך ראשי	זורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	צורי סעדה	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מתאריך 28/05/2025

נימוקי הדיון הנוסף:

- בהחלטת ועדת המשנה מתאריך 28/05/2025 אושר בטעות פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח' וזאת על אף שבחוות דעת תנועה וחנייה שניתנה לבקשה מתאריך 7/7/25 נכתב:
- " 1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש החניות הנדרשות לאופניים .
2. הבקשה כוללת תוספת בניה למבנה לשימור מכוח תב"ע 22650. לפי תב"ע 22650, סעיף 11.2.1 א "הוועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור באופן חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש בכפוף לשיקולי השימור"
3. הפרויקט נמצאת במקטע רחוב אלנבי בקרבת קו רכבת סגול . ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 מיום 2020/02/12 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2'ו' לתקנות."

על כן מבוקש לבטל את סעיף קרן החניה שנדרש בהחלטת הוועדה

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

תיקון סעיף מס' 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 28/5/2025 ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתכנית השימור תחת תשלום לקרן חניה.

דרפט קודם**מהות הבקשה: (רוני רבנר)**

חיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. כמפורט:

1. חפירת קומת מרתף חדשה עבור מקלט, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מונים, 3 שטחים נלווים למסחר בשניים מהם ממ"מ, 3 יחידות דיור: 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר אנגלית ו-1 יח"ד עם חצר אנגלית.
2. בקומת הקרקע: שינויי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת חדר אשפה בתוואי הקומה, ממ"מ ליחידת מסחר אחת, הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 3 יח"ד: 1 מפלס תחתון ביחידת דופלקס עם מדרגות פנימיות לירידה ועליה בשטח הדירה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת בחזית אחורית.
3. בקומת הגלריה הקיימת: הריסת גלריות במסחר שנבנו ללא היתר, **הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית אחורית ומפלס עליון לדירת הדופלקס בקומת הקרקע והמרתף עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה.**
4. בקומה 2 ו-3 הקיימות: באגף הקדמי שינוי פנים ללא שינוי בחזיתות להסדרת 3 יח"ד. 2 יח"ד עם 2 מרפסות גזזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם מרפסת גזזטרה בחזית האחורית. **הריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח גדול מהקיים עבור הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית אחורית ו-1 יח"ד בחזית הצד הצפונית. סה"כ 6 יח"ד בקומה.**
5. על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת והריסת האגף האחורי של הבניין ובנייתו מחדש בתוואי ושטח הקומות מתחת להסדרת 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
6. תוספת קומה חדשה, קומה 5: בתוואי הקומות הקיימות המורחבות עבור 5 יח"ד חדשות. 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם שיפור מיגון ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם שיפור מיגון בחזית הצד הצפונית.
7. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 4 יחידות דיור חדשות, 2 יחידות דיור עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בקרניז בחזית האחורית.
8. על הגג העליון: 29 פאנלים סולאריים ו-37 יחידות מעבי מיזוג אוויר בשטח גג טכני משותף. גישה למפלס הגג העליון מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
9. בחצר: פיתוח שטח החצר לרבות תיחום חצרות מונמכות, נישת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני, פילר לחשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
10. בכל הבניין: תוספת מעלית בשטח תוואי גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות.

סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
לבניין 3 קומות ומרתף. במרתף 2 מחסנים וב"כ. בקומה א' 3 חנויות ויחידת דיור, בקומות ב' ו-ג' 3 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 7 יח"ד ו-3 חנויות.	1934	1355		
לסידור מחיצות במרתף ושינויים בקומה א': מיחידת דיור ל-3 משרדים, והוספת גלריות למסחר, בקומה ב' מ-3 יח"ד ל-12 משרדים ושינויים פנימיים בקומה ג'. סה"כ, 3 יח"ד, 15 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.	1935	1503		
לשינויים בקומה ב' מ-10 משרדים ל-2 יח"ד. סה"כ 5 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.	1938	163		
לחדר כביסה על הגג	1941	216		
להוספת יחידת דיור בקומה ד'. סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.	1945	390		
הוספת יציע וגגון לחנות.	1968	209		
הגדלת יציע בחנות	1971	789		

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת "יפו תל אביב-האחים יפת בע"מ" והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום בחתימה ידנית וחותמת החברה. **התבצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

תוספות בניה, התאמה לתב"ע (2650ב', 44) בניין לשימור ברחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי מזרחי לרח' אלנבי: ע"פ קונטור המבנה הקיים המיועד לשימור. לצד הדרומי: 3.0 מ' / בהתאם לקיים. לצד צפון: 3.0 מ' / בהתאם לקיים. אחורי: 3.00 מ' / בהתאם לקיים - הקטן מביניהם	1.39 מ' קיים 1.66 מ' קיים 1.98 מ' בנייה חדשה של ממ"ד 2.24 מ' קיים 2.98 מ' בנייה חדשה של ממ"ד 3.88 מ' בנייה חדשה 3.00 מ' בנייה חדשה של ממ"ד.	
מספר קומות:	לפי תכנית 44: 4 קומות (קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים, 3 קומות טיפוסיות) לפי תכנית 216: ברחוב אלנבי תותר תוספת קומה רביעית לפי 2650ב' קומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
סה"כ	בקומות 1-3 הקיימות		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי בניה	<p>לפי תכניות תקפות 237.5% המהווים $1,363.25$ מ"ר $+$ 6% הקלה = 81.79 מ"ר $+$ שטחי ממ"דים (54 מ"ר) $=$ $1,499$ מ"ר שטחים עיקריים $+$ שטחי ממ"דים $+$ שטחי שירות מתכנית 44 (219)</p> <p>לפי 2650 ב' בנייה בהיקף קומה עליונה תוך שמירת נסיגה של 2.50 מ' בחזית.</p>		
צפיפות:	<p>במבנים לשימור בהם מותרת תוספת שטחי בניה עיקריים יותר יחידות דיור נוספות.</p> <p>ברחובות מסחריים שטח יח"ד לא יקטן מ- 45 מ"ר עיקרי.</p>	<p>מוצעת תוספת של 25 יח"ד בקומות הבניין (כולל המרת שטחי משרדים ליחידות דיור)</p> <p>שטח יחידות הדיור הנוספות בהתאם.</p>	
תכסית	<p>תותר הגדלת תכסית המבנה עד 60% ($=344.40$ מ"ר)</p>		300 מ"ר (=כ- 52%)
מרפסות	<p>בקומות החדשות - תותר בנית מרפסות חדשות מעבר לקו בנין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתיאום עם יחידת השימור. שטח המרפסות החדשות הפתוחות שיותקנו מעל המרפסות הקיימות יותר בנוסף לשטחי הבניה מותרים כשטח למרפסות בלבד.</p>	<p>בקומות החדשה מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית בתוואי הבניין בקומות הקיימות.</p>	
בניה על הגג	<p>ניתן יהיה לבנות קומת גג חלקית ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לפחות ממעקה הגג הקיים בחזיתות הקדמיות.</p> <p>גובה הבניה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' בין רצפה לתקרה. אלא אם גובה הבניה אינו פוגע במטרות השימור ואינו</p>	<p>בקומת הגג החלקית - בהתאמה.</p> <p>גבה קומה בין רצפה לתקרה 2.80 מ'</p>	באישור השימור.

עמ' 117

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עולה על גובה קומה טיפוסית (כ- 3.30 מ')		

בניה מתחת למפלס הכניסה, תכנית ע'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	קומה אחת.	קומה אחת.	
תכנית:	במסגרת תכנית המבנה לשימור. עם זאת הוועדה רשאית להתיר בקומת המרתף חריגה מקווי בניין בכפוף לאמור ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" כמפורט בסעיף 7 בהוראות התכנית.	בחריגה מתכנית המבנה עבור מקלט וחצרות אנגליות. השטח המבוקש אינו עולה על הניתן לאישור.	בתיאום ובאישור מחלקת השימור ניתן לאשר.
שימושים:	על פי השימוש הקיים בקומה שמעליהם. בכל מקרה יותר השימוש למשרדים. תותר הצמדת השטחים כאמור, ליחידות שמעליהן.	בהתאם, שטחים נלווים ליחידות המסחר, 2 יח"ד ומפלס תחתון ליחידת טריפלקס, מקלט ושטחים משותפים למגורים.	
חצרות אנגליות:	תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואיוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיית יחידת השימור.	בהתאם.	
גישה למרתף:	קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי דרישות בטיחות.	בהתאם.	
גובה עפ"י ע'1	גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים מרצפה עד תקרה הוא 4 מ'	3.45 מ' במקלט	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	מוצאים חדרי רחצה ושירותים ללא אזור טבעי ולא נראה אופן האזור עברם. ניתן תנאי לתיקון.

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
4	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
5	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6	בניה בקו בנין אחורי של 3 מ' לפי תמריצי תכנית השימור.

עמ' 118

מידע: 01506-23 רישוי: 0886-24 ת.בניין: 070-0004

#	הקלה
7	הגבהת גובה הדירה בקומת הבניה על הגג לגובה 2.8 במקום 2.7 המותר ללא חריגה מהגובה הכללי של 4 מ'
8	בניה בקווי בניין צידיים בהמשך לקונטור המבנה לשימור הקיים.
9	ניוד שטחים בין הקומות
10	בניית משטח מרוצף בקומת הקרקע מעבר לקו בניין
11	פטור ממרפסות שירות ומסתורי כביסה
12	בניית אלמנטים דקורטיביים בקומת הבניה על הגג
13	בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
14	שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 27/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתנת לאישור שכן מאפשרת ניצול מיטבי יותר של זכויות הבנייה והתכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.
2	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים
3	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים
4	ניתן לאשר הקלה. התכנון המוצע נתמך בהמלצת צוות השימור ובתקנות התכנון והבנייה.
5	אינה עניינית. המבוקש לא נראה בתכנון המוצע.
6	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור.
7	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור.
8	לא נדרשת. המבוקש הינו מכח תכנית השימור המאפשרת חריגות מקווי הבניין בהתאם לקיים
9	הבניין הינו בניין לשימור והמבוקש הינו בתוואי הבניין הקיים ובתוספת החדשה. אין בניוד המבוקש בכדי להגדיל את השטחים העיקריים המבוקשים מעבר לניתן לאשר לפי תכנית 2650ב' לרבות תכנית 44- החלות על המגרש.
10	אינה הקלה. ניתן לאשר לאור המלצת מחלקת השימור.
11	אינה הקלה, שכן מרפסות שירות נדרשות בבניה חדשה בלבד. מסתורי כביסה ניתן לאשר באישור מחלקת השימור
12	אינה הקלה ניתן לאשר כתמריץ מחלקת השימור.
13	ניתן לאשר בתיאום ובאישור מחלקת השימור המבוקש אינו עובר על שטחי הבניה הניתנים לאישור.
14	ניתן לאשר את השימוש החורג לאור כך שהנ"ל הומלץ ע"י מחלקת השימור ובהתאם לתמריץ השימור לטובת הרחבת שימושים

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 08.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.05.2025

הבקשה כוללת:

תוספת 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
0 מקום חניה לאופנועים
0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

28 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש החניות הנדרשות לאופניים.

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

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

בית משותף, ובו 34 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

הוטען אישור אגף התברואה לפתרון האשפה המוצג.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 29.01.2024

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.07.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים בתחנת אדריכל מכון הרישוי.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי	1.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
2	פיקוס השדרות	4.00	35.00	2.00	שימור	11,540.00

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח (אחרי תיקון לפי דרישתנו).
המבוקש להריסה (כולל מבנה בחצר אחורית) טרם נהרס. שינויים בבניין המבוקש טרם החילו לבנות.

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמליניצקי 12.03.2024)

חו"ד לתיק ורוד
שלום,

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 04.03.24 נבדקה ואושרה במח' השימור.
להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

27/02/2024

אלנבי 70 – מבנה לשימור

**המבנה תוכנן ע"י האדריכלים שטיינבוק.ש בסגנון בין לאומי
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למגורים ומסחר**

חוות דעת מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במבנה היסטורי בסגנון מודרני, בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם גלריה, ללא מרתפים. המבנה המקורי-בעל ערכים ארכיטקטוניים גבוהים, עם חזית מעוצבת באמצעות אלמנט חוזר של מרפסות בולטות ומסגרת היקפית. המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 2650ב'. הבניין משמש כעת כמסחר בקומת הקרקע, מגורים ומשרדים בקומות ובגלריה. יש לציין כי במבנה ישנה בנייה לא חוקית על הגג.

במרווח צדי מכיוון מערב ישנו קיוסק, שהתווסף בשנות ה-60 של המאה ה-20.

מבקשים: שימור, חיזוק ושיקום המבנה הקיים, כולל חזית מסחרית ותוספת בנייה חדשה לניצול זכויות, כולל: הרחבת עורף המבנה הקיים בקווי בניין המותרים בכל הקומות ותוספת שתי קומות בקונטור המורחב עם נסיגה קטנה מקדימה, תוספת קומת מרתפים וקומת גג חלקית מתמריצי תכנית השימור, הסבת שטחי המחסנים המקוריים בקומת הקרקע ובגלריה לשימוש מגורים. פיתוח שטח המגרש.

הבקשה כוללת: הריסת כל בנייה לא חוקית, הריסת קיוסק מאוחר, ניווד זכויות בין הקומות, תוספת מעלית פנימית לשימוש כל דיירי הבניין, מתן פתרון מיגון לכל יחידות דיור ומסחר, בניית חצרות מונמכות לשימוש מגורים, גג עליון – לשימוש טכני בלבד לטובת כל הדיירים.
תיק התיעוד למבנה הוגש ואושר.

להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה:

עקרון אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:

- שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר.

עמ' 121

מידע: 01506-23 רישוי: 0886-24 ת.בניין: 070-0004

- מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

- השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר.

- כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים.

- לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי.

- חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני.

- קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע.

- תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה).

- לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג.

- יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

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

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות

בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:

- יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

הנחיות לביצוע עבודות שימור:

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

- פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.

במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.

הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

עמ' 122

מידע: 01506-23 רישוי: 0886-24 ת.בניין: 070-0004

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

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה, בתוואי אנכי בלבד, לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

- מרזבים

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

- חשמל ותקשורת

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה.

- טיח וצבע

יש לבצע בדיקת מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יושלם טיח חדש כדוגמת המקורי. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים (כולל משיכת קרניזים), על פי המקור והנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ. יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הוראות היצרן. גוון וטקסטורת הטיח לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתני פלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

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

- פתחים

אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות ודלתות מעץ על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. סוגי צבע וגוון לפרטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בתיאום עם מח' השימור. פרטים, כולל סוג הצבע וגוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

- מזגנים ומערכות טכניות

עמ' 123

מידע: 01506-23 רישוי: 0886-24 ת.בניין: 070-0004

יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים ולמזגנים יונחו על גג העליון של המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, או בחצרות המונמכות, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי קירות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

תוספת מעלית בתוואי מבנה קיים. הפרטים לתיאום סופי לפני ביצוע. פיר המעלית לא יבלוט מעבר למעקה הבנוי. המעלית תשרת את כל דיירי הבניין ולא תאושר לשימוש פרטי של דייר אחד או לחלק מהדיירים.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד.

שיקום פודסטים, מדרגות, מעקות, קירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים, ציורי קיר וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. יש לתאם ולאשר פרט ומיקום ת.ד. ואינטרקום לפני ביצוע.

פרטי חדר המדרגות בתוספת קומות החדשות יהיו זהים לפרטי חדר המדרגות הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

לא תאושר הריסת התקרה הקיימת, לא תאושר הגבהת המפלס הקיים. יש לתאם פרטי חיזוק הגג לפני ביצוע לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. אוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- בהתאם להנחיות שמ"מ.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר במרפסות חלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה. יש לתאם ולאשר דוגמאות, חומרים ושלביות העבודה לפני ביצוע.

- תיאום מערכות הגוונים

מערכת הגוונים לכל מעטפת המבנה תתואם עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.
יש להציג ולאשר דוגמאות גוונים הכוללות התייחסות לכל האלמנטים לפני ביצוע בשטח.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי מעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה וכ"ו) באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. יידרש השלמת פיתוח בפועל, כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

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

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ במלואן לפרויקט כולו.

עמ' 124

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אור גולן 17.04.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 27.03.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 75 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר

עמ' 125

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

- בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
- שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות

(2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

(3) אישור שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית – תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה – הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק

#	תנאי
	המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיכוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 20

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

(1) לאשר את הבקשה לחיזוק ושינויים פנימיים בבניין לשימור בן 4 קומות (קרקע, ביניים ו-2 קומות טיפוסיות) ובנייה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד, 5 משרדים ו-3 חנויות עם גלריות.
סה"כ לאחר שינויים המבוקשים בבניין יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 34 יח"ד ו-3 יחידות מסחר.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 237.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - בניית מרתפים מעבר לקונטור המבנה הקיים עד לגבול מגרש לשימוש מקלט ומאגר מים. ללא חריגה משטח המרתף הכולל המותר.
 - שימוש חורג מהיתר מ משרדים בקומת הקרקע וקומת הגלריה לשימוש של למגורים לתקופה של לצמיתות
- (2) לאשר פתרון חלופי להסדר 28 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'
- (3) לאשר שימוש חורג ממשרדים למגורים.

(4) לאור דרישות שימור לבניין זה, לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה וצורת מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה בנוגע למבנים לשימור.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
6	<p>אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שימור מלא של המבנה המקורי לפי כל הפרטים, כולל חזית מסחרית, חדר המדרגות ופיתוח שטח המגרש, בהתאם לתיק התיעוד ועל פי דרישות מח' השימור וחב' שמ"מ - תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס של המבנה כולו והמסחר. - מבחינת מח' השימור, ניתן להמליץ על המרת שטחי עזר לשטחים עיקריים בהתאם להוראות התכנית 2650ב'. מדובר במחסנים בתוך מעטפת המבנה בקומת הקרקע ובגלריה, כפי שאושרו בהיתר המקורי, והסבתם לשימוש מגורים, על סמך תמריצים הניתנים כמפורט בנספח ד' בתקנון התכנית 2650ב' (המרת שטחי עזר והרחבת השימושים), תמורת ביצוע עבודות שימור המבנה בפועל, כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית. - השלמת שיקום שטחי מסחר ושימור חזית מסחרית - תנאי לאכלוס המבנה כולו. שיקום המסחר יכלול שחזור וויטרינות כדוגמת המקוריות, התקנת רשת גלילה פנימית כפתרון מיגון אחיד בכל יחידות המסחר, הצללה, מיקום שילוט, תאורה - הכל באופן אחיד לכל יח' המסחר. - כל הפרטים המשוחזרים יהיו זהים למקוריים, יתואמו ויאושרו דוגמאות לפני ביצוע. - שמירה על מפלסי תקרות הקיימות בקומות, מרפסות וחדר המדרגות המקוריים. - לא תאושר הנמכת תקרות/עיבוי קירות ומעבר צנרת בחלל חדר המדרגות המקורי. - חיזוק המבנה יבוצע מדופן הפנימית של קירות המעטפת. לא יאושר חיזוק חיצוני. - קירות המבנה המקורי וקירות התוספת המשכיים למקוריים יטווחו ע"י טיח על בסיס סיד לפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. - תיאום כל פרטי פיתוח כולל אישור דוגמאות לביצוע (חומרי ריצוף וגמר, פרטי גדרות ושערים, פרטי ארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה). - לא תאושר הבלטת ציוד טכני מעבר למעקה הבנוי של הגג. - יתואמו ויאושרו כל פרטי התוספת ופרטי גמר לפני ביצוע.</p>

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת

עמ' 129

מידע: 23-01506 רישוי: 24-0886 ת.בניין: 0004-070

#	תנאי
	וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערות

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

שמעון ברנשטיין: בניין לשימור, מדובר בטעות סופר בהחלטת הוועדה הקודמת שאישרנו פתרון חלופי להסדר של 28 מקומות חנייה בהשתתפות בקרן, כשבעצם זה אמור להיות 0 מדובר בבניין לשימור, ככח מתוכנית השימור והתמריצים התקן הוא 0.
חן אריאלי: מאשרים חוות הדעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר תיקון סעיף מס' 2 להחלטת ועדת המשנה מיום 28/5/2025 ע"י קביעת תקן חניה 0 בהתאם לתכנית השימור תחת תשלום לקרן חניה.
רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0177	תאריך הגשה	04/02/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות

כתובת	בן יהודה 236	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/78	תיק בניין	0025-236
מס' תב"ע	1,58, 1ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	546.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן-שלום בבן יהודה 236 בע"מ	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	בן יהודה 236 בע"מ	בן יהודה 236, תל אביב - יפו 6350102
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

מהות הבקשה: (פאני רז)

- הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית לרחוב בן יהודה בן 6 קומות וקומת גג חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכוללים:
 - ב- 2 קומות המרתף: מתקן חניה אוטומטי הכולל 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו- 3 מקומות חניה לאופנועים
 - בקומת המרתף התחתונה (2-): 15 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומת המרתף העליונה (1-): 5 מחסנים דירתיים, חדר טרפו, שטח נלווה ליחידת דיור עורפית דרומית המכיל ממ"ד ושטח נלווה ליחידת דיור עורפית צפונית עם חצר אנגלית עם גישה לכ"א ממפלס הדירה שבקומת הקרקע ע"י גרם מדרגות פנימי לכ"א.
 - בקומת הקרקע: יחידת מסחר בחזית עם שטח גלריה, (ללא פיתרון מיגון) נישת גז, נישת חניית אופניים, חדרי אשפה. לובי כניסה (כניסה לבניין ממרווח צידי צפוני), מעלית לרכב בתחום הבינוי עם גישה לרכב מרחוב דיזנגוף ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (לדירה דרומית בתחום השטח הנלווה במרתף) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש. כניסה לדירה דרומית מלובי הבניין כניסה לדירה צפונית ממרווח צפוני.
 - בקומות 1-3: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.
 - בקומות 4-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית.
 - בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסת גזוסטרא פתוחה ומקורה בחזית קדמית/אחורית -מפלס תחתון של יחידת דיור צפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 7), הכולל ממ"ד, עם גישה ע"י גרם מדרגות פנימי.
 - בקומה 7: (קומת הגג) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות גג קדמית ואחורית המקורות ע"י

- פרגולה מבטון.**
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, שטח מוצמד לכל אחת מיחידות הדירור שמתחת עם בריכת זרמים (ז'קוזי) לכ"א.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות, 2 מעליות ומתקני תשתית וטכניים משותפים.
 - בחצר: רצועה קדמית בזיקת הנאה, פיתוח שטח, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופנועים. גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים ושחרור עשן בצמוד לגדר צד דרומית ונישה ליציאת אויר ממרתפים בצמוד גדר צד צפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות (קומת קרקע חלקית מסחרית).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		672	22.4.1935	לבניין בן 2 קומות מעל קומה מסחרית

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, רשום בשלמותו על שם בן יהודה 236 בע"מ.
נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.01.2024)
 המלצה לתת היתר
 חלקה 78 בגוש 6961 בבעלות פרטית.
 הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

התאמה לתכנית 3616 א (רובע 4) 58.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 קומות + קומה חלקית אחת.	7 קומות + קומה חלקית אחת.	
קווי בניין: קדמי לרח' בן יהודה (תוכנית 3616 א 58)	4.00 מ' (ירשם כזיקת הנאה)	4.00 מ' - מסומן ע"ג התוכנית כזיקת הנאה ויש תנאי ממחלקת נכסים לרישומה כזיקת הנאה.	
קו בניין צדדי 1:	2.50 מ'	2.50 מ'	
קו בניין צדדי 2:	2.50 מ'	2.50 מ'	
קו בניין אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים סה"כ 433.25 מ"	מבוקשים 31% המהווים 673.05 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות: (לפי תשריט 58 (במגרש ביעוד מסחרי (מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות 65 (ללא שטחי המסחר) בהתאם לחישוב השטחים $1658 = 1716.73 - 46.26$ $25.5 = 1658 / 65$	24 יח"ד.	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו 5.00 מ' ברוטו לקומת הקרקע המסחרית.	3.30 מ' 4.98 מ' - למסחר ולמגורים.	
שימושים בקומת הקרקע:	- בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכו' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדים והאחורי	תוכננו חדר אשפה ונישה לכלוני גז בתחום הקומה. לובי כניסה, חדר אופניים, נישת גז וחדר אשפה בתחום הבינוי בקומת הקרקע, גלריה מעל המסחר בהתאם למותר.	-מוצמדות חצר פרטית ל- 2 יחידות הדיור העורפיות.
הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית (לפי תוכנית 50, 3616 א')	לפי תוכנית 3616 א' -החזית המסחרית תהיה שקופה, ללא סגירה קשיחה וללא הבלטה מעבר למישור החזית. -לא תותר התקנת מזגנים על החזית הפונה לרחוב -בניה חדשה תחויב בניית פיר לאורבות אוורור לשטח המסחר	מבוקשת חזית אטומה בחלקה לאור הקמת פתרון לרכב ונישה לגז בניגוד למותר. מתוכננת חנות עם ערובת מנדוף לפיר מעלית מתוכננת חנות עם ערובת מנדוף לפיר מעלית	
קומת גג חלקית:			
נסיגות ממעקה הגג:	3.00 מ' מחזית קדמית. 2.00 מ' מחזית אחורית.	3.00 מ' מחזית קדמית. 2.00 מ' מחזית אחורית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבנייה על הגג:	כולל מעקה הגג - 4.50 מ'	4.50 מ'	
גובה המתקנים הטכניים:	כולל מבנה המעלית/מדרגות 5.00 מ'	4.50 מ'	
מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי	לאורך חזית קדמית 1.60 מ' לאורך חזית אחורית 1.60 מ'	1.60 מ' 1.60 מ'	
שטח: עיצוב המרפסות:	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ובממוצע של 11.54 מ"ר בהתאם למותר המרפסות חופפות ואחידות בהתאם למותר	
מרפסות גג:	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	בהתאם למותר.	
מזגנים:	התקנת מזגנים לכל יח"ד - בפיר ייעודי, - במרפסות שירות - על הגג העליון	מתוכננים 24 מעבי מזגנים על הגג העליון. עבור 26 יח"ד	חסרים 2 מזגנים. (הוכנס כתנאי טכני)
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	לכל יח"ד הוצע פתרון בהתאם למותר. ליחידות דיור בקומת הקרקע הוצג פתרון לתלייה בפיתוח השטח ולדירות הגג במרפסת הגג	
מצללות: בינוי מיקום:	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירות הגג/חדר היציאה לגג	בהתאם למותר.	
נסיגות ממעקה גג: גובה:	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	הוצגו נסיגות של 1.20 - ממעקה קדמי ואחורי- בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרווח קורות המצללה:	לא יעלה מ- 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. בהתאם למדיניות הועדה המקומית/הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האוטמים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	3.00 מ' פרגולה מבטון-לפי פרט מרווחים לפי המותר.	
מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות כמספר יח"ד בבניין. ובנוסף שטחים מוצמדים ל- 2 הדירות בקומה שמתחת	
בריכה/ בריכת זרמים (ז'קוזי)	תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות גובה הבריכה לא יעלה על המותר מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1.00 מ'	2 בריכות זרמים ז'קוזי בגג מוצמד ל- 2 יח"ד בקומה עליונה. יש לרשום על ההגשה לפי הנחיות יועץ בטיחות- הוכנס כתנאי טכני גובה הז'קוזי אינו עולה על גובה מעקה גג (1.20 מ')	
	נסיגה של 1.40 מ'		

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף.	
גובה קומות:	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ'	בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר/משרד לבעלי מקצוע חופשי/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בור שטחי שירות	חניות, חניית נכים, חניות לאופנועים, שטחי שירות משותפים חדרים טכניים 19 מחסנים דירתיים. ושטחים נלווים ליחידות הדיור העורפיות שבקומת הקרקע	
שטח נלווה לדירה	יותר שטח נלווה לדירה (שימושים נלווים בלבד) בשטח שלא יעלה על שטח דירה בקומת הקרקע	שימושים- בהתאם שטח- קטן משטח דירה בקומת הקרקע.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' = 81.9 מ"ר	התכסית בסך של כ- 75.89% משטח המגרש בהתאם למותר.	
חלחול	לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש, תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 75 מ"ר במגרשים בהיקף 500 מ"ר ומעלה הקטנת שטח החלחול בכפוף להצגת פתרונות קליטת מיי נגר עילי	שטח החלחול הוא 54.61 מ"ר המהווים 11.4% (ללא שטח זיקת ההנאה). יש להראות פתרון קליטת מיי נגר עילי סה"כ: שטח חלחול כולל זיקת הנאה: 24.1%	
מחסנים	מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מס. יחידות הדיור	בקומת המרתף התחתונה (2-): 15 מחסנים דירתיים, בקומת המרתף העליונה (1-): 5 מחסנים דירתיים. סה"כ 20 מחסנים שטח-בהתאם למותר.	
חצר אנגלית	- לא תמוקם במרווח קדמי - שטח עד 10 מ"ר - מקורה במלואה בשכבה אופקית ללא מעקה	- מוצעות חצרות אנגליות במרווח אחורי. - שטח 2 החצרות אינו עולה על 10 מ"ר. בהתאם - מקורה במלואה בסככה ללא מעקה (לרשום סככה- הוכנס כתנאי טכני).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין בהתאם למותר.		X	שטח המצללה
מפלס כניסה קובעת 7.60 מ' (0.00 מ') (מפלס מדרכה קיימת 7.56 מ')		X	מפלס כניסה קובעת
שטח החלחול הוא 54.61 מ"ר המהווים 10% סה"כ שטח חלחול 11.4% (ללא שטח זיקת ההנאה). סה"כ שטח חלחול כולל זיקת הנאה: 24.1%		X	חלחול
הוצגו דודי האגירה של המערכות הסולריות בתחום שטחי הקומות/מסתורים בהתאם		X	דודי האגירה
הוצגה פריסת גדרות: חזית צפונית ודרומית הוצג גובה של 0.70 מ' במטר הראשון מזיקת הנאה ו- 150 מ' בהתאם. חזית מזרחית בהתאם למותר. חזית מערבית 0.7. (יש להנמיך ל- 0.70 מ')- נרשם כתנאי טכני	X		גדרות
שטח גלריה 12.38 מ' המהווים כ- 26% משטח המסחר-		X	גלריה ליחידת המסחר

הערות	לא	כן
בהתאם למותר.		

הערות נוספות:

1. בהתאם לתב"ע החלה לא ניתן לאשר מעלית חניה אשר גורעת מהחזית המסחרית המבוקש נוגד הוראות תכנית 58 שקבעה יעוד מסחרי במגרש וכפועל יוצא נדרשת חזית מסחרית רציפה, כן נוגד את הוראות תכנית רובע 3 לאור סגירה קשיחה בחזית והאיסור לשימושים תפעוליים בחזית הפונה לרחוב.

2. לעורך הבקשה ניתנה הזדמנות לתקן את הבקשה, נערכה פגישה משותפת בין בוחנת הרישוי, יזם הפרויקט והבעלים, אשר לא הסכימו להגיש תוכנית מתוקנת עם גישה לחניה במרווחים צדיים ועל כן הבקשה מוגשת עם חו"ד שלילית לוועדה שכן לא ניתן לאשר מעלית חניה בתוך קווי הבניין לחזית קדמית הגורעת מהמסחר בניגוד לשימוש המותר ע"פ תב"ע.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 09.07.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.06.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.12.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 6.3.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ו- 63 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25.26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין

5 מקומות חניה לאופנועים, מהם 2 מקומות בקומת קרקע ו - 3 מקומות במתקן חניה

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

13.26 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הסדר החניה המתוכנן לא מאושר בהתאם לחוות דעת שרות המשפטי "הסדר חניה המתוכנן לא תואם

הוראות הבינוי שבתכנית רובע 3 והשימוש שבתכנית 58 שקדמה לה לעניין חזית מסחרית באזור ביעוד

מסחרי".

חוות דעת שרות המשפטי נמצאת בקבצים מצורפים.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2024

מוצג חדר אשפה ובו עגלות ומכלים
נוספו תנאים טכניים
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 13.09.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ בוגר 1 כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 8 מיועד לכריתה כיוון שעבר גרדום, גזעו מפוצל ומצבו הכללי אינו טוב.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14,818.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא 12,018.00 ₪.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.03.2024

לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 14.08.2023

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
5	אראוקריה רמה	13.00	25.00	3.00	שימור	3,533.00
6	פיקוס חלוד	6.00	30.00	4.00	שימור	9,891.00
7	פיקוס השדרות	3.50	50.00	8.00	שימור	18,840.00
8	פיקוס הגומי	14.00	55.00	9.00	כריתה	14,818.00
9	תות שחור	12.00	50.00	7.00	שימור	9,891.00
10	מיש בונגה	10.00	15.00	5.00	שימור	1,356.00
11	פלפלון דמוי-אלה	8.00	20.00	6.00	שימור	904.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 02.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 21.01.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 78 בגוש 6961 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

עמ' 138

מידע: 23-00010 רישוי: 24-0177 ת.בניין: 0025-236

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

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.02.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 78 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.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 03.01.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

לא ניתן לאשר את המבוקש שכן המגרש ביעוד מסחרי על פי תכנית 58 והסדר החניה המתוכנן על חשבון חלק החזית המסחרית (1/3) נוגד את יעוד הקרקע, יוצר חוסר אחידות תכנונית בפיתוח החזיתות המסחריות לאורך הרחובות המיועדים לכך ומנוגד להוראות הבינוי הקבועות בתכנית רובע 3 בשל יצירת חזית אטומה עם שימושים תפעוליים בחזית.

עמ' 139

מידע: 23-00010 רישוי: 24-0177 ת.בניין: 0025-236

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

אלון טל חנני: בקשה מכח רובע להריסה ובנייה מחדש, לא מאשרים, מכיוון שיש חזית מסחרית לרחוב, בעם מבוקש לפצוע את החזית עבור מעלית חנייה.
חן אריאלי: הבקשה מבקשת לקטוע את החזית עבור מעלית חנייה.
אלון טל חנני: נפגשנו מספר פעמים גם עם היזמים וגם עורכי הבקשה נתתו להם אפשרות לתכנן את הירידה במרווחים בהתאם למותר והם החליטו שלא.
חן אריאלי: לא היה להם פתרון אחר?
אלון טל חנני: הצענו הכל והם לא הסכימו.
חן אריאלי: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לא ניתן לאשר את המבוקש שכן המגרש ביעוד מסחרי על פי תכנית 58 והסדר החניה המתוכנן על חשבון חלק החזית המסחרית (1/3) נוגד את יעוד הקרקע, יוצר חוסר אחידות תכנונית בפיתוח החזיתות המסחריות לאורך הרחובות המיועדים לכך ומנוגד להוראות הבינוי הקבועות בתכנית רובע 3 בשל יצירת חזית אטומה עם שימושים תפעוליים בחזית.

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0645	תאריך הגשה	07/05/2024
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	לבונטין 12, ברזילי 5, ברזילי 5א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7443/16	תיק בניין	0045-012
מס' תב"ע	1ע, 2444	שטח המגרש	602.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	יעקב תוינה	ברזילי 5, תל אביב - יפו 6296406
בעל זכות בנכס	מתתיהו יוחנן טוינה	ברזילי 5, תל אביב - יפו 6511307
עורך ראשי	שרל דוראל	ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	צבי וינלס	ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

שימוש חורג כלפי היתר בקומת המרתף העליון בקומה 1-, ממחסנים למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ושינויים בחלוקת הפנים בקומה הנ"ל ללא תוספת שטח.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית: יציע ו 2 קומות משרדים.
מתחת לקרקע: 2 קומות מרתף באופן הבא:
קומת מרתף עליון (1-) קומת מחסנים
קומת מרתף תחתון (2-) קומת חנייה

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת בניין ישן בן שתי קומות		893	17.01.1965	
בניית בניין חדש בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף. היתר זה מגדיר את השימושים במרתפים: מרתף 2- בשימוש חנייה ומרתף 1- בשימוש מחסנים.		894	17.01.1965	
מציג חלוקת פנים חדשה בקומת מרתף 1- וב-2-. חלוקה זאת בהתאם למוצג במפרט נשוא הבקשה.		688	15.01.1968	

בעלויות:

1. לפי רישום נסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 22 חלקות משנה.
2. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה : שרל דוראל כמיופה כוחם של בעלי הנכס בתת חלקה 3 (מרתף) **(הוצג ייפוי כח שהתקבל באמצעות הודעה טלפונית).**
3. מבדיקת תשריט הבית המשותף תת חלקה 3 המבוקשת שייכת לבעלים אשר חתום על מפרט הבקשה (ראה הערה 2).
4. נשלחו הודעות לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	יותר שטחים לשימושים עיקריים עפ"י התכנית הראשית מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט למגורים)	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים	
זכויות בנייה	לפי תכנית ע'1: בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תיהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר, בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית (למעט מגורים), במסגרת סך כל השטחים העיקריים המותרים בה.		לא ניתן לבחינה. ראה הסבר מקיף בהערות מטה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון איורור עבור המשרד המבוקש בקומת המרתף. בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.	X		אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
לפי סעיף 2.27, בתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970: א. במרתף שאינו מיועד למגורים לא יפחת שטח חלונותיו מ-2% משטח רצפתו. ב. במרתף כאמור שאין בו חלונות יותקנו תאורה ואיורור מלאכותיים שיתקיימו בהם הדרישות לפינוי עשן			
מותר: 2.50 מ' קיים: 2.80 מ' עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים המבוקש בקומת מרתף עליון.		X	גובה תקרה מינמלי (נטו) בחלל המיועד למטרה עיקרית

הערות נוספות:

הבקשה נכחנה בהתאם לסעיפים 9.ה.3.ב בהוראות תכנית ע'1 התקפה. מדובר על בניין אשר נבנה לשימוש משרדים לפיכך לא ניתן לבחון את המבוקש לפי סעיף 2.ב.10, שכן סעיף זה

עמ' 142

מידע: 23-01339 רישוי: 24-0645 ת.בניין: 0045-012

מתייחס למרתפים קיימים בבנייני מגורים.
בהמשך לתיק המידע שהתקבל, יש לבחון לפי סעיף 9.ה.3, דינו שימוש למטרות עיקריות בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים בה, אך בשל העובדה שהבקשה לא הוגשה במסלול של תוספות שטח ולא הוכח כי נותרו שטחים עיקריים לניצול בבניין, לא ניתן לבחון את הבקשה.
לא ניתן לבחון את המבוקש לפי סעיף 10ב לתכנית ע'1 שכן לא מדובר בבניין מגורים קיים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד לתקופה של 999	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן היה לאשר ככל שמדובר בתכלית מותרת עפ"י תכנית ראשית במסגרת השטחים המותרים לפי התכנית הראשית. בשל העובדה כי הבקשה הוגשה ללא תוספת שטח, לא ניתן לבחון את הבקשה בצורה שהוגשה, השימוש החורג המבוקש אינו ניתן לאישור בהיעדר התייחסות לתוספת שטח.	1

תאריך הודעה אחרונה: 11/04/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 23.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.09.2024

הבקשה כוללת: תוספת שימוש- משרד במרתף הקיים ששטחו 177 מ"ר דרישת התקן: 0.73 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש) מתוכנן: 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה: פתרון חלופי להסדר **0.73** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון ברחי רוטשילד 36 (מגדל מאיר) תוספת זכויות

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 22.09.2024

מוצג מסתור אשפה ובו עגלת אשפה ירוקה בנפח 770 ל', עגלת אשפה כתומה בנפח 770 ל' ומקום לאכסון קרטונים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב בר 22.09.2024

הבקשה היא לשימוש חורג ממחסנים למשרדים במרתף לפי ע 1. שינויים פנימיים ללא תוספת שטח. קיים מקלט בקומה 2-.

נטען אישור פיקוד העורף, בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.
המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 07.03.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תואם

(ע"י ויאצ'סלב אלבה 09.04.2025)

המבוקש טרם בנוי
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.
מבוקש שינויים פנימיים ללא שינוי קונסטרוקציה ותוספת שטח

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י דניאלה דוידזון)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר בקומת המרתף העליון בקומה 1-, ממחסנים למשרדים
לבעלי מקצועות חופשיים בבניין משרדים שכן: הבקשה לא הוגשה במסלול של תוספת שטח ולא הוכח כי
נותרו שטחים עיקריים לניצול בבניין ועל כן לא ניתן לבחון את הבקשה.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

שמעון ברנשטיין: שימוש חורג כלפי היתר בקומת המרתף למשרדים, ההמלצה לא לאשר לאור כך שזה לא תואם
את תוכנית ע1 למרתפים מאחר ומדובר על בניין משרדים ולא מגורים. ככל והיה אפשרי לאשר את זה, זה להוכיח
שנותרו עדיין זכויות בנייה.
חן אריאלי: אם זה היה בניין מגורים, לא היתה בעייה לאשר למקצועות חופשיים.
שמעון ברנשטיין: לא מאפשרים מגורים בבניין מסחרי.
חן אריאלי: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר בקומת המרתף העליון בקומה 1-, ממחסנים למשרדים
לבעלי מקצועות חופשיים בבניין משרדים שכן: הבקשה לא הוגשה במסלול של תוספת שטח ולא הוכח כי
נותרו שטחים עיקריים לניצול בבניין ועל כן לא ניתן לבחון את הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

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

עמ' 144

מידע: 23-01339 רישוי: 24-0645 ת.בניין: 0045-012

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1014	תאריך הגשה	27/05/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	דיזנגוף 97, דיזנגוף 99	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7091/17	תיק בניין	0187-097
מס' תב"ע	219, 2650, ב, מ	שטח המגרש	1,128.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	העיר הלכנה דיזנגוף 99 בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	ד.ג.ש רוזן בע"מ	שז"ר 3, הרצליה 4674388
בעל זכות בנכס	העיר הלכנה דיזנגוף 99 בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	משה מגיד	המרד 29, תל אביב - יפו 6812511

מהות הבקשה: (סירין אלסעדי)

חידוש היתר מספר 18-0759 שניתן בתאריך 12/09/2018 לשינויים כולל תוספת שטח בבניין בן 3 קומת לשימור לרבות פיצול קומת קרקע מסחרית באגף האחורי לשתי קומות, תוספת שטח בקומות הטיפוסיות, השלמת קומה עליונה לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 12/09/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 12/09/2021.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך בהיתר שמספרו 1290-22 מתאריך 12/11/2022 עד לתאריך 12/11/2025.

התקבל מכתב מטעם מבקש ההיתר ממנו עולה כי תקופת הבניה הייתה מלווה בקשיים רבים לאור מורכבות הפרויקט. מדובר בבניין לשימור אשר הועמד על תמיכות זמניות לבניית 3 קומות מרתף תת קרקעיות הנדרשות לתפעול המלון. כמו כן, תוספת 4 קומות על גבי בניין קיים לשימור. בנוסף, הביצוע עם מורכבות זו נפל בחלקו הגדול בתוך תקופת מלחמת חרבות ברזל והמחסור בכח אדם שנבע ממנו, מחסור אשר טרם הסתיים עד היום.

מבקש ההיתר מצוין כי הביצוע נמצא כאמור בשלבים סופיים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג לאור מורכבות הפרויקט, והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בנובמבר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל1970, אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20(ב) כלהלן:
 "תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל- 5 שנים עד ליום 12/09/2023, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.03.2020 ועד 24.05.2020 שאינם נמנים בתקופת ההיתר), עד לתאריך 21/11/2023, לכך מתווספת ארכה של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרבות ברזל) וצו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה- חרבות), עד ליום 21/05/2024, מועד זה מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), וכך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 21/05/2027 כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

מצב קיים:

בניין בביצוע עפ"י היתר שינויים מס' 23-1475 כלפי היתר בנייה מס' 18-0759 והיתר שינויים מס' 22-0683 והיתר בנייה להארכת תוקף מס' 22-1290 שיפוג בתאריך 12/11/2025

ח"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י איציק אשל 03.06.2025)

המבוקש בנוי במלואו

שלד בנוי מעטפת סגורה מבצעים עבודות גמר טרם פורקה גדר ביטחון ניתן לראות תמונות שצולמו היום במערכת פיקוח על הבנייה

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י סירין אלסעדי)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 12/09/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף התקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), לכך מתווספת ארכה של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) וצו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות), עד ליום 21.5.2024, מועד זה מוארך ב-3 שנים מכח תקנה 60(א), כך שההיתר יעמוד בתוקפו עד 21.5.2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

לאשר את תוקף ההיתר המקורי ל- 5 שנים בדיעבד בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד 12/09/2023 לתקופה הנ"ל תתווסף התקופה הקובעת לפי תקנות שעת חירום (קורונה), לכך מתווספת ארכה של 6 חודשים מכח חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות ברזל) וצו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה-חרבות), עד ליום 21.5.2024, מועד זה מוארך ב-3 שנים מכח תקנה 60(א), כך שההיתר יעמוד בתוקפו עד 21.5.2027 במקום היתרים להארכת תוקף שנמסרו.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבניה.

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	24-1299	תאריך הגשה	16/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	עובדיה מברטנורה 3	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/123	תיק בניין	0232-003
מס' תב"ע	2/5מ"א, ע1, תמ"מ5	שטח המגרש	458.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ	מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424
בעל זכות בנכס	אסא גוטקין	מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף אנגל	מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד, כמפורט:

- ב-3 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 35 מקומות חניה (כולל 2 חניות עבור נכים), 8 מקומות חניה לאופנועים וחללים טכניים עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת: עובדיה מברטנורה 5 (להלן חלקה מס' 122) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 24-1430). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה מרחוב עובדיה מברטנורה הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש נשוא הבקשה ובמרווח צדדי מערבי של המגרש הגובל ממזרח. בקומת מרתף (-1): חדר טראפו וחדר מונים, במרתפים 2 - ו-3 - (בכל קומה): חדר אופניים.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, יחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר פרטית צמודה במרווחי צד ועורף.

- בקומות 1-5 (בכל קומה) : 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית).

- בקומה 6 (גג חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון).

- על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג בקומה שמתחת וגג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה עבור אופניים בפיתוח המרווח קדמי והצדדי מערבי, חצרות משותפות ופרטיות, אזור חדר

טראפו בצמוד למרווח צדדי מזרחי ופילר חשמל וגמל מים, בצמוד לגדר צדדית מערבית.**מצב קיים:**

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11. (מבוקש להריסה).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		472	1950	היתר מקורי: הקמת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף המכיל: 11 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית אחת של "חב' מעונות ברטנורה 3 בע"מ" ובחכירה פרטית משותפת של 12 חוכרים (בשלמות).
- מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אנג'ל בעובדיה מברטנורה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופת כוחות של 9 חוכרים (בשלמות).
- נשלחו הזדעות לפי תקנה 336' לזכאים ולא התקבלו התנגדויות מטעמם.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
מערבי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
מזרחי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	34% לפי חישוב עורך הבקשה.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התוכנית.	
שימושים בקומת	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר	בהתאם להוראות התוכנית.	

עמ' 150

מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	אשפה, חדר אופניים.		
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצר פרטית לדירת גן מתוכננת, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התוכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית - לפי מקדם 80 . 17 יח"ד = 1382.48 / 80 מ"ר	17 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
קומה גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:	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' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.60 מ' מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות גוזזתרה: קו בניין קדמי דרומי: קו בניין אחורי: שטח:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	

עמ' 151

מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממוצע שטח: הוראות בינוי:	הבניין החיצוניים. סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	סך שטח מרפסות (187.5 מ"ר) בממוצע של 11.02 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
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.	1.69 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' (ברוטו).	
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 בתחום מסתורי כביסה וע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחוייב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות המתוכננות. לרבות פתרונות לתליית עבור דירת גן ודירת גג.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3729 א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' (ב-4 קומות תחתונות)	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף אמצעי: עד 2.80 מ' במרתף תחתון: עד 2.80 מ'	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב-2 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 35 מקומות חניה וחללים טכניים עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת: עובדיה מברטנורה 5 בקומת מרתף (-1): חדר טראפו וחדר מונים, במרתפים	

עמ' 152

מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		2- ו- 3- (בכל קומה): חדר אופניים.	
תכנית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח 2 המגרשים (913 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 136.95 מ"ר	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 155 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 17% משטח 2 המגרשים.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוורור
בכל הקומות מוצעים מסתורי כביסה בעומק וברוחב מינימלי התואם למותר בהנחיות מרחביות		X	מסתורים
מוצע פתרון למערכות מיזוג אוויר לכל יחידת דיור המתוכננת בבניין.		X	מזגנים
תוכננו 12 מתקנים סולאריים לכל 17 יח"ד והתקבלה חוות דעת מטעם יועץ מוסמך לכך.		X	מתקנים סולאריים
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל יחידת דיור מתוכננת, בתחום מסתורי כביסה ופירים יעודיים, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		X	דודי אגירה
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפיה: גובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי הינו עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.		X	גדרות
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית קדמית, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		X	מצללה על הגג שטח
			פרט וחומר
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 5.00 מ' הגבוה ב-0.50 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

<p>1. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש, בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3616א'.</p> <p>2. התקבלו אישורים עקרוניים לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון ורשות נחל הירקון.</p>
--

עמ' 153

מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

3. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ", כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 07.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.1.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 26.1.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 17 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוך 35 מקומות חניה המתוכננים

ב - 3 קומות מרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת עובדיה מברטנורה 3 ו - 5

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים ב - 2 חדרי אופניים במרתף ובקומת קרקע ובפיתוח

מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

1 מקום לרכב פרטי

חוות דעת:

חוות דעת:

גודל המגרש (כ-450 מ"ר), שטח חלחול, חדר טרפו במרתף לא מאפשרים תכנון כל החניות הדרושות

לרכב פרטי, לכן פתרון יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום 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.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.02.2025

בית משותף ובו 17 דירות, מוצג חדר אשפה כלי אצירה נדרשים: 23 עגלות 1100 כ"א ומיכל 1 360 ליטר

עמ' 154

מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

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

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 28.05.2024

בקשה עם חניון משותף עובדיה מברטנורה 3 מספר 31627 ו עובדיה מברטנורה 5 מספר 31002 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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ סיגלון מספר 18 להעתקה כולל מפרט העתקה במגירה מתאריך 13.5.24 העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בתחום או בצמוד למרתף מתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 17,222.50.

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 ₪ 13,722.50 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אזריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 27.02.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-26.1.25:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 03.04.2024

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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ברכיכטון דו-גוני	6.00	25.00	4.00	שימור	4,318.00
3	ברכיכטון דו-גוני	5.00	32.00	3.00	שימור	7,074.00
4	ברכיכטון דו-גוני	5.00	33.00	2.00	שימור	5,642.00
5	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	50.00	6.00	שימור	4,710.00
6	הדר התפוז	5.00	10.00	3.00	שימור	
7	הדר התפוז	5.00	20.00	6.00	שימור	1,507.00
10	פלפלון דמוי-אלה	10.00	26.00	7.00	שימור	1,528.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	14.00	47.00	10.00	שימור	12,485.00
12	פלפלון דמוי-אלה	10.00	31.00	8.00	כריתה	1,448.00
13	אזדרכת מצויה	15.00	30.00	9.00	כריתה	3,391.00
14	מגלון אפריקני	9.00	9.00	3.00	כריתה	
15	מגלון אפריקני		20.00	6.00	כריתה	1,959.00

עמ' 155

מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	פיקוס השדרות	4.00	23.00	2.00	כריתה	2,990.00
17	פיקוס השדרות	4.00	23.00	2.00	כריתה	2,990.00
18	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	54.00	10.00	העתקה	21,975.00
19	פיקוס השדרות	2.50	18.00	1.00	כריתה	
20	פיקוס השדרות	2.50	22.00	1.00	כריתה	912.00
21	קליאנדרה ורודת קרקפות	6.00	16.00	6.00	כריתה	
22	פיקוס השדרות	6.00	25.00	3.00	כריתה	3,532.50
23	פיקוס השדרות	6.00	26.00	3.00	שימור	3,820.80
24	חרוב מצוי	10.00	19.00	7.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 25.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.09.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'יל 05.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 123 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 24.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 17 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה וחדרים טכניים תת קרקעיים.**

2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 13.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,222.50 ₪.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	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
---	-------

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת עובדיה מברטנורה 5.
2	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. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה, כפוף להתחייבות בגין אי תביעה בגין הצפות בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

שמעון ברנשטיין: שתי בקשות הריסה ובנייה שתואמים את תוכנית הרובע, הם כאן לטובת תקן חנייה של 1 מקומות חנייה.
חן אריאלי: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 17 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה וחדרים טכניים תת קרקעיים.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
4	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 13.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,222.50 ₪.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	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 עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת עובדיה מברטנורה 5.
2	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 ליה"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה, כפוף להתחייבות בגין אי תביעה בגין הצפות בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 159
מידע: 23-00089 רישוי: 24-1299 ת.בניין: 0232-003

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1430	תאריך הגשה	07/10/2024	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	עובדיה מברטנורה 5	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6957/122	תיק בניין	0232-005
מס' תב"ע	2/5מ"א, ע1, תמ"מ"א	שטח המגרש	455.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנגל בעובדיה מברטנורה בע"מ	מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424
בעל זכות בנכס	עידו בירן	מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף אנגל	מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד, כמפורט:

ב-3 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 35 מקומות חניה (כולל 2 חניות עבור נכים), 8 מקומות חניה לאופנועים וחללים טכניים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת: עובדיה מברטנורה 3 (להלן חלקה מס' 123) אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 24-1299). כניסה לחנייה משותפת מוצעת באמצעות רמפת ירידה מרחוב עובדיה מברטנורה הממוקמת במרווח צדדי מערבי של המגרש נשוא הבקשה ובמרווח צדדי מזרחי של המגרש הגובל ממערב. בקומת מרתף (-1): חדר משאבות ומאגר מים, במרתפים 2- ו-3 (בכל קומה): 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 4 מחסנים דירתיים). בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלונזי, גז, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות במרווחי צד ועורף.

ב-1-5 קומות (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית).

ב-6 קומה (גג חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון).

על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג בקומה שמתחת וגג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חניה עבור אופניים בפיתוח, חצרות משותפות ופרטיות, פיר שחרור עשן מרתפים ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מזרחית וגמל מים במרווח צדדי מערבי.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11. (מבוקש להריסה).

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר מקורי: הקמת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף המכיל: 11 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	1950	155		

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית אחת של "בית ברחוב ברטנורה 5 בע"מ" ובחכירה פרטית משותפת של 12 חוכרים (בשלמות).
- מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אנג'ל בעובדיה מברטנורה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 9 חוכרים (בשלמות).
- נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לזכאים והתקבלה התנגדות אחת מטעם חוכרת אחת באמצעות מיופה כוחה.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
מערבי:			
צדדי מזרחי:			
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.	36.18% לפי חישוב עורך הבקשה.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התוכנית.	
שימושים בקומת	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר	בהתאם להוראות התוכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקרקע	אשפה, חדר אופניים.		
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 התוכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית - לפי מקדם 80 . עם זאת ניתן גם לחשב את מס' יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת (11 יח"ד) וביתרת הבנייה הנוספת מכוח תכנית זו על פי מקדם 80. $7 \text{ יח"ד} = 544.07 / 80$ מ"ר $11 \text{ יח"ד} + 7 \text{ יח"ד} = 18 \text{ יח"ד}$	18 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
קומה גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:	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' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.60 מ' מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות גזוזטרה: קו בניין			

עמ' 163

מידע: 23-00088 רישוי: 24-1430 ת.בניין: 0232-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי דרומי:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'	
קו בניין אחורי:	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	
שטח:	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
ממוצע שטח:	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר.	סך שטח מרפסות (184 מ"ר) בממוצע של 10.23 מ"ר.	
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג:	לא יפחת מ-1.20 מ'.	1.69 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי	
גובה:	גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	3.00 מ' (ברוטו).	
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 בתחום מסתורי כביסה וע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות המתוכננות. לרבות פתרונות לתליית עבור דירות גן ודירת גג.	

בניה תת קרקעית, מרתפים (עפ"י תכנית ע'1, 3729 א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' (ב-4 קומות תחתונות)	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף אמצעי: עד 2.80 מ' במרתף תחתון: עד 2.80 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב-2 קומות המרתף: שטחים משותפים בשימוש: חנייה עבור 35 מקומות חניה וחללים טכניים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת: עובדיה מברטנורה 3. בקומת מרתף (1-): חדר משאבות ומאגר מים, במרתפים 2- ו-3 (בכל קומה): 2 מחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור (18 - סה"כ בפרויקט) ובשטח של עד 12 מ"ר.	במרתפים 2- ו-3 (בכל קומה): 2 מחסנים דירתיים (סה"כ 4 מחסנים דירתיים). בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד). בקומת מרתף (3-) מוצעים מחסנים דירתיים ובשטח כולל (נטו) 14.95 מ"ר המהווה כ-4% מסך שטח הקומה.	
שחי אחסנה בקומת מרתף תחתונה:	בקומות המרתף התחתונות יותרו מחסנים דירתיים/ מחסנים משותפים ששטחם הכולל אינו עולה על 5% משטח אותה קומה.		
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח 2 המגרשים (913 מ"ר) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 136.95 מ"ר	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 155 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 17% משטח 2 המגרשים.	

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	
זודי אגירה	X	
גדרות	X	

הערות	לא	כן	
לפיה: גובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי הינו עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.			
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית קדמית, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		X	מצללה על הגג שטח פרט וחומר
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 5.00 מ' הגבוה ב-0.50 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

<p>1. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש, בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3616א'.</p> <p>2. התקבלו אישורים עקרוניים לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון ורשות נחל הירקון.</p> <p>3. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ", כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.</p> <p>4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים זמניים.</p>

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>הוגשה התנגדותו של עו"ד יוסי רובין בשם מרשתו נעמה גורדון (להלן אחת מבעלי הזכויות בנכס נשוא הבקשה מתוקף סעיף 36 ו' לתקנות התכנון והבניה). להלן עיקרי ההתנגדות:</p> <p>1. לא נמסרה הודעה על בקשה להיתר כדן. 2. מעיון בתוכנית, התוכנית כוללת 17 חניות כאשר יש 18 דירות. חסרה חניה לאחד מבעלי הדירות.</p> <p>3. תכנון הבניינים יחדיו פוגע באור השמש והאוויר של בניין מס' 5, כאשר בניין מס' 3 חוסם את זרימת האוויר וכניסת האור.</p> <p>4. הצפיפות והעומס על הרחוב יעלו באופן שיפגע באיכות החיים של בעלי הדירות, והתוכניות לא מתחשבות בעומסי כלי הרכב.</p> <p>5. הכניסה לחניון מוגבלת מאוד ותביא לעומסים על בעלי הדירות והתושבים באזור. 6. תכנון חדר האשפה מרוחק מאזור הפינוי יפגע באיכות החיים ויצור ריחות וזיהום באזור הבניין.</p> <p>7. מעיון בתוכניות האזור בחדר האשפה לא יאפשר תחלופה תקנית של האוויר ויגרום לעליית הריקבון בתקופה קצרה.</p> <p>8. לפי מה שניתן לראות בתוכנית, המעלית אינה מונגשת וקיימת בעיית נגישות כללית בבניין.</p> <p>9. המרפסות אומנם ארוכות יותר אך מתוכננות כך שהן חוסמות את כיוון האוויר המערבי שקיים כיום (יבנה קיר מפריד בין השכנים).</p>	<p>נעמה גורדון - עובדיה מברטנורה 5, תל אביב - יפו 6228208</p>	1

נימוק	מתנגדים	#
10. על פי מידע ראשוני שקיבלתי 18 דירות בבניין זו כמות עצומה של דירות ביחס לבנייה אחרת באזור, שתביא לעומס גדל על התנועה באזור.		
11. על פי מידע ראשוני שהתקבל, על פי התוכניות, שיעור הדירות החדשות חורגות משמעותית מתמהיל הדירות באזור.		
12. על פי מידע ראשוני שהתקבל, גובה הדירות צריך להיות לכל הפחות בגובה הנוכחי, אך בפועל הגובה של הדירות החדשות נמוך.		
13. על פי מידע ראשוני שהתקבל, התכנון מציג חריגה מקווי הבניין.		
14. על פי מידע ראשוני שהתקבל, התכנון מציג חריג מהגובה המותר באזור.		
15. הדירות שתוכננו קטנות משמעותית מהדירות הנוכחיות.		

התייחסות להתנגדויות:

- א. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 1 לעיקרי ההתנגדות, בדבר אי קבלת הודעה כדן, יובהר כי מבדיקה בתיק הפרסומים אשר הוטענה למערכת הרישוי, עולה כי בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ב' כדן לכל הזכאים בין היתר למתנגדת נעמה גורדון.
- ב. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים: 2 ו-5 לעיקרי ההתנגדות, בדבר חוסר מקום חניה אחד, ביחס למספר הדירות המוצע (18 יח"ד) והגבלת הכניסה לחניון, יובהר כי פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל מקום חניה לרכב נכים, מתוך 35 מקומות חניה ב- 3 מפלסי מרתף משותפים עם המגרש הגובל ממערב, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועה והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תקן החניה החסר מוסדר באמצעות קרן חניה.
- ג. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים: 3-4 ו-9-14 לעיקרי ההתנגדות, לנושאי: פגיעה באיכות החיים של בעלי הדירות, פגיעה בזכויות האור והאוויר, חריגה מצפיפות, קווי בניין וגובה הקומות המותרים יובהר כי הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכניות: 3616א' ו-ע'1 התקפות, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבינוי המוצע במגרש לרבות הצפיפות הינם תואמים למותר.
- ד. בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים: 6 ו-7 לעיקרי ההתנגדות, בדבר תכנון חדר האשפה והיתכנות לפגיעה באיכות החיים ויצירת ריחות וזיהום אויר סביבתי, יובהר כי פתרון לאצירת אשפה נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת אשפה במכון הרישוי.
- ה. בהתייחס לטענות המועלות בסעיף 8 לעיקרי ההתנגדות בדבר היעדר נגישות כללית בבניין, לרבות המעלית המתוכננת, יובהר כי במסגרת הבקשה הוגשה חוות דעת חתומה מטעם מורשה נגישות מתו"ס עבור 2 הבניינים המבוקשים, לפיה: "הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ומצורפת לה חוות דעת אשר אינה כוללת בקשה לפטור"
- ו. בהתייחס לטענה המועלית בסעיף 15 לעיקרי ההתנגדות לפיה, הדירות שתוכננו קטנות משמעותית מהדירות הנוכחיות, יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 07.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.1.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 26.1.25

עמ' 167

מידע: 23-00088 רישוי: 24-1430 ת.בניין: 0232-005

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 18 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, מתוך 35 מקומות חניה המתוכננים

ב - 3 קומות מרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת עובדיה מברטנורה 3 ו - 5

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח קומת קרקע

מתכנן תנועה אריה פלנר

חסר:

1 מקום לרכב פרטי

חוות דעת:

גודל המגרש (כ-450 מ"ר), שטח חלחול, חדר טרפו במרתף לא מאפשרים תכנון כל החניות הדרושות

לרכב פרטי, לכן פתרון יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן

חניה מכוח 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.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 29.01.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-29.1.25:

בית משותף ובו 18 דירות מוצג חדר אשפה, כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ליטר כ"א ו1 מיכל 360 ליטר

התכנון מאושר.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק

ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 28.05.2024

בקשה עם חניון משותף עובדיה מברטנורה 3 מספר 31627 ו עובדיה מברטנורה 5 מספר 31002

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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ סיגלון מספר 18 להעתקה כולל מפרט העתקה במגירה מתאריך 13.5.24

העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בתחום או בצמוד למרתף מתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 17,222.50 ₪.

עמ' 168

מידע: 23-00088 רישוי: 24-1430 ת.בניין: 0232-005

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 13,722.50 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 29.01.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב29.1.25

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 03.04.2024

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

שדורשת תמ"א 38.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	ברכיכטון דו-גוני	6.00	25.00	4.00	שימור	4,318.00
3	ברכיכטון דו-גוני	5.00	32.00	3.00	שימור	7,074.00
4	ברכיכטון דו-גוני	5.00	33.00	2.00	שימור	5,642.00
5	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	50.00	6.00	שימור	4,710.00
6	הדר התפוז	5.00	10.00	3.00	שימור	
7	הדר התפוז	5.00	20.00	6.00	שימור	1,507.00
10	פלפלון דמוי-אלה	10.00	26.00	7.00	שימור	1,528.00
11	סיגלון עלי-מימוסה	14.00	47.00	10.00	שימור	12,485.00
12	פלפלון דמוי-אלה	10.00	31.00	8.00	כריתה	1,448.00
13	אזדרכת מצויה	15.00	30.00	9.00	כריתה	3,391.00
14	מגלון אפריקני	9.00	9.00	3.00	כריתה	
15	מגלון אפריקני		20.00	6.00	כריתה	1,959.00
16	פיקוס השדרות	4.00	23.00	2.00	כריתה	2,990.00
17	פיקוס השדרות	4.00	23.00	2.00	כריתה	2,990.00
18	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	54.00	10.00	העתקה	21,975.00
19	פיקוס השדרות	2.50	18.00	1.00	כריתה	
20	פיקוס השדרות	2.50	22.00	1.00	כריתה	912.00
21	קליאנדרה ורודת קרקפות	6.00	16.00	6.00	כריתה	
22	פיקוס השדרות	6.00	25.00	3.00	כריתה	3,532.50
23	פיקוס השדרות	6.00	26.00	3.00	שימור	3,820.80
24	חרוב מצוי	10.00	19.00	7.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 25.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 04.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה והגדלת קוטר חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מצ"ב אישור אגרונום בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י טל נחשון 15.09.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 122 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

הוטען במגירה 2000 תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה והמבקשים ידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.07.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה וחדרים טכניים תת קרקעיים.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

3. לדחות את טענת המתנגדת שהוגשה באמצעות בא כוחה שכן:

א. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה כדון, יובהר כי מבדיקה בתיק הפרסומים אשר הוטענה למערכת הרישוי, עולה כי בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ב' כדון לכל הזכאים בין היתר למתנגדת נעמה גורדון.

ב. בהתייחס לטענות בדבר חוסר מקום חניה אחד, ביחס למספר הדירות המוצע (18 יח"ד) והגבלת הכניסה לחניון, יובהר כי פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל מקום חניה לרכב נכים, מתוך 35 מקומות חניה ב- 3 מפלסי מרתף משותפים עם המגרש הגובל ממערב, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תקן החניה החסר מוסדר באמצעות קרן חניה.

ג. בהתייחס לטענות בנושאי: פגיעה באיכות החיים של בעלי הדירות, פגיעה בזכויות האור והאוויר, חריגה מצפיפות, קווי בניין וגובה הקומות המותרים יובהר כי הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכניות: 3616 א' ו-ע'1 התקפות, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבינוי

המוצע במגרש לרבות הצפיפות הינם תואמים למותר.

ד. בהתייחס לטענות המועלות בדבר תכנון חדר האשפה והיתכנות לפגיעה באיכות החיים ויצירת ריחות וזיהום אויר סביבתי, יובהר כי פתרון לאצירת אשפה נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת אשפה במכון הרישוי.

ה. בהתייחס לטענות בדבר היעדר נגישות כללית בבניין, לרבות המעלית המתוכננת, יובהר כי במסגרת הבקשה הוגשה חוות דעת חתומה מטעם מורשה נגישות מתו"ס עבור 2 הבניינים המבוקשים, לפיה: "הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ומצורפת לה חוות דעת אשר אינה כוללת בקשה לפטור"

ו. בהתייחס לטענה המועלית לפיה, הדירות שתוכננו קטנות משמעותית מהדירות הנוכחיות, יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	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.
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 13.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,222.50 ₪.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת עובדיה מברטנורה 3.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המרקעין 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. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה, כפוף להתחייבות בגין אי תביעה בגין הצפות בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

שמעון ברנשטיין: שתי בקשות הריסה ובנייה שתואמים את תוכנית הרובע, הם כאן לטובת תקן חנייה של 1 מקומות חנייה.
חן אריאלי: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 18 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 החלקות עבור חניה וחדרים טכניים תת קרקעיים.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

3. לדחות את טענת המתנגדת שהוגשה באמצעות בא כוחה שכן:

א. בהתייחס לטענה בדבר אי קבלת הודעה כדיון, יובהר כי מבדיקה בתיק הפרסומים אשר הוטענה למערכת הרישוי, עולה כי בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ב' כדיון לכל הזכאים בין היתר למתנגדת נעמה גורדון.

ב. בהתייחס לטענות בדבר חוסר מקום חניה אחד, ביחס למספר הדירות המוצע (18 יח"ד) והגבלת הכניסה לחניון, יובהר כי פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל מקום חניה לרכב נכים, מתוך 35 מקומות חניה ב- 3 מפלסי מרתף משותפים עם המגרש הגובל ממערב, נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי, תקן החניה החסר מוסדר באמצעות קרן חניה.

ג. בהתייחס לטענות בנושאי: פגיעה באיכות החיים של בעלי הדירות, פגיעה בזכויות האור והאוויר, חריגה מצפיפות, קווי בניין וגובה הקומות המותרים יובהר כי הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכניות: 3616א' ו-ע'1 התקפות, הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה ונמצא כי הבינוי המוצע במגרש לרבות הצפיפות הינם תואמים למותר.

ד. בהתייחס לטענות המועלות בדבר תכנון חדר האשפה והיתכנות לפגיעה באיכות החיים ויצירת ריחות וזיהום אויר סביבתי, יובהר כי פתרון לאצירת אשפה נבדק והומלץ לאישור ע"י בוחנת אשפה במכון הרישוי.

ה. בהתייחס לטענות בדבר היעדר נגישות כללית בבניין, לרבות המעלית המתוכננת, יובהר כי במסגרת הבקשה הוגשה חוות דעת חתומה מטעם מורשה נגישות מתו"ס עבור 2 הבניינים המבוקשים, לפיה: "הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ומצורפת לה חוות דעת אשר אינה כוללת בקשה לפטור"

ו. בהתייחס לטענה המועלית לפיה, הדירות שתוכננו קטנות משמעותית מהדירות הנוכחיות, יובהר כי הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	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.
2	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 13.5.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,222.50 ₪.
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	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום

עמ' 173

מידע: 23-00088 רישוי: 24-1430 ת.בניין: 0232-005

#	תנאי
	טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת עובדיה מברטנורה 3.
2	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. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה, כפוף להתחייבות בגין אי תביעה בגין הצפות בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0919	תאריך הגשה	01/07/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	דרך הטייסים 110, סלע יעקב 26	שכונה	ניר אביב
גוש/חלקה	7243/3	תיק בניין	0744-108
מס' תב"ע	2,691, 2,646, 2,382, 3/06/7, 2,908, 809, 460, 9120, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	2,752.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שתית אורבן בע"מ	הברזל 38א, תל אביב - יפו 6971054
בעל זכות בנכס	מירב דמרי	דרך הטייסים 110, תל אביב - יפו 6753915
בעל זכות בנכס	שמחה מועלם	דרך הטייסים 110, תל אביב - יפו 6753915
בעל זכות בנכס	ניר עמר	דרך הטייסים 110, תל אביב - יפו 6753915
בעל זכות בנכס	גנדי גנדלמן	דרך הטייסים 110, תל אביב - יפו 6753915
בעל זכות בנכס	פיודור שפיגל	דרך הטייסים 110, תל אביב - יפו 6753915
עורך ראשי	ענת בלומנטל	אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מיופה כח מטעם המבקש	שרון ששון	פן אלכסנדר 25, תל אביב - יפו 6964127

מהות הבקשה: (הילה גל)

שינויים וחזיקים מפני רעידת אדמה בבניין מגורים קיים המכיל 56 יח"ד בשני אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללים הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת עמודים, תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה, כמפורט:

- הוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים ע"י מעטפת לחיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה.
- תוספת של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל 56 יח"ד הקיימות.
- מילוי וסגירת קומת עמודים מפולשת עבור שטחים משותפים ו-4 יח"ד חדשות המכילות ממ"ד וחצר פרטית כל אחת.
- רצועה מפולשת של 3 מ' לחזית הקדמית לרחוב דרך הטייסים, המשך קירות ממ"ד בחזית הצפונית.
- תוספת 2 קומות (תשיעית ועשירית) עבור 16 יח"ד חדשות (8 יח"ד בכל קומה) מעל ובקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.
- הוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1 עבור 4 יח"ד חדשות המכילות ממ"ד ומרפסת גג כל אחת.
- הוספת פיר מעלית פנימי עבור כל אגף, עם תחנות עצירה בכל קומה.
- על הגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

בפיתוח המגרש: כניסת רכבים לחניה מכיוון החזית המערבית, מקומות חניה לרכב פרטי ולרכב נכה, נטיעות עצים, שטחים משותפים, חניות אופניים.

לאחר השינויים מדובר בבניין בן 10 קומות מלאות ובניה חלקית על הגג עבור 80 יח"ד סה"כ.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים המכיל 2 אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים עם מקלט משותף, המכילים סה"כ 56 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		666	29/12/1975	היתר מקורי להקמת בניין מגורים המכיל 2 אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים הכוללת מקלט משותף. המכילים סה"כ 56 יח"ד.

בעלויות:

הנכס (חלקה 3 גוש 7243 בשטח של 2752 מ"ר) רשום כבית משותף עם 56 תתי חלקות. על הבקשה חתומים 37 מבעלי הזכויות המהווים 66%.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ל-19 מבעלי הזכויות שלא חתמו ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2382 טיפוס י') תמ"א 38/3 א' ומדיניות הועדה:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	מכוח תכנית 2382 : 7 קומות + קומת עמודים תוספת קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה : 2 קומות וקומת גג חלקית + סגירה ומילוי ק. עמודים סה"כ מס' קומות כולל 8 קומות וקומת העמודים הקיימות:	10 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	
שטחי בנייה	שטחי הרחבה על פי תכנית 2382 טיפוס י' - שטח הרחבה מקסימלי עד 110 מ"ר * 28 יח"ד = 3080 מ"ר עד 100 מ"ר * 28 יח"ד = 2800 מ"ר סה"כ שטחי התוספת לדירות קיימות בבניין:		

עמ' 176

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>5880 מ"ר</p> <p>שטחים נוספים מכוח תמ"א : 38</p> <p>2 קומות בהיקף הקומה טיפוסית הקיימת בהיתר מס' : 666</p> <p>662 מ"ר</p> <p>$766 = (8 * 13) + 662$ מ"ר</p> <p>$1532 = 2 * 766$ מ"ר</p> <p>מילוי קומת עמודים קיימת : קיים בקומת העמודים : 370 מ"ר</p> <p>$766 \text{ מ"ר} - 370 \text{ מ"ר} =$ 396 מ"ר</p> <p>סה"כ שטחים עיקריים מכוח תכנית 2382 ותמ"א 38: 7808 מ"ר</p> <p>שטחי שרות : 12 מ"ר ממ"ד ל-76 יח"ד ללא דירות גג $12 * 76 = 912$ מ"ר</p>		
		6506 מ"ר	עודף שטח עיקרי של 1302 מ"ר
		2119 מ"ר	חריגה של 1207 מ"ר - מכוסה ע"י עודף של שטח עיקרי לא מנוצל (1302 מ"ר)
קווי בניין	<p>לפי תשריט תכנית ההרחבות : 2382</p> <p>קו בניין לחזית רחוב דרך הטייסים : 16 מ' 16 מ'</p> <p>קו בניין קדמי צפוני לכיוון שביל הולכי רגל לרחוב סלע יעקב: 2.32 מ'</p> <p>קו בניין מערבי: 7.45 מ'</p> <p>קו בניין דרומי : 11 מ'</p>	<p>16 מ'</p> <p>2.32 מ'</p> <p>7.6 מ'</p> <p>10.50 מ'</p>	
צפיפות	ע"פ תכנית 2382 :		

עמ' 177

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קיימות 56 יח"ד תוספת יח"ד לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה: ב-2 הקומות חדשות לפי קומה טיפוסית קיימת – 8 יח"ד * 2 קומות = 16 יח"ד (8 דירות בקומה)	קיימות 56 יח"ד	
	בקומת עמודים מפולשת: תוספת 4 יח"ד בשטח דירה מינימלי של 50 מ"ר כולל ממ"ד	4 יח"ד - בהתאם	
	יחידות דיור בקומת הגג החלקית: 4 יח"ד	4 יח"ד	
	סה"כ: 24 יח"ד חדשות	24 יח"ד חדשות	
	סה"כ יח"ד המתקבלות בבניין: 80 יח"ד	80 יח"ד	

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג1 ותמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית:	65% משטח הגג בבנייה בו זמנית: 954 מ"ר המהווים 620 מ"ר	560 מ"ר - בהתאם	
צפיפות	דירה בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר	בהתאם	
גובה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.90 מ'	
נסיגות	נסיגות מקו חזית קדמית: לרחוב דרך הטייסיים: 2 מ' 1.20 או 0 מ' לחזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור	2 מ'	

עמ' 178

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מהנדס העיר לפתרון עיצובי בין חדש לקיים	1.20 מ' או 0 מ' לחזיתות	
בינוי:	גישה לשטח משותף	המשך גרם מדרגות כללי של הבניין	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
גודל חדרים		X
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)		X
מרפסת		X
פיתוח שטח /גדרות		X
חלחול		X

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הוספת 2.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל ק+7 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא ק+9.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת	1
הוספת 8 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 80 יח"ד	2
הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב כ-18 מ"ר בכל הקומות	3
הקטנת קווי בניין צידיים וקידמיים ואחוריים ב-3.2 מ' בכל הכיוונים לטובת אלמנטי חיזוק, תוספת מגדלי ממ"דים ומרפסות לקומות הקיימות ולקומות החדשות בבניין.	4
הגבהת הבניין עד לגובה של 34 מ' לעומת 24 מ' המותרים על פי תכנית	5
תוספת 4 יח"ד בקומת עמודים מפולשת, כולל הנמכת מפלס הכניסה וכולל מילוי יתרת קומת הקרקע בבינוי משותף.	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.	1
ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.	2
ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.	3
הקלה לא מדויקת שכן: ניתן לאשר הקלה לקו בניין דרומי בחריגה של 50 ס"מ מקו הבניין המותר של 11 מ'.	4
אין צורך בהקלה שכן: הבניין עומד בקומות המותרות לבנייה ותואם את התכנית החלולת.	5
ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.	6

תאריך הודעה אחרונה: 20/05/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 17.06.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 179

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

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 04.06.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-29/05/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-18/05/2025

הבקשה כוללת:

תוספת 24 יחידות דיור למבנה מגורים קיים (18 בשטח של עד 120 מ"ר ו-6 בשטח של מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, ברחבת חניה על קרקעית בשטח המגרש
5 מקומות חניה לאופנועים בשטח הפיתוח
24 מקומות חניה לאופניים (15 בחדרי אופניים ו-9 בשטח הפיתוח)

חוות דעת:

1. עפ"י מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א, במגרשים ששטחם 1.2 דונם לפחות אשר מבוקשת בהם תוספת בנייה של 20 יחידות דיור לפחות כתוספת וכחיזוק למבנה קיים מכוח תמ"א 38- ניתן לתכנן חניה על קרקעית בכפוף להנחיות המסמך.
2. בשל מאפייני המגרש- צורת המגרש שאינה רגולרית (טרפז), מיקום הכניסה למגרש ביחס למבנה הבנוי, וצורתו של המבנה הקיים (2 בנייני מגורים צמודים הממוקמים בהזחה) ניתן לאשר תכנון של חניה על קרקעית בכפוף לכתוב בסעיף לעיל.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 17.06.2025

חוות דעת מעודכנת לתוכנית שהוטענה ב-9.6.25:

שני בתים משותפים, בכל אחד מהם 40 יחידות דיור.
מוצגים שני חדרי אשפה, אחד עבור כל בניין.
בכל אחד מהחדרים:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 14.02.2023

עמ' 180

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

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 ₪ 2304. נדרש כי במגרש יהיו 41 עצים בוגרים, לפיכך יש לנטוע במגרש 31 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 17.06.2025

חוות דעת מעודכנת לתוכנית שהוטענה ב-9.6.2025:

כל הדרישו מולאו - אין דרישות נוספות.

רצועת גינון: בהתאם לסיכום מתוכננת רצועת גינון ברוחב של 40 ס"מ נטו באזור החניות.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.12.2022

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שיח נוי מעוצה	4.00	15.00	3.00	כריתה	
2	זית אירופי	4.00	10.00	2.00	העתקה	678.60
3	פיקוס השדרות	4.00	15.00	2.00	כריתה	
4	הדר מינים	4.00	10.00	2.00	כריתה	
5	הדר מינים	4.00	10.00	2.00	כריתה	
6	זית אירופי	4.00	10.00	2.00	כריתה	
7	דיפסיס משולש	4.00	20.00	2.00	כריתה	2,304.00
8	מכנף נאה	14.00	65.00	10.00	שימור	29,732.00
9	מכנף נאה	14.00	35.00	10.00	שימור	8,620.50
10	מכנף נאה	14.00	35.00	10.00	שימור	8,620.50
11	מכנף נאה	14.00	40.00	10.00	שימור	11,259.50
12	סיסם הודי	7.00	35.00	5.00	שימור	6,465.40
13	סיסם הודי	7.00	25.00	5.00	שימור	3,298.70
14	סיסם הודי	12.00	35.00	6.00	שימור	8,620.50
15	סיסם הודי	12.00	40.00	6.00	שימור	11,259.50
16	סיסם הודי	5.00	15.00	3.00	כריתה	
17	סיסם הודי	8.00	35.00	5.00	שימור	10,775.70
18	מכנף נאה	9.00	25.00	3.00	שימור	2,474.00
19	מכנף נאה	9.00	20.00	3.00	שימור	1,583.40
20	מכנף נאה	9.00	20.00	3.00	שימור	1,583.40
21	מכנף נאה	9.00	15.00	3.00	שימור	890.60
22	סיגלון חד-עלים	8.00	30.00	8.00	שימור	14,476.50
23	צאלון נאה	7.00	15.00	5.00	שימור	2,261.90

עמ' 181

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
24	מכנף נאה	16.00	35.00	7.00	שימור	10,775.70
25	מכנף נאה	16.00	35.00	7.00	שימור	10,775.70
26	מכנף נאה	16.00	35.00	7.00	שימור	10,775.70
27	מכנף נאה	16.00	35.00	7.00	שימור	10,775.70
28	מכנף נאה	16.00	50.00	7.00	שימור	21,991.10

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 25.12.2023)

המבוקש טרם בנוי

טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 31.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 19.06.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 3 בגוש 7243 בבעלות פרטית

מגירה 100:

תוכננה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם שצ"פ ומבנה ציבור.

כל החורג לחלקות העירייה סומן להריסה.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגנים.

תנאי לגמר:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.

אישור אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 30.04.2023)

פטור

אין דרישות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י הילה גל)

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק מפני רעידת אדמה של בניין מגורים קיים המכיל 56 יח"ד בשני אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת עמודים, תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה.
סה"כ 80 יח"ד המתקבלות בבניין.

2. לאשר את ההקלה הבאה:

חריגה של 50 ס"מ מקו בניין דרומי המותר של 11 מ' לעומת 10.50 מ' מבוקשים.**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	יש להציג בבירור את מיקומה של משאית פינוי האשפה ובמידת הצורך לפנות למאיר ראובן מאגף התברואה כדי לאשר את המיקום המבוקש.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת 23 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.
3	מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 66 בגוש 7241 הריסה בפועל של כל החורג .
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
5	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.
6	אישור אגף הנכסים.

עמ' 183

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

#	התנאי
7	אישור רשות הכבאות
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: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר את הבקשה לשיפוץ וחיזוק מפני רעידת אדמה של בניין מגורים קיים המכיל 56 יח"ד בשני אגפים בני 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הרחבת הדירות הקיימות, מילוי קומת עמודים, תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית עבור 24 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה. סה"כ 80 יח"ד המתקבלות בבניין.

2. לאשר את ההקלה הבאה: חריגה של 50 ס"מ מקו בניין דרומי המותר של 11 מ' לעומת 10.50 מ' מבוקשים.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	יש להציג בבירור את מיקומה של משאית פינוי האשפה ובמידת הצורך לפנות למאיר ראובן מאגף התברואה כדי לאשר את המיקום המבוקש.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
---	------

עמ' 184

מידע: 21-02472 רישוי: 24-0919 ת.בניין: 0744-108

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	השלמת 23 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.
3	מבדיקה במפת המדידה נמצא כי קיימת חריגה לחלקה 66 בגוש 7241 הריסה בפועל של כל החורג .
4	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה
5	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה.
6	אישור אגף הנכסים.
7	אישור רשות הכבאות
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 - דיון נוסף

	01/12/2022	תאריך הגשה	22-1941	מספר בקשה
	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה, תוספות ושינויים	מסלול

נוה צדק	שכונה	אלחנן יצחק 22	כתובת
0134-022	תיק בניין	6922/4	גוש/חלקה
338.00	שטח המגרש	1,3866, תמ"א/1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	מבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	בניני מ.מטלון בע"מ	מבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	ספיר במונטיפיורי בע"מ	מבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	עדי ועמיר היערי בע"מ	מבקש
מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101	מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ	מבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	בעל זכות בנכס
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	בניני מ.מטלון בע"מ	בעל זכות בנכס
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	ספיר במונטיפיורי בע"מ	בעל זכות בנכס
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	עדי ועמיר היערי בע"מ	בעל זכות בנכס
מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101	מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ	בעל זכות בנכס
שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210	אורית מילבואר אייל	עורך ראשי
ויצמן 24, כפר סבא 4424705	יוסף בלס	מתכנן שלד
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	אייל ספיר	מיופה כח מטעם המבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	מוריאל מטלון	מורשה חתימה מטעם המבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	מירון מלצר	מורשה חתימה מטעם המבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	עמיר היערי	מורשה חתימה מטעם המבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	אייל ספיר	מורשה חתימה מטעם המבקש
מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401	עדי היערי	מורשה חתימה מטעם המבקש

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - (קרין אבזיקוב 10.7.25)

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-25/05/2022 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-27/04/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-100 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 12 מקומות חניה לאופניים

חסר:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. על פי חוות דעת המרכז העירוני לתיאום הנדסי בתיק המידע- בחזית המגרש קיים נתיב בלעדי לתחבורה ציבורית, ומשום כך אין אפשרות לאשר נגישות רכבים מהכביש לתחום המגרש.
2. בשל האיסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש הגובל בנת"צ, חל פטור מתקן חניה לפי תקנה 2' לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 על הבקשה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 03.04.2023)

- המלצה לתת היתר
- חוות דעת בהתאם לתוכנית אדריכלית ראשית שהוטענה במוצג 2500 ב-30.3.2023.
- 12 יחידות דיור ו-66 מ"ר מסחר.
- מוצג חדר אשפה ובו:
- 2 עגלות ירוקות בנפח 770 ליטר כ"א
 - 1 עגלה כחולה בנפח 770 ליטר
 - 1 עגלה כתומה בנפח 770 ליטר
- מכבש קרטונים.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 27.03.2022)

- המלצה לתת היתר
- במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
- כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
- ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2544 ₪.
- יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
- יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא 1844 ₪.

עמ' 187

מידע: 21-01003 רישוי: 22-1941 ת.בניין: 0134-022

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 03.05.2023)
התחנה מאושרת.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	6.00	כריתה	1,272.00
2	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	7.00	כריתה	1,272.00
3	אראוקריה רמה	14.00	28.00	3.00	שימור	4,313.00
5	הדר לימון	4.00	15.00	4.00	שימור	1,582.00

מהות הדיון הנוסף:

ביטול סעיף מס' 3 להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023:
לאשר לפי המלצת מכון רישוי פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

נימוקי הדיון הנוסף:

מדובר על בקשה לבניין חדש.
אגף התנועה לא אישר גישה כלי רכב למגרש בגלל נתיב לתחבורה ציבורים הקיים בחזית הפרויקט.
בהתאם לאמור לעיל ניתן להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 בתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר ביטול השתתפות בקרן חניה במגרש בכתובת הנ"ל המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אינה פנוסו נמירובסקי)

הריסת כל הבנוי על המגרש.
 הקמת בניין חדש בקיר משותף מזרחי עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג, עבור 12 יחידות דיור, מעל קומת מרתף, הכולל:
 בקומת המרתף:
 שטח מוצמד למסחר וחדרי שירותים המשמשים את המסחר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות.
 ממ"מ, מבואה וחדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות.
 שטחים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות הכולל חדר משחקים, מחסן, חדר רחצה, ממ"ד וחדר אנגלית לכל דירה.
 בקומת הקרקע: חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק עם מדרגות פנימיות לגלריה, חדר אשפה, חדר אופניים, מבואה וחדר מדרגות.
 2 יחידות דיור עם שטח מוצמד בקומת המרתף ויציאה לחצר במרווח הצדדי והאחורי.
 קומה ראשונה ושנייה: 4 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ק משותף ומרפסות לחזית רחוב אלחנן יצחק ולחזיתות צדדית ואחורית.
 בעליית הגג: 2 יחידות דיור עם מרפסת גג לדירה הפונה לרחוב אלחנן יצחק וממ"ק משותף ל-2 הדירות.
 מערכת סולרית בשיפו גג רעפים, נישה בגג למתקנים טכניים.

מצב קיים:

מבנה קיים בן קומה אחת, סככות קלות בחצר

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
12/07/1932	695		בניין בן קומה אחת עם מקלת בחצר

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י אייל ספיר מיופה כוחם של הבעלים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה תת קרקעית, מרתפים ע"פ 3866/ע'1			
מס' קומות	2	1	
גובה מרתף	4 מ'	3.15 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים/מקלט	שטח מוצמד למסחר, ממ"מ, שטחים מוצמדים לדירות בקומת הקרקע עם ממ"ד ח.משחקים ומחסן, מאגר מים וחדר משאבות	
תכסית	80%	85%	
גובה מקסימלי	15.2 מ'	15.2 מ'	

עמ' 189

מידע: 21-01003 רישוי: 22-1941 ת.בניין: 0134-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מעל מפלס הכניסה הקובעת			
הוראות בינוי/תכנית עיצוב			
גגות: תחילת שיפוע הגג מעל גובה זה בתוך חלל הגג בלבד	11.6 מ'	11.6 מ'	
שיפועי הגג	50%-40%	48%	
גובה מעקה הגג	1.05 מ'	0.95 מ'	
סוג המעקה	בנוי מטויח בטיח חלק כגמר קירות הבניין	בנוי מטויח בטיח חלק כגמר קירות הבניין	
מס' קומות	3 קומות + עליית גג	3 קומות + עליית גג	
מס' יחידות מותר שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר כוללים עיקרי ושירות (שטחי) המסחר לא יכללו בחישוב מס' יח"ד (מותרות)	12 יח"ד	12 יח"ד	
תכסית קרקע	80%	67%	
קווי בניין קדמי לרחוב אלחנן יצחק	0 מ'	0 מ'	

עמ' 190

מידע: 21-01003 רישוי: 22-1941 ת.בניין: 0134-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערבי	3 מ'	2.70 מ'	
צדדי מזרחי	0 מ' בהסכמת שכנים	0 מ' התקבלה הסכמת שכנים	
אחורי	4 מ'	3.60 מ'	
קווי בניין למרפסות			
שטח עיקרי			
עד 205% לשלוש קומות	כ-692.9 מ"ר	כ-659 מ"ר	
עד 70% לעליית גג	236.60 מ"ר	162.56 מ"ר	
גלריה 30% מהשטח המסחרי	20 מ"ר	7 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרי 275%+30%	949.50 מ"ר	828.56 מ"ר	
משטח המסחר			
שירות 5%	17 מ"ר	כ-17 מ"ר	
סה"כ שטחים כוללים מעל הכניסה הקובעת ברוטו (עיקרי + שירות)	966.5 מ"ר	845.56 מ"ר	

תקנות:

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

עמ' 191

מידע: 21-01003 רישוי: 22-1941 ת.בניין: 0134-022

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	
	כן	
	כן	31%
	כן	13%, לפי הנחיות מרחביות: בבנייה בקו אפס או בבנייה ברוחב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה – 10% לפחות משטח המגרש.
	כן	
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
	כן	מרפסת לפי תכנית 3866 מעל הרוחב/המדרכה עד 1.20 מ' ועד המסעה מעקה מסורג
	כן	פיתוח שטח /גדרות
	כן	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
2	חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
3	הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 40% מהרמווח המותר
4	תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט
5	תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט
6	תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"ם שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט

תאריך הודעה אחרונה: 31/10/2022 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לשיפור התכנון ללא חריגה בסה"כ שטחי הבנייה המותרים לפי הוראות התכנית
2	לשיפור התכנון ללא חריגה בסה"כ שטחי הבנייה המותרים לפי הוראות התכנית
3	לא נדרשת הקלה, לפי הוראות תכנית 3866 ניתן להקים מרפסות בולטות בחזית האחורית ברוחב של עד 1.20 מ'. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים לבנייה
4	לשיפור התכנון, לפי הוראות תכנית 3866 המרחב המוגן יבנה בתת הקרקע: "בכל בניית מרתף חדש יש למקם בו מקלט שישמש את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומת בבניין..."
5	לשיפור התכנון, לפי הוראות תכנית 3866 המרחב המוגן יבנה בתת הקרקע: "בכל בניית מרתף חדש יש

עמ' 192

מידע: 01003-21 רישוי: 1941-22 ת.בניין: 022-0134

#	התייחסות
	למקם בו מקלט שישמש את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומת בבניין..."
6	לשיפור התכנון, לפי הוראות תכנית 3866 המרחב המוגן יבנה בתת הקרקע: "בכל בניית מרתף חדש יש למקם בו מקלט שישמש את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומת בבניין..."

חו"ד מכון הרישוי

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	6.00	כריתה	1,272.00
2	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	7.00	כריתה	1,272.00
3	אראוקריה רמה	14.00	28.00	3.00	שימור	4,313.00
5	הדר לימון	4.00	15.00	4.00	שימור	1,582.00

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 24.03.2022)

חו"ד לתיק ורוד

שלום, התכניות שהוזנו למערכת בתאריך 24.03.22 נבדקו ואושרו במח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה:

22/02/2022

אלחנן יצחק 22 - הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה במרקם בנוי לשימור - נווה צדק חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

במסגרת היתר זה ייהרס מבנה מקורי קיים חד-קומתי מאבן כורכר, שאינו הוכרז לשימור וייבנה בניין חדש לשימוש מגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך חזית רחוב אלחנן יצחק לפי הוראות תכנית 3866. הבניין ייבנה בקיר משותף עם המגרש השכן אלחנן יצחק 24. מבקשים מרתף אחד בתכנית המבנה לשימושים נלווים לשימושים בקומת הקרקע ושימושים טכניים.

- להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

- אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה בתנאים הבאים:

- השלמת ביצוע של הקומה המסחרית, כולל השלמת החזית המסחרית, מהווה תנאי למתן אישור לאכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו.

- כניסה לקומה המסחרית תהיה במפלס זהה למדרכה הקיימת מול פתח כניסה למסחר. לא יאושרו מדרגות בכניסה למסחר. לא יאושר שילוט מסחרי בניצב לחזית, יש לתקן סימון שילוט בתכנית הבקשה. יש להשלים ולתאם תכנון פתרונות מנדוף, ביטחון, הצללה, תאורה עבור הקומה המסחרית.

- עיצוב חזיתות של שני המבנים הסמוכים, הבנויים בקיר משותף יהיה שונה, עם דגש על שוני בפרטים אדריכליים, כדי להדגיש פרצלציה מקורית, האופיינית לשכונה ההיסטורית שמהווה מרקם קיים לשימור.

- גודל הפתחים בקומות המגורים יתואמו לגודל שהוגדר בהוראות התכנית. יש לתאם את עיצוב החלונות בחזית המערבית

- יש לציין את גודל בליטת המרפסות בחזיתות המבנה - חסרות מידות. פרט קצה המרפסת יתואם לפני ביצוע.

- לא יאושרו פתחי פליטת אוויר/שחרור עשן לכיוון חזיתות המבנה.

- תכנון חצרות המונמכות יתואם לפי דרישת החוק.

- גישה לארונות לחיבור מערכות הטכניות, פחי אשפה, פילרים, גמל מים תהיה מתוך המגרש. פיצול המערכות בין

שתי המגרשים יובא לאישור הוועדה.

- לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית מעבר לשיפוע גג הרעפים.
- חיפוי גגות בחומר שונה מרעפי חרס ייבחן לפני ביצוע, בהצגת הדוגמאות של חיפוי חלופי.
- יתואמו הפרטים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
- יש להוסיף פריסת גדרות לגרמושקה. הגדרות לא יחרגו מגובה 1.5 מ' בגבולות ובפנים המגרש.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

- צנרת מים, דלוחין ושופכין
- לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
- יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

- יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.
- במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.
- פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
- הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- טיח וצבע

- סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שלכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור וש"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ.
- סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור וש"מ.
- מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

- יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

- חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ או פרופיל בלגי. יש לתאם פרטי נגרות/מסגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות/מסגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

- לא יאושרו מזגנים על קירות המעטפת. יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.
- לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי.

עמ' 194

מידע: 01003-21 רישוי: 1941-22 ת.בניין: 022-0134

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור.
באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר/המבנה באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 05.09.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר

חיבור ביוב - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש

האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 23.3%

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.06.2022)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 4 בגוש 6922 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

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

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

ג. תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 02.05.2022)
המלצה לתת היתר

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0008 מתאריך 24/05/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 12 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
 - חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 - חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
 - תכנון פתרון מיגון במס"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט
 - תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט
 - תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט
3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 13 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/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך

עמ' 196

מידע: 01003-21 רישוי: 1941-22 ת.בניין: 0134-022

#	תנאי
	שלא נערכו שינויים מרחביים
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2544 נטי.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25 מתאריך 16/07/2025:

לאשר ביטול השתתפות בקרן חניה במגרש בכתובת הנ"ל המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 2 ובתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1942	תאריך הגשה	01/12/2022
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') הריסה

כתובת	אלחנן יצחק 24	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6922/5	תיק בניין	0134-024
מס' תב"ע	1,3866, תמ"א/1	שטח המגרש	280.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מבקש	בניני מ.מטלון בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מבקש	ספיר במונטיפיורי בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מבקש	עדי ועמיר היערי בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מבקש	מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ	מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101
בעל זכות בנכס	ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	בניני מ.מטלון בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	ספיר במונטיפיורי בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	עדי ועמיר היערי בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
בעל זכות בנכס	מרום נ.צ. נווה-צדק בע"מ	מונטיפיורי 31, תל אביב - יפו 6520101
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705
מיופה כח מטעם המבקש	אייל ספיר	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מורשה חתימה מטעם המבקש	מוריאל מטלון	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מורשה חתימה מטעם המבקש	מירון מלצר	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמיר היערי	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מורשה חתימה מטעם המבקש	אייל ספיר	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדי היערי	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 09.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 198

מידע: 21-01002 רישוי: 22-1942 ת.בניין: 0134-024

תנועה וחניה-מכון רישוי - (קרין אבזיקוב 10.7.25)

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-25/05/2022 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-27/04/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 12 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-100 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 12 מקומות חניה לאופניים

חסר:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. על פי חוות דעת המרכז העירוני לתיאום הנדסי בתיק המידע- בחזית המגרש קיים נתיב בלעדי לתחבורה ציבורית, ומשום כך אין אפשרות לאשר נגישות רכבים מהכביש לתחום המגרש.
2. בשל האיסור על גישת כלי רכב פרטיים למגרש הגובל בנת"צ, חל פטור מתקן חניה לפי תקנה 2' לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 על הבקשה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ומכבש.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2544. יש לנטוע במגרש עץ אחד בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא ₪ 1844. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

אדריכלות

התחנה מאושרת.

עצים

עמ' 199

מידע: 21-01002 רישוי: 22-1942 ת.בניין: 0134-024

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	6.00	כריתה	1,272.00
2	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	7.00	כריתה	1,272.00
3	אראוקריה רמה	14.00	28.00	3.00	שימור	4,313.00
5	הדר לימון	4.00	15.00	4.00	שימור	1,582.00

מהות הדיון הנוסף:

ביטול סעיף מס' 3 להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה 2-23-0011 מתאריך 06/07/2023:
לאשר לפי המלצת מכון רישוי פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י
השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

נימוקי הדיון הנוסף:

מדובר על בקשה לבניין חדש.
אגף התנועה לא אישר גישה כלי רכב למגרש בגלל נתיב לתחבורה ציבורים הקיים בחזית הפרויקט.
בהתאם לאמור לעיל ניתן להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו
בסעיף 2 בתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר ביטול השתתפות בקרן חניה במגרש בכתובת הנ"ל המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף
2 ובתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

הריסת כל הבנוי על המגרש עם יח"ד 1 והקמת בניין חדש בקיר משותף מזרחי עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג, עבור 10 יחידות דיור, מעל קומת מרתף. הבניין מכיל:

בקומת המרתף:

- שטח מוצמד למסחר וחדרי שירותים המשמשים את המסחר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות.
- ממ"מ, מבואה וחדר מדרגות, מאגר מים וחדר משאבות.
- שטחים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות הכולל חדר משחקים, מחסן, חדר רחצה, ממ"ד וחצר אנגלית לכל דירה

בקומת הקרקע:

- חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק עם מדרגות פנימיות לגלריה, חדר אשפה, חדר אופניים, מבואה וחדר מדרגו
- 2 יחידות דיור עם שטח מוצמד בקומת המרתף ויציאה לחצר במרווח הצדדי והאחורי.

בקומות השנייה והשלישית:

3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ק משותף ומרפסות לחזית רחוב אלחנן יצחק ולחזיתות צדדית ואחורית.

בעליית הגג:

- 2 יחידות דיור עם מרפסת גג לדירה הפונה לרחוב אלחנן יצחק וממ"ק משותף ל- 2 הדירות.
- מערכת סולרית בשיפוע גג רעפים, נישה בגג למתקנים טכניים.

בחצר:

פיתוח, שטחים מרוצפים, גיבון, מקום לאופניים, גדרות פנימיות ובגבולות המגרש.

מצב קיים:

מבנה קיים בן קומה אחת, כולל סככות ומבנים יבילים בחצר

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י אייל ספיר מיופה כוחם של הבעלים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	3 קומות + עליית גג	3 קומות + עליית גג	
שטח עיקרי ושירות משטח המגרש של 280 מ"ר			
סה"כ 280%			

עמ' 201

מידע: 21-01002 רישוי: 22-1942 ת.בניין: 0134-024

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	674 מ"ר	784 מ"ר	(לא כולל גלריה) וכולל: עד 205% עיקרי לשלוש קומות כולל שטח מסחרי
	כ-525 מ"ר כולל 49 מ"ר שטח מסחרי	כ-574 מ"ר כולל שטח מסחרי	עד 70% עיקרי לעליית גג בכפוף להוראות עיצוב לגגות משופעים
	135 מ"ר	196 מ"ר	שטח שירות 5% ניתן להמיר שטחי שירות ועיקרי במסגרת 280% המותר
	96 מ"ר	14 מ"ר	בנוסף גלריה במסחר
	----- 15 מ"ר משטח של 49 מ"ר	30% משטח מסחרי	
	10 יח"ד	10 יח"ד (9.6) משטח של 624 מ"ר	מס' יחידות מותר שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר כוללים שטח עיקרי ושירות ללא שטח מסחרי

עמ' 202

מידע: 21-01002 רישוי: 22-1942 ת.בניין: 0134-024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קרקע	80%	65%	
קווי בניין			
קדמי לרחוב אלחנן יצחק	0 מ' מחייב	0 מ'	
צדדי מערבי	0 מ'	0 מ' התקבלה הסכמת בעלי החלקה הגובלת	
צדדי מזרחי	3 מ'	2.70 מ'	0.3 מ' פורסמה הקלה
אחורי	4 מ'	3.60 מ'	0.4 מ' פורסמה הקלה
הוראות בינוי/תכנית עיצוב			
גובה הבניין לפי גובה של 5 מ' מסחר	15.20 מ'	14.80 מ'	
תחילת שיפוע הגג מעל גובה זה בתוך חלל הגג בלבד	11.6 מ'	11.20 מ'	
שיפועי הגג	50%-40%	48%	
גובה מעקה הגג	1.05 מ'	1.05 מ'	
סוג המעקה	בנוי מטויח בטיח חלק כגמר קירות הבניין	בנוי מטויח בטיח חלק כגמר קירות הבניין	
שימושים	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	כ-13%, לפי הנחיות מרחביות: בבנייה בקו אפס או בבנייה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה – 10% לפחות משטח המגרש.
	כן	כ-30%
	כן	
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
	כן	מרפסת
	כן	לפי תכנית 3866 מותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' מכל צד ובחזית קדמית. מבוקשת הקלה להבלטת מרפסות עד 1.60 מ' (40% ממקו בניין אחורי
	כן	פיתוח שטח /גדרות
	כן	מבוקשת כהקלה במרפסת הגג
	כן	בריכות שחיה
	כן	מפלס כניסה קובעת
	כן	חלחול

הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות התכנית, פרט לחריגה בקוי הבניין הצדדי והאחורי ללא שינוי בשטח המותר בקווי הבניין המותרים.

תכנון ממ"דים כהקלה מבוקשת לפי דרישות הג"א שלא מאפשר מקלט בלבד במרתף למרות הוראות התכנית. פתרון ממ"דים הומלצה ע"י מחלקת השימור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
2	חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 המותר
3	הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבנין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
4	תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט
5	תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"ד שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט
6	תכנון פתרון מיגון מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט

תאריך הודעה אחרונה: 02/11/2022 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לשיפור התכנון ללא חריגה בסה"כ שטחי הבנייה המותרים לפי הוראות התכנית
2	לשיפור התכנון ללא חריגה בסה"כ שטחי הבנייה המותרים לפי הוראות התכנית

#	התייחסות
3	לא מומלצת. ראה התייחסות להתנגדות.
4	לשיפור התכנון, לפי הוראות תכנית 3866 המרחב המוגן יבנה בתת הקרקע: "בכל בניית מרתף חדש יש למקם בו מקלט שישימש את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומת בבניין..."
5	לשיפור התכנון, לפי הוראות תכנית 3866 המרחב המוגן יבנה בתת הקרקע: "בכל בניית מרתף חדש יש למקם בו מקלט שישימש את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומת בבניין..."
6	לשיפור התכנון, לפי הוראות תכנית 3866 המרחב המוגן יבנה בתת הקרקע: "בכל בניית מרתף חדש יש למקם בו מקלט שישימש את הבניין כולו בהתאם לתקנות הג"א. לא תותר הקמת מרחב מוגן דירתי ו/או קומת בבניין..."

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	קדם דוד - הרא"ה 178, רמת גן 5234317	1. חריגה מקווי הבניין הצדדי והאחורי 2. הבלטת גזוזטראות לחזית האחורית 3. החריגות המבוקשות פוגעות ביכולת למימוש עתידי של זכויות הבנייה שבבעלותי המותרות לרבות הקלות 4. הנכסים נמצאים באזור של בנייה צפופה וכל סטייה מהקבוע בחוק מהווה פגיעה במרווח הין הבתים ומהווה פגיעה באיכות החיים וחסירה של אוויר ואור השמש

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד אפרים קלוג מיופה כוחו של הדייר מרחוב יבניאל 33 הגובל בצד אחורי לבניין הנדון. התייחסות להתנגדות: 1. בניין המתנגד בנוי במרחק של כ-15 מ' מהבניין המתוכנן וכ-10 מ' מגבול המגרש. 2. הטענה מוצדקת. הוראות תכנית 3866 לא חלה על מגרש המתנגד, המגרש פינתי ולפי תכנית ראשית 2277 קו הבניין הצדדי הינו בין 2.50 מ' ל-3.5 מ' בהתאם לתכנון שתאושר. 3-4. אישור הבניין החדש לא פגע במתנגד כי אלו קווי הבניין המקובלים באזור	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	6.00	כריתה	1,272.00
2	חבינה בת-שיטה	7.00	25.00	7.00	כריתה	1,272.00
3	אראוקריה רמה	14.00	28.00	3.00	שימור	4,313.00
5	הדר לימון	4.00	15.00	4.00	שימור	1,582.00

חו"ד נוספות**מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 24.03.2022)**

חו"ד לתיק רוד

שלום, התכניות שהוזנו למגירת 100 בתאריך 24.03.22 נבדקו במח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה להיתר:

22/03/2022

אלחנן יצחק 24 - הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה במרקם בנוי לשימור - נווה צדק
חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

במסגרת היתר זה ייהרס מבנה מקורי קיים חד-קומתי מאבן כורכר, שאינו הוכרז לשימור וייבנה בניין חדש לשימוש מגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך חזית רחוב אלחנן יצחק לפי הוראות תכנית 3866. הבניין ייבנה בקיר משותף עם המגרש השכן אלחנן יצחק 22. מבקשים מרתף אחד בתכנית המבנה לשימושים נלווים לשימושים בקומת הקרקע ושימושים טכניים.

- להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:
- אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה בתנאים הבאים:
- השלמת ביצוע של הקומה המסחרית, כולל השלמת החזית המסחרית, מהווה תנאי למתן אישור לאכלוס וגמר בנייה של המבנה כולו.
- כניסה לקומה המסחרית תהיה במפלס זהה למדרכה הקיימת מול פתח כניסה למסחר. לא יאושרו מדרגות בכניסה למסחר. לא יאושר שילוט מסחרי בניצב לחזית, יש לתקן סימון שילוט בתכנית הבקשה. יש להשלים ולתאם תכנון פתרונות מנדוף, ביטחון, הצללה, תאורה עבור הקומה המסחרית.
- עיצוב חזיתות של שני המבנים הסמוכים, הבנויים בקיר משותף יהיה שונה, עם דגש על שוני בפרטים אדריכליים, כדי להדגיש פרצלציה מקורית, האופיינית לשכונה ההיסטורית שמהווה מרקם קיים לשימור.
- גודל הפתחים בקומות המגורים יתואמו לגודל שהוגדר בהוראות התכנית. יש לתאם את עיצוב החלונות בחזית המערבית
- יש לציין את גודל/סוג חומר עבור בליטה דקורטיבית בהיקף הפתחים במבנה, הבליטה לא תחרוג מהמותר. פרט המסגרת ופרט קצה המרפסת ופרטים אדריכליים יתואמו לפני ביצוע.
- לא הוצג פתרון הצללה לפתחי המבנה, יש לתאם לפני ביצוע. לא יאושר תריס גלילה בחלונות ודלתות המבנה כפתרון הצללה.
- לא יאושרו פתחי פליטת אוויר/שחרור עשן לכיוון חזיתות המבנה.
- גישה לארונות לחיבור מערכות הטכניות, פחי אשפה, פילרים, גמל מים תהיה מתוך המגרש. פיצול המערכות בין שתי המגרשים יובא לאישור הוועדה.
- לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית מעבר לשיפוע גג הרעפים.
- יתואמו הפרטים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
- יש להוסיף פריסת גדרות לגרמושקה. הגדרות לא יחרגו מגובה 1.5 מ' בגבולות ובפנים המגרש.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

- צנרת מים, דלוחין ושופכין
- לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
- יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

- יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.
- במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.
- פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
- הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה - לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור ושם"מ. אופן יישום הטיח ושליכות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ. סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור ושם"מ. מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה - לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ או פרופיל בלגי. יש לתאם פרטי נגרות/מסגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות/מסגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

לא יאושרו מזגנים על קירות המעטפת. יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר/המבנה באופן מוסווה ומוצנע - לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 05.09.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית
ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינו
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת
בתכנית הראשית הערה: 25.35%

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.06.2022)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 5 בגוש 6922 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

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

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

ג. תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 02.05.2022)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. **לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 10 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.**
2. **לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון ובמסגרת השטחים המותרים לבנייה:**
 1. **חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר**
 2. **חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר**
 3. **תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט**
 4. **תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט.**
 5. **תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט**
3. **לאשר לפי המלצת מכון רישוי פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**
4. **לקבל את ההתנגדות בעניין הבלטת המרפסות עד 1.60 מ' כהקלה לעומת 1.20 מ' המותר לפי תכנית 3866 כי הגדלת המרפסת מעבר למותר יפגע במתנגד וכן היא אינה מוצדקת, ולבטל את הבלטת המרפסות.**
5. **לדחות שאר טענות המתנגד, שכן חלק מבניין המתנגד בנוי במרחק של כ-15 מ' מהבניין המתוכנן וכ-10 מ' מגבול המגרש. אישור הבניין החדש לא יפגע במתנגד מאחר ואלה קוי הבניין המקובלים באזור.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
3	המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהיתר זה בכדי להעניק זכות במקרקעין העירייה או בזכות הנתונה לעיריית תל אביב על פי כל דין
4	רישום ההערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2544 ש.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבנייה) העתק פוליסת ביטוח צד

#	תנאי
	שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת 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	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
6	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
7	סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לסדר את האלמנטים שבחדר האשפה באופן שלא יחסום את פתח חדר האשפה ואת המעבר החופשי אליו.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין מילוי דרישות אגף הנכסים.
5	יש לקבל את האישור אגף הנכסים.
6	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

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

מלי פולישוק: אם זה מרקם לשימור, במה זה יבוא לידי ביטוי בצורה החדשה של הבניין החדש?
אינה פנסו: יש תב"ע שמשמרת את המרקם החדש, 3866. היא לוקחת בחשבון את כל השמירה על המרקם החדש עם נספח בינוי מחייב ולפיו נבנה הבניין הזה.
דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0011-23-02 מתאריך 06/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 10 יחידות דיור עם חזית מסחרית לרחוב אלחנן יצחק, מעל קומת מרתף.
2. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון ובמסגרת השטחים המותרים לבנייה:
 1. חריגה של עד 10% מקו בנין צידי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
 2. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
 3. תכנון פתרון מיגון בממ"ק עבור מגורים בקומות על קרקעיות, במקום במקלט
 4. תכנון פתרון מיגון עבור דירות בקומת הקרקע באמצעות ממ"דים שימוקמו בקומת המרתף, במקום במקלט.
 5. תכנון פתרון מיגון עבור מסחר בקומת הקרקע באמצעות ממ"מ שימוקם בקומת המרתף, במקום במקלט

עמ' 210

מידע: 21-01002 רישוי: 1942-22 ת.בניין: 0134-024

3. **לאשר לפי המלצת מכון רישוי פתרון חלופי להסדרת 11 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.**
4. **לקבל את ההתנגדות בעניין הבלטת המרפסות עד 1.60 מ' כהקלה לעומת 1.20 מ' המותר לפי תכנית 3866 כי הגדלת המרפסת מעבר למותר יפגע במתנגד וכן היא אינה מוצדקת, ולבטל את הבלטת המרפסות.**
5. **לדחות שאר טענות המתנגד, שכן חלק מבניין המתנגד בנוי במרחק של כ-15 מ' מהבניין המתוכנן וכ-10 מ' מגבול המגרש. אישור הבניין החדש לא יפגע במתנגד מאחר ואלה קוי הבניין המקובלים באזור.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת תכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2544 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה (פיקוח על הבניה) העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה
5	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לסדר את האלמנטים שבחדר האשפה באופן שלא יחסום את פתח חדר האשפה ואת המעבר החופשי אליו.
2	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3	יש לקבל את האישור אגף הנכסים.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 211

מידע: 21-01002 רישוי: 22-1942 ת.בניין: 0134-024

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: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:**

לאשר ביטול השתתפות בקרן חניה במגרש בכתובת הנ"ל המצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף
2 ובתקנות החניה ולקבוע תקן חניה 0.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	23-1894	תאריך הגשה	31/12/2023	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לה גוארדיה 87, פוזנסקי שמואל 8	שכונה	תל-חיים
גוש/חלקה	6133/892	תיק בניין	0635-087
מס' תב"ע	ג1, ע1, קי, תמ"א/1, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	1,005.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארץ נדל"ן פוזנסקי 8 תל אביב בע"מ	בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316
בעל זכות בנכס	יפה בנימיני	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	דליה גגין	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	רבקה מגנ"י	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	שלום גגין	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	חווה פדר	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	דליה כהן	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	לילי אביעוז קוגן	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	עופר לוי	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	רחל לוי	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	צביה מאירוביץ	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	חיים פדר	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	שמעון ראלי	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	מצליח בר אל	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	שושנה ראלי	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	שמואל קליין משה	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	איריס עובדיה	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	אשר פרי לוי	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
בעל זכות בנכס	עזר מציון עמותת	פוזנסקי שמואל 8, תל אביב - יפו 6732311
עורך ראשי	דרור בריל	מאור משה 2, תל אביב - יפו 6607741
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן סגל	בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 33 % מן המרווח המותר
2	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 22 % מן המרווח המותר

עמ' 213

מידע: 22-00231 רישוי: 23-1894 ת.בניין: 0635-087

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון ובדומה לבקשות דומות שאושרו באזור	1
ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון ובדומה לבקשות דומות שאושרו באזור	2

תאריך הודעה אחרונה: 16/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
---	---------	-------

התייחסות להתנגדויות:

מתנגדים:

רחל ושמעון חגג פוזננסקי שמואל 6, תל אביב - יפו 6732309

התנגדות:

במידה ותהיה הרחבה, זה יחסום לי את האוויר, את השמש יהיה חנוק מאוד לחיות בתנאים כאלו.

התייחסות להתנגדות:

אין מניע מלאשר את ההקלות מאחר והמרפסות אינן פונות לחזית הבניין של המתנגדים. כמו גם אין מניע מלאשר את המרפסות שכן תואמות תקנות התכנון והבנייה ומאושרות בדומה לבקשות באזור שאושרו.

מהות הדיון הנוסף:

פירסום נוסף לצורך הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית ואחורית.

נימוקי הדיון הנוסף:

בדובר בהריסה של בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.

הבקשה הוגשה ללא הקלות להבלטת המרפסות בחזיתות הקדמית והאחורית, עורך הבקשה ביצע פירסומים חוזרים לטובת הבלטת המרפסות. תכנית מעודכנת מופיעה במגירה 2500

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה 2-25-0001 מתאריך 15/01/2025, לדחות את ההתנגדות ולאשר את ההקלות הבאות לצורך לשיפור תכנון ובהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור:
1. הקלה להבלטת מרפסות לחזית הקדמית לפי תקנות התכנון והבנייה.
2. הקלה להבלטת מרפסות לחזית האחורית לפי תקנות התכנון והבנייה.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

הריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי א/3.

- ב-2 קומות המרתף 31 מקומות חניה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת 3 יח"ד, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות/אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.

מצב קיים:

מבנה קיים בין 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
	1963	304	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 9 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של הבעלים והחברה.

תקנות:

הערות	קנ/לא	תקנה
	כן	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	שטח המצללה
לפי תקנות בנייה במרווחים עד 1.20 מ' מקו בניין.	כן	מרפסת
	כן	פיתוח שטח/גדרות
	כן	מפלס כניסה קובעת
	כן	חלחול

עמ' 215

מידע: 22-00231 רישוי: 23-1894 ת.בניין: 0635-087

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם חריגות וליקויים כאשר ניתן זמן לעורך הבקשה ובעלי העניין לערוך את התיקונים הנדרשים בהתאם.

התאמה לתב"ע (תכנית 1739, 319, 367, 691, קיי, מדיניות תמ"א 38)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>7 קומות וקומת גג חלקית</p>	<p>3 קומות + קומת עמודים מפולשת לחניה</p> <p>3 קומות קומת גג חלקית</p> <p>סגירת קומת עמודים מפולשת</p> <p>7 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>עד 8 קומות</p>	<p>מס' קומות לפי תב"ע K, 319</p> <p>תמ"א 38/3</p> <p>סה"כ קומות</p> <p>לפי הוראות עיצוב של תכנית 5000</p>
	<p>2127 מ"ר</p>	<p>964.8 מ"ר</p> <p>117 מ"ר</p> <p>288.7 מ"ר</p> <p>1095 מ"ר</p> <p>2465.5 מ"ר</p>	<p>שטחים עיקריים: (לא כולל דירות גג) לפי 319, מ' 3 ל 96% משטח המגרש (7% + 25% סה"כ 32% לקומה)</p> <p>מכח תמ"א 38 / 3 א - 13 מ"ר לכל 9 דירה קיימת = 13*9</p> <p>- מילוי קומת עמודים (קומה טיפוסית מורחבת פחות שטח קיים בהיתר בקומת הקרקע: 365-76.3</p> <p>- שטח 3 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת לפי היתר מס' 304 + 13 מ"ר לכל דירה קיימת 326 + (3*13) = 365 מ"ר = 365*3</p> <p>סה"כ השטחים העיקריים:</p> <p>שטחי שירות:</p> <p>לפי תוספת שטחי שירות לתכנית קיי (המגרש לא נכלל בטיפוסים של K החדש ולכן נבדק בהתאם) שטח הנדרש - 27 מ"ר עד</p>

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
2	הוספת 4 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 8 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
3	ניוד שטחי שרות מתת הקרקע לעל הקרקע, עפ"י תקנות חוק תכנון הבניה.
4	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 80% משטח הגג, לעומת 65% המותרים
5	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 3 מ' המותר
6	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 1 במקום 6 המותר על פי תכנית
7	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
8	תוספת 20 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 29 יחידות דיור סך הכל

תאריך הודעה אחרונה: 16/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, לא בא לידי ביטוי בתכנית.
2	ליידוע הציבור בלבד - מספר הקומות הנוספות לפי מדיניות תמ"א 38.
3	לא ניתן לנייד זכויות בנייה מתת הקרקע לעל הקרקע בניגוד להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה, לא ניתן לאשר בניגוד לתכניות תקפות.
4	הגדלת תכסית הבניה על הגג ל-80% במקום 65% המותרים נוגדת את הוראות תכנית ג1 לעניין בנייה על הגג ולא ניתן לאשר הקלה זו מאחר והדבר הינו בניגוד למרקם הסביבתי.
5	גובה הבניה על הגג נוגד את הוראות תכנית ג'1 וכמו כן נוגד את המדיניות העירונית לנושא זה, לא ניתן לאשר את ההקלה מאחר והדבר הינו בניגוד למרקם הסביבתי.
6	הקלה לא רלוונטית, לא בא לידי ביטוי בתכנית - מבוקש בהתאם למדיניות.
7	ליידוע הציבור בלבד בהתאם לדרישות תמ"א 38.
8	ליידוע הציבור בלבד - מספר יח"ד הנוספות לפי מדיניות תמ"א 38.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ארז פישקו - לה גוארדיה 89, תל אביב - יפו 6732520	אני מתנגד לזה ולא מוכן בשום פנים ואופן לא מסכים

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	אין מניע מלאשר את הבקשה להריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38 והתב"עות החלות על המגרש. מבדיקה נמצא כי גם בניין המתנגד הגיש בקשה להריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38/א/3	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 24.12.2024)
 המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 218

מידע: 22-00231 רישוי: 23-1894 ת.בניין: 0635-087

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני רויטמן

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-21/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-21/07/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 29 יחידות דיור (27 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:

30 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
6 מקומות חניה לאופנועים
29 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בשתי קומות החניון התת קרקעי
6 מקומות חניה לאופניים בשתי קומות החניון התת קרקעי
29 מקומות חניה לאופניים: 12 בחדר אופניים בקומת החניון, 8 בחדר אופניים בקומת הקרקע ו-9 אופניים בשטח הפיתוח
מתכנן: דרך ארץ הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אצירת אשפה

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-20.6.24:
בבית משותף ובו 29 יחידות דיור, מוצג חדר אשפה הכולל כלי אצירה נדרשים: 5 עגלות

נוספו תנאים טכניים
התכנון מאושר.

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 29,200.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 22,200.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
עץ 102 מאושר לכריתה במדרכה, הוטען אישור של חיים גבריאל לכריתת עץ זה במגירה 2500 מתאריך 17.6.24
עצים מספר 17,18,19 מאושרים לכריתה ממוקמים על רמפת ירידה לחניון, וצמודים לדיפון חדר טרפו לא ניתן לשמרם ברחק זה
עצים מספר 103,29 עצי שער גזומים רבות, מאושרים לכריתה קרובים לדיפון המרתף ולא ניתן לשמרם ברחק זה

סכמת חלחול: תקינה
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-3.7.24:
התכנון המוצא מאושר,
סכמת חלחול תקינה

קונסטרוקציה

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

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
12	הדר לימוני	3.00	5.00	2.00	שימור	300.00
13	הדר המנדרין	2.00	3.00	1.00	שימור	50.00
16	ברוש גדול פירות	5.00	20.00	4.00	שימור	1,600.00
17	פיקוס השדרות	4.00	30.00	2.00	כריתה	7,850.00
18	פיקוס השדרות	4.00	30.00	2.00	כריתה	6,950.00
19	ברוש גדול פירות	6.00	27.00	4.00	כריתה	2,950.00
20	וושנינגטוניה	6.00	65.00	1.00	שימור	4,300.00
29	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	כריתה	5,450.00
100	בוהיניה מגוונת	2.50	5.00	1.00	שימור	200.00
101	בוהיניה מגוונת	5.00	10.00	1.00	שימור	750.00
102	ברכיטון צפצפתי	5.00	20.00	2.00	כריתה	3,000.00
103	פיקוס השדרות	4.00	20.00	1.00	כריתה	3,000.00
104	סיגלון עלי מימוסה	3.00	6.00	1.00	שימור	350.00
105	סיגלון עלי מימוסה	5.00	30.00	3.00	שימור	9,050.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 30.03.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.07.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 892 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

במגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

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

עמ' 220

מידע: 22-00231 רישוי: 23-1894 ת.בניין: 0635-087

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

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.07.2023)

המלצה לתת היתר

ההחלטה: החלטה מספר: 28

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

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 29 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי 3/א.

- ב-2 קומות המרתף 31 מקומות חניה, מחסן משותף, חדר אופנים, מאגר מים וחדר משאבות. גישה לחניה ע"י רמפת ירידה למרתף.
- בקומת הקרקע חלקית (מילוי קומת עמודים) כוללת 3 יח"ד, חדר אשפה, חדר גז וחדר עגלות/אופניים.
- בקומות 1-6 מוצעות 24 יח"ד (4 דירות בקומה).
- בקומת הגג החלקית 2 יח"ד.
- בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים, גנרטור, מזגנים.
- בחזית הקדמית פיתוח שטח, רצועה מפולשת ברוחב של 2.50 מ' רמפת ירידה לחניון מחזית מערבית צידית.

2. לדחות את ההתנגדות שכן אין מניעה לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38. הבקשה עומדת במדיניות והתב"עות החלות על המגרש.

3. לא לאשר את ההקלות ל:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 80% משטח הגג, לעומת 65% המותרים
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 3 מ' המותר
- מאחר ואינן תואמות את המרקם הסביבתי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים

עמ' 221

מידע: 22-00231 רישוי: 23-1894 ת.בניין: 0635-087

#	תנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,200.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 שיקולית לשחרור עוגנים .
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025:

בהמשך להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה 0001-25-2 מתאריך 15/01/2025, לדחות את ההתנגדות ולאשר את ההקלות הבאות לצורך לשיפור תכנון ובהתאם לבקשות דומות שאושרו באזור:
1. הקלה להכללת מרפסות לחזית הקדמית לפי תקנות התכנון והבנייה.

2. הקלה להכלטת מרפסות לחזית האחורית לפי תקנות התכנון והבנייה.**תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ייטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 29,200.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 שיקולית לשחרור עוגנים.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

עמ' 223

מידע: 22-00231 רישוי: 23-1894 ת.בניין: 0635-087

תנאי	#
לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011	

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0688	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
	9018, 618, 5000, 9049, 9086, ג1, מ, ע1,		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיירוס קפיטול בע"מ	תובל 13, רמת גן 5252228
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	זורון 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 לוין	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
עורך ראשי	איתי פידל	מקדונלד 12, רמת גן 52514
מתכנן שלד	סיטון משה	זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מורשה חתימה מטעם המבקש	רעי משעל	הילדסהיימר 18, תל אביב - יפו 6230520

מהות הדיון הנוסף:

בהתאם להחלטה מספר 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025 לשוב ולדון.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטה מספר 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0011 מתאריך 18/06/2025, נדרש לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה עם מחלקת תנועה וחנייה, אין שינוי בחו"ד.

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.

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.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לא לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים קיימים על מגרש שחיזוקם 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.

דרפט קודם

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.

עמ' 226

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות על קומת עמודים חלקית
בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	בקשה	שנה
ערבי נחל 10 - שימוש חורג בקומת הקרקע מחנות ליח"ד סה"כ בניין 14 יח"ד	1999	990140		
ערבי נחל 8 - הקמת בניין בן 4 קומות על קומה מפולשת עבור 8 יח"ד ומקלט בקומת המרתף	17/2/1970	1014		
ערבי נחל 10 - הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף: קומת קרקע יחד 12 יח"ד בקומות הטיפוסיות. סה"כ בבניין 13 יח"ד.	21/3/1963	4/97		

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%.

תקנות:

הערות	כן/לא	תקנה
מרפסת	כן	מרפסת
פיתוח שטח/גדרות	כן	פיתוח שטח/גדרות
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס כניסה קובעת
חלחול	כן	חלחול
תואם ע'1	כן	תואם ע'1

עמ' 227

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע, תכניות 618 ו-מ' (אזור מגורים ג'), תמ"א 38 / 3/א ומדיניות הועדה לפי תמ"א 38

מותר	מוצע	סטייה	
<p>מס' קומות:</p> <p>לפי תכנית מ' לפי תמ"א 38 / 3א ומדיניות הועדה</p> <p>סה"כ</p> <p>לפי נספח עיצוב של תכנית 5000</p>	<p>5 קומות על עמודים</p> <p>3 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>+ מילוי קומת העמודים</p> <p>9 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>15 קומות</p>	<p>10 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>קומה 1 בחריגה - פורסמה הקלה ראה הערה בהמשך</p> <p>3 קומות ומילוי קומת עמודים פורסמו לפי סעיף 149 מכח תמ"א</p>	
<p><u>שטח עיקרי לא כולל ג'</u></p> <p>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)</p> <p>לפי תמ"א 38 / 3א</p> <p>תוספת 13 מ"ר לדירות הקיימות 24*13</p> <p>ערבי נחל 8: השלמה לסגירה קומת עמודים 218.6-55.4</p> <p>ערבי נחל 10: מילוי לסגירה קומת עמודים 352-121</p> <p>שטח 3.5 קומות ערבי נחל 8: לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס': 1014 $218.6 = (192.62 + (2 * 13))$</p> <p>ערבי נחל 10: לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס': 990140</p>	<p>1559 מ"ר</p> <p>312 מ"ר</p> <p>163.2 מ"ר</p> <p>231 מ"ר</p> <p>765.1 מ"ר 3.5*218.6</p> <p>1232 מ"ר</p>		

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 בנייה 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.
11	תוספת זכויות בגין מילוי / סגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38/3 א על תיקוניה.

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 והתקבלו התנגדויות

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

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	יוסי וייס - פאת השולחן 5, תל אביב - יפו 6744405	
2	עליזה שליט - פאת השולחן 5, תל אביב - יפו 6744405	
3	אורלי שיבי מר -	
4	אביחי כץ -	

עמ' 230

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

#	מתנגדים	נימוק
5	יוסי וייס -	
6	שלי שלט קרת -	
7	לאה כץ הופמן-יורשי כץ שבח וגיטלה -	
8	אמיר שפסה בשם קרן שפסה -	
9	שלמה סאסא -	
10	צבי יור -	
11	שלמה אסא - פאת השולחן 3, תל אביב - יפו 6744403	
12	רפאל אלמוזנינו - , שרית אלמוזנינו - , תומר מזרחי -	
13	liat pichadze -	
14	דב ונגר -	
15	יעל נעמני - מזא"ה 31, תל אביב - יפו 6521410	

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

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 מזרם.
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.

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

דרישת 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 העצים 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.

עמ' 232

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

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.

עצים

#	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 לרישויי 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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.01.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת 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.

חוו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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 קרן 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 חנייה 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 שמטל 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 לחנות 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 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.

עמ' 235

מידע: 21-02690 רישוי: 24-0688 ת.בניין: 0704-008

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 אחריה.

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

חן אריאלי: הבקשה הוצאה מדיון. לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1113	תאריך הגשה	11/08/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	יקותיאל 28	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6979/5	תיק בניין	4022-028
מס' תב"ע	1, 2, 2215, 2215א, 3, ג, 3א/3א, ע, 1, תמ"א/1	שטח המגרש	222.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן נעם יואל	ביאליק 8, תל אביב - יפו 6332408
בעל זכות בנכס	מוכתר יקותיאל 28	המסגר 42, תל אביב - יפו 6721123
עורך ראשי	תומר הררי	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין בן קומה אחת קיים במגרש המכיל 2 יח"ד.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה מעל קומת מרתף כמפורט:

- בקומת המרתף: שטח נלווה של יח"ד מקומת הקרקע עם גישה ע"י מדרגות פנימיות ואזור משותף עם גישה ע"י חדר מדרגות משותף עבור חדרים טכניים וחדר אופניים.
- בקומת הקרקע: יח"ד הכוללת שטח נלווה בקומת המרתף ושטח מוצמד לדירת הקרקע במרווח האחורי.
- בקומה הראשונה: יח"ד אחת לרבות מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לרחוב.
- בקומה השנייה: 2 יח"ד לרבות מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית לרחוב וגישה ע"י מדרגות פנימיות לחדר יציאה לגג.
- בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות ומרפסות גג מרוצפות בדק.
- בגג העליון מערכות טכניות כגון קולטי שמש ומעבים וגישה לגג באמצעות סולם.
- בחצר הבניין: נטיעות עצים, ריצוף, מסתורים ייעודיים לאשפה בלוני גז וגמל מים. גדרות בנויות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה אחת המכיל 2 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לבניין נשוא הבקשה לא נמצא היתר מקורי לבנייתו בתיק הבניין.

בעלויות:

המגרש המשני בשטח מדוד של 222 מ"ר רשום במושע. בעלי המגרש רשומים בטאבו כבעלי חלק בנכס בשטח של 222 מ"ר. על הבקשה חתום המבקש שהינו בעל הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לחלק מבעלי זכויות שאותרו - עקב גודלה של החלקה וריבוי הבעלים שלא יודעים על כתובתם נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק וצורף תצהיר על בעלות במגרש. התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע תכנית 2215 ו-2215-א' אזור מגורים ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	3	3	
שטחים עיקריים			
140% + 7.5% תמורת הריסת בניין קיים	222 מ"ר + 147.5% = 327 מ"ר	327 מ"ר	
שטחי שרות - ממ"ד	9 מ"ר + קירות * 3 יח"ד	9 מ"ר + קירות * 3 יח"ד	
קווי בניין קדמי לרחוב יקותיאל	0 מ'	0 מ'	
צדדי מזרחי	3 מ' או 0 מ'	2.0 מ'	ראה הערה - פורסמה הקלה
צדדי מערבי	3 מ' או 0 מ'	2.0 מ'	ראה הערה - פורסמה הקלה
אחורי	5 מ'	3 מ'	ראה הערה
תכנית קרקע	60% והועדה ראשית לאשר עד 70%	57%	
מס' יחידות מותר כאשר שטח דירה לא יקטן מ-90 מ"ר כולל ממ"ד ניתן לאשר	4 יח"ד	4 יח"ד	

עמ' 238

מידע: 23-01939 רישוי: 24-1113 ת.בניין: 4022-028

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עד 2 דירות בשטח שלא יקטן מ"ר כולל ממ"ד			
גובה	9.00+ מ'	9.45+ מ'	0.45 מ' - פורסמה הקלה ראה הערה

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	80 אחוז משטח מגרש קומה:	59%	
גובה	עד 4 מ'	2.8 מ'	
קומות	2	1	
שימוש	חניה/מחסנים/חדר משחקים/חדר כושר	שטח נלווה לקומת קרקע ע"י מדרגות פנימיות ובו חדר משחקים וחדר כושר. שטח משותף עבור כלל דיירי הבניין הכולל חדרים טכניים וחדר אופניים עם גישה ע"י חדר מדרגות משותף	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח תכנית ג3 ו-ג3 / א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	הקומה העליונה היא לפחות 80% משטח הקומה שתחתיה	100%	
גובה	עד 40 מ"ר לכל אחד, בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית	יח"ד 3 - 27 מ"ר יח"ד 4 - 36 מ"ר נסיגות בהתאם	
גובה	נטו: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו	נטו: 2.9 מ'	
נסיגות	ברוטו: 4.50 מ'	ברוטו: 4.35 מ'	
נסיגות	חזית: 2 מ' מקו מגרש ולא פחות מ- 1.2 מ' מחזית הבניין אחורי: 1.2 מ' מחזית הבניין צידי: 1.2 מ'	קדמי 2 מ' צדדי מזרחי 1.34 מ' צדדי מערבי 1.2 מ' אחורי 1.2 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף ע"י סולם	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף		X	מרפסת
		X	חלחול

הערות נוספות:**הערות נוספות:****1. ניצול זכויות ל-140%**

במגרשים משניים. על פי תב"ע זכויות הבניה יחשבו לפי 100% משטח מגרש משני ו-25% הראשונים מוגדרים בייעוד "אזור מגורים מועדף ב" וזכאים לנצל 140% משטח המגרש. המגרש הראשי מכיל 20 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 5 מגרשים. הוצא היתרי בנייה לפי הוראות תכנית 2215 ב-3 מגרשים בלבד: (רח' יקותיאל 14) 2017 בניין חדש, (רח' יקותיאל 24) 2021 בניין חדש, (רח' כרמי 21) 2012 - בניין חדש. לאור המפורט, המגרש הנדון זכאי לזכויות של 140%

2. קווי בנייה לצדדים -

קווי הבנייה לצדדים יהיו 3.0 מ' או 0.0 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קווי בניין לצדדים קטנים מ-3.0 מ' אך לא פחות מ-2.0 מ', בהתחשב בגיאומטריה של המגרש המשני ובבנייה קיימת ומתוכננת הגובלים בו, מותנה בפרסום הקלה כחוק. פורסמה הקלה (ר' סעיף הקלות וכמו כן התייחסות להתנגדויות) הבניינים הגובלים משני צידי החלקה בנויים במרחק של 1 מ' מקו המגרש וללא היתר קיים במערכת. במצב הקיים המרחק בין הבניין הקיים לבניינים הסמוכים הוא 2 מ' והמצב המוצע לאחר ההקלה בקווי בנין צדיים המרחק יגדל ל-3 מ' ובעתיד כשהבניינים הסמוכים יבקשו בנייה חדשה גם לא תהיה מניעה לאשר את אותה הקלה לטובת מימוש הזכויות. מצ"ב תרשים של מצב קיים:

**3. קו בנין אחורי -**

ממדיהם הגאומטריים במרבית המגרשים באזור זה אינם מאפשרים בינוי בקו בניין אחורי 5 מ', כאשר רשאית

הוועדה לאשר קווי בניין אחרים, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המגרשים הגובלים, ובהתחשב בתנאים המיוחדים של האיזור.
לפי בחינת הרחוב הבניין הסמוך הינו במרחק של 1.5 מ' מקו המגרש אחורי, ובהתאמה לכך במקרה הנדון יהיה ניתן לאשר לטובת ניצול זכויות בניה.

4. גובה הבניין בחריגה של 0.45 ס"מ

פורסמה הקלה כחוק.
בהתאם להנחיות מרחביות גובה הכניסה הקובעת לבניין אשר ניתן לאשר הינו עד 50 ס"מ בהתאם לכך הוגבה הבניין לגובה של עד 45-40 ס"מ כך שגובה הבניין הסופי עלה, הדבר מייצר תכנון מיטבי ותואם הנחיות מרחביות ולפיכך אין מניעה מלאשר את ההקלה הנדונה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 147.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 9.45 מ' לעומת 9 מ' המותרים על פי תכנית
3	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
4	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 ל 3 מ ע"פ תבע 2215 בשנות התווקה
5	הגבהת קומת הכניסה ב 40 ס"מ מגובה הרחוב

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לטובת ניצול זכויות בנייה
2	פורסמה הקלה כחוק ותואם הנחיות מרחביות
3	במצב הקיים הבניינים הגובלים משני צידי החלקה בנויים במרחק של 1 מ' מקו המגרש וללא היתר קיים במערכת. המרחק בין הבנין הקיים לבניינים הסמוכים הוא 2 מ' והמצב המוצע לאחר ההקלה בקווי בנין צידיים המרחק יגדל ל-3 מ' ובעתיד כשהבניינים הסמוכים יבקשו בנייה חדשה גם לא תהיה מניעה לאשר את אותה הקלה לטובת מימוש הזכויות.
4	ניתן לאשר לטובת ניצול זכויות בנייה
5	בהתאם להנחיות מרחביות גובה הכניסה הקובעת לבניין אשר ניתן לאשר הינו עד 50 ס"מ בהתאם לכך הוגבה הבניין לגובה של עד 45-40 ס"מ כך שגובה הבניין הסופי עלה, הדבר מייצר תכנון מיטבי ותואם הנחיות מרחביות ולפיכך אין מניעה מלאשר את ההקלה הנדונה.

תאריך הודעה אחרונה: 14/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	עמיחי קהלני - יקותיאל 26, תל אביב - יפו 6775936, רפאל קהלני - יקותיאל 26, תל אביב - יפו 6775936	המתנגד מר עמיחי קהלני דייר בבניין החלקה הסמוכה המערבית יקותיאל 26 1. כיום יש מרחק בין המהנים של כ-2 מטר עם גדר הפרדה באמצע, יש לשמור על קו הבניין כדי שיהיה אוויר ואור

נימוק	מתנגדים	#
<p>מהחלונות ולא לסטות בשום אופן מהקו בניין הקיים כדי לשמר את האור והאוויר הקיימים.</p> <p>2. לפי הוראות תכנית 2215 ו-2215 א חישוב אחוזי הבנייה המותרים לא אמורים לגרוע מאחוזי הבנייה שלנו לא אמור לעבור את ה-140%!!!!שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 5 המגרשים הראשונים המהווה 25% מתוך 20 המגרשים המשניים.</p> <p>3. גובה הגדר כיום היא כ-2 מטר גובה זה שומר על הפרטיות שלנו ומונע הסתכלות לתוך ביתינו (החלונות בגובה 1 מטר מהרצפה ומסתיימים ב-2 מטר) בגובה העיניים יש לשמור על גובה גדר זה ולא פחות מזה כדי לא לגרום להיזק ראייה פגיעה בפטריותינו.</p> <p>4. כמו כן בכל מהלך הבנייה אין לגעת בגדר המפרידה בשום אופן כדי לשמור על פטריותינו.</p> <p>5. מעטפת בניין תואמת דציבל-יש לשמור על רמת רעש לא יותר מ-40 דציבל כולל דוח בדיקה אקוסטית.</p> <p>6. קיים גג אזבסט ביקותיאל 28-יש לתת חוד איכות הסביבה בדבר כדי לא לגרום נזק לסובבים במהלך הפירוק.</p> <p>7. בדיקת קרקע-מכיוון שמדובר באיזור ישן, וקרבה גדולה בין הבניינים יש לתת את הדעת לא לגרום לנזק קרקעי אצלינו כגון סטיית בלטות ושיפוע שיכול להיווצר כולל בולען עתידי, כמו כן כל נזק שייגרם כתוצאה מהבנייה על הבונה והמאשר מפקח בנייה לקחת אחריות על כל נזק שיווצר לנו בטווח המייד ו הארוך ולצפות לתביעה משפטית חמורה במקרה של נזק.</p> <p>8. פחי אשפה-פתח חדר האשפה שלא יהיו מכוון לצד המערבי.</p> <p>9. חניות- יש לקחת בחשבון את מצוקת החנייה הקיימת כבר - יש למצוא פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חנייה למילוי דרישת התקן.</p> <p>10. בניית חלונות-אין לכוון את החלונות שייבנו מול החלונות שלנו לכל גובה הבניין.</p> <p>11. לפי תכנית 2215 טרם נוצלו זכויותינו בבנייה לכן אין לגרוע בשום מצב מזכויותינו</p>		
<p>המתנגד מר רפאל קהלני דייר בבניין החלקה הסמוכה המערבית יקותיאל 26.</p> <p>1. החלונות לא יהיו מכוונות לחלונות שלנו.</p> <p>2. המרחק מקיר לקיר חייב להשמר, כיום זה 2 מ' כאשר יש גדר באמצע מרחק מטר מכל קיר.</p> <p>3. החלק האחורי כיום לא בנוי וזה מאפשר לנו אויר, בבקשה לשמור על קו האחורי הקיים .</p> <p>4. כל נזק שייגרם כתוצאה מהבנייה הם יישאו בעלויות.</p>	<p>רפאל קהלני - יקותיאל 26, תל אביב - יפו 6775936</p>	2

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>1. בתכנון החדש תהיה נסיגה של 2 מ' מקו מגרש צידי ובכך בעצם תהיה נסיגה 12 מ' נוסף מהמצב הקיים כיום.</p> <p>2. הבקשה אינה גורעת מזכויות הסובבים,</p>	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
	<p>יש לשים לב כי זכויות של 140% יינתנו ל 5 מגרשים משניים ראשונים וכרגע מדובר במגרש משני הרביעי כך שלאחר שתאושר בקשה נוספת על מגרש זה לא תתאפשר ניצול זכות זו לבקשות הבאות.</p> <p>3. עפ"י הנחיות מרחביות גובה הגדר המחייב הוא 1.5 מ' ולכן זה גובה הגדר המקסימלי המותר.</p> <p>4. הבקשה הנדונה אינה כוללת הריסה של החומה מחוץ לכותלי גבולות המגרש הצדדיים.</p> <p>5. כחלק מהליך בקרת התכן אחרי ועדה יהיה התאמה ואישור של תחנת איכות סביבה אשר בין היתר עוסקת באקוסטיקה במידת הצורך.</p> <p>6. אחד מהתנאים להיתר הוא פירוק האסבסט בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה ותנאי לתחילת עבודה הוא הגשה של סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך והגשת אישור קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה והדבר נבדק ע"י הפיקוח על הבנייה.</p> <p>7. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>8. פחי האשפה מתוכננים בחזית המזרחית.</p> <p>9. עניין החניות נבדק ע"י תחנה במכון רישוי של תנועה וחניה וניתנת חוו"ד בהתאם לדרישת התקן.</p> <p>10. אין לתכנן פתחים / חלונות רק במידה מדובר בקיר משותף.</p> <p>11. ראה התייחסות בסעיף 2.</p>	
מומלץ לא לקבל	<p>1. אין לתכנן פתחים / חלונות רק במידה מדובר בקיר משותף.</p> <p>2. בתכנון החדש תהיה נסיגה של 2 מ' מקו מגרש צידי ובכך בעצם תהיה נסיגה 12 מ' נוסף מהמצב הקיים כיום.</p> <p>3. קו בנין אחורי בנוי כיום במרחק של 3 מ' וכך גם הוגש בתכנון החדש.</p> <p>4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.</p>	2

חוו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 24.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.04.2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 4 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

חסרים:

חוות דעת:

בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה בתיק המידע " מימדי המגרש (222 מ"ר) לא מאפשרים ביצוע חניית רכב. מענה לתקן חניה לרכב יהיה בתשלום קרן חניה"

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 06.04.2025

בבית משותף, ובו 4 דירות, כלי אצירה נדרשים: 2 מכלים בנפח 360 כ"א תכנון האשפה מאושר

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

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 24.04.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-22.4.25:

התכנון מאושר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 16.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 20.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 29.02.2024)

פטור

מאחר ומדובר בחלקה במושעא, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

נכסים - (ע"י טל נחשון 20.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 5 בגוש 6979 בבעלות בעלים רבים ביניהם עיריית ת"א-יפו. המגרש המבוקש לבניה בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין המרפסות החורגות ושלא תרשמנה כחלק מהרכוש המשותף.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 28.03.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר הריסת הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג,

עבור 4 יח"ד, מעל קומת מרתף.

לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א תוספת שטח של 140% למגרש משני (המגרש הינו 25%

מהמגרש הראשי) ו-7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.

כולל ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

א. הגבהת הבניין עד לגובה של 9.45 מ' לעומת 9 מ' המותרים על פי תכנית

ב. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'

ג. הקטנת קו בנין אחורי מ-5 ל-3 מ' ע"פ תבע 2215 בשכונת התקווה

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה

מכוח תכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן התכנית תואמת לחוק התכנון והבנייה וההקלות נדרשות לטובת מימוש

הזכויות הקיימות במגרש.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (א) (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	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
	להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר הריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 4 יח"ד, מעל קומת מרתף.
לאשר לפי הוראות התכניות 2215 ו-2215א תוספת שטח של 140% למגרש משני (המגרש הינו 25% מהמגרש הראשי) ו-7.5% משטח המגרש תמורת הריסת הבניין הקיים.

כולל ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבניה ושיפור תכנון:
א. הגבהת הבניין עד לגובה של 9.45 מ' לעומת 9 מ' המותרים על פי תכנית
ב. הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
ג. הקטנת קו בנין אחורי מ-5 ל-3 מ' ע"פ תבע 2215 בשכונת התקווה

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן התכנית תואמת לחוק התכנון והבנייה וההקלות נדרשות לטובת מימוש הזכויות הקיימות במגרש.

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

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
4	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
---	------

עמ' 247

מידע: 23-01939 רישוי: 24-1113 ת.בניין: 4022-028

תנאי	#
פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 4.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1751	תאריך הגשה	15/12/2024
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' הריסה

כתובת	דרך ההגנה 109, דרך ההגנה 109א, דרך ההגנה 109ב, נגבה 20, נגבה 20א, נגבה 20ב, גבעתי 15, גבעתי 17, גבעתי 19, גבעתי 21, גבעתי 23, גבעתי 25		
גוש/חלקה	6134/359	תיק בניין	0460-109
מס' תב"ע	2324, 2691, 3366, 9040, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	265.00
	תת"ל/70א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נועם פינטל	גלבוע 6, גבעתיים 5332206
מבקש	רינת כהן	גלבוע 6, גבעתיים 5332206
בעל זכות בנכס	נועם פינטל	גלבוע 6, גבעתיים 5332206
בעל זכות בנכס	רינת כהן	גלבוע 6, גבעתיים 5332206
עורך ראשי	צאלה זוארץ	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
מתכנן שלד	אורלי אראמא	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (מעין חזן)

הריסת בית צמוד קרקע בן קומה אחת כולל מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת, כמפורט: בקומת הקרקע, ממ"ד לחזית הקדמית מזרחית, פרגולה בצמוד לכניסה בחזית מזרחית ופרגולה בחזית מערבית.
הריסת הגדר הקיימת לחזית רחוב גבעתי (בתחום השצ"פ) ובניית גדר חדשה בגבול המגרש.
הריסת מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש.
קומה שנייה עם מדרגות פנימיות ומרפסות גג ופרגולה.
על הגג העליון קולטי שמש.

מצב קיים:

מבנה חד קומתי למגורים. בנוי בקו אפס עם המגרשים הצמודים. ישנם שני שערי כניסה משני צידי המגרש

ממצאי תיק בניין:

תאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניית גדר והרחבת גגון כניסה	21/12/1980	4/148		

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

עמ' 249

מידע: 23-01304 רישוי: 24-1751 ת.בניין: 0460-109

התאמה לתב"ע 2324 טיפוס א' 72-73 תכניות 3366 ו-2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטח עיקרי	124.90 מ"ר	121 מ"ר	
תוספת 6% משטח המגרש לפי תכנית 3366	109 מ"ר		
שטח שירות / ממ"ד	15.9 מ"ר		
מחסן	9 מ"ר + קירות	12 מ"ר	
	6 מ"ר	6 מ"ר	
קווי בניין			
לרח' גבעתי	4 מ'	4 מ'	
צדדיים	0 מ'	0 מ' - 1.55 מ'	
קדמי לשביל	5 מ'	9.20 מ'	
לפי תכנית 2691 הצגת נספח עיצוב עתידי	נספח עיצוב עתידי	הוצג בהתאם	
מס' קומות	2	2	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חימום	X	
שטח המצללה	X	
פרגולה מחומר קל מעבר לקווי הבניין הקדמי לרח' נגבה ופרגולה לכיוון השביל מוצעת בתוך קווי הבניין	X	
מרפסת	X	
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

עמ' 250

מידע: 23-01304 רישוי: 24-1751 ת.בניין: 0460-109

הבקשה הנדונה הראשונה להרחבה/ בנייה מחדש בצורה מורחבת מתוך 6 חלקות בין הרחובות נגבה, גבעתי ודרך ההגנה, הוגשה תכנית עתידית לכלל החלקות לפי הוראות תכנית 2691.

עורכת הבקשה העלתה תכנית מתוקנת בהתאם להערות שנשלחו.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 03.07.2025)

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 - אלכסנדרה גרשטיין 17.12.2024

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

גודל המגרש וקווי בניין 0 לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים:

מס' 67- מתחם איווקו(בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ(ברחוב שדה יצחק 43),

מס' 69- פרק תעסוקה ונופש יד אליהו(רח' וינגייט 3-1) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 08.05.2025

מוצג מסתור אשפה עבור שני מכלים:

1 כתום ו-1 ירוק, כל אחד בנפח של 140 ליטר.

המסתור נסגר בדלת הזזה.

הפתרון מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 27.11.2024

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4069.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2669 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 08.05.2025

סכימת חלחול תקינה.

מוצגים שני עצים חדשים לנטיעה - מאושר.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	מנגו הודי	5.00	17.32	6.00	כריתה	
3	מקדמיה רבועה	7.00	30.00	6.00	כריתה	4,069.00

עמ' 251

מידע: 23-01304 רישוי: 24-1751 ת.בניין: 0460-109

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.12.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 01.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 359 בגוש 6134 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן להריסה כל החורג.

תנאי לגמר:

הריסה בפועל של כל החורג.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.12.2024)

פטור

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה להריסת בית צמוד קרקע בן קומה אחת כולל מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כבית צמוד קרקע בן 2 קומות עבור יח"ד אחת הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת לכיוון צפון, ממ"ד בקומת הקרקע ובקומה השנייה מרפסת גג ופראגולה.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

התנאי

עמ' 252

מידע: 23-01304 רישוי: 24-1751 ת.בניין: 0460-109

#	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 4,069 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
2	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 488 בגוש 6134 ביעוד דרך
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בית צמוד קרקע בן קומה אחת כולל מחסן קיים בחצר ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כבית צמוד קרקע בן 2 קומות עבור יח"ד אחת הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת לכיוון צפון, ממ"ד בקומת הקרקע ובקומה השנייה מרפסת גג ופרגולה.

לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,069 ₪.

עמ' 253

מידע: 23-01304 רישוי: 24-1751 ת.בניין: 0460-109

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 488 בגוש 6134 ביעוד דרך
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 254

מידע: 21-02706 רישוי: 22-1969 ת.בניין: 4149-005

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

	05/12/2022	תאריך הגשה	22-1969	מספר בקשה
	הריסה שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

נוה אליעזר וכפר שלם מזרח	שכונה	תקוע 5	כתובת
4149-005	תיק בניין	7242/5	גוש/חלקה
884.00	שטח המגרש	1, 1, 460, 3/06/2, 2691, 2361 ע	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
נירים 3ג, תל אביב - יפו 6706038	אבן המוריה בע"מ	מבקש
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	אשולי משה	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	אברהם אבני	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	שי אבני	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	ציפורה אבני	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	שגיא רויזר	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	סדיקוב גבריאל	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	אברהם סולימן	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	אהרון חגג	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	זהבה עמוס	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	חי חגג	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	מלכה בר ציון	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	אסתר נס	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	מרים כהן	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	דבורה חיים	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	שרה כהן	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	מרגרט אמסלם	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	רינה יוחננוב	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	מרים סולימן	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	אושר אבני	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	יוסי אבני	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	נופית רויזר	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	מתי זאורוב	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	ליאוניד פולסקי-יוסף	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	ברוניסלבה פולסקי-יוסף	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	סימון לוק	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	אלחונן יוחננוב	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	מריה יוחננוב	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	גבי יוחננוב	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	אליהו יוחננוב	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	מאיה איברגימוב	בעל זכות בנכס
גינת תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	אלה פרדמן	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227	אורן שי	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	גלינה ונקביץ	בעל זכות בנכס
תקוע 5, תל אביב - יפו 6729316	אולג ונקביץ	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיוור	בעל זכות בנכס
יפה אריה לייב 54, הרצליה 4632155	יחיאל טימסית	עורך ראשי
ת.ד. 38828, חולון	דני שפירא	מתכנן שלד
נירים 3ג, תל אביב - יפו 6706038	עופר גוטמן	מורשה חתימה מטעם המבקש

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 09.07.2025)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 29.4.24

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 21-0920, כולל ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
הבקשה כוללת: תוספת מקומות ובהן 12 יחידות דיור (10 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות
בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

- 12.66 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקו חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 3 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים בקומת קרקע בחזית הבניין)
- , מהם 1 מקום במתקן חניה טמון
- 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
- 17 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
- מתכנן תנועה משרד אור מהנדסים

חסר:

- 10.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

- 1. הועדה אישרה כבר ביטול מתקן ל - 15 מ"ח ובמקומו אושרו 4 מ"ח, מהם 3 מקומות ברצועת צד (1 על קרקע ,
2 מ"ח במכפיל חניה טמון) ו- 1 מקום לרכב נכה בחזית הבניין. עכשיו מבקשים לבטל 1 מ"ח ע"י שינוי מכפיל
חניה טמון למתקן חניה טמון לרכב 1.

- 2. הוגש מכתב הסבר ביטול מתקן החניה אוטומטי מסיבות הקונסטרוקציה וניתן הסבר לשינוי מכפיל חניה עקב
קירבה לחלונות של הבניין. ההסבר מקובל.
- 3. במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן כל המקומות החניה הדרושים, לכן פתרון למקומות החניה יהיה חלופי
ע"י השתתפות בקרן חניה.
- 4. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצא בתוך מסמכי תנועה וחניה.

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
- 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **10.66** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן -
השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי .
הנכס מצוי באזור חניה מס' 14 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו לא מתוכננים חניונים ציבוריים.

בהתאם לחוות דעת השרות המשפטי מיום 27.7.2020 ניתן לגבות קרן חניה אפילו שבשלב זה לא מתוכנן חניון
ציבורי.
ככל שאין חניונים, הכסף ייגבה ויוחזר אם בתום 10 שנים לא הוקם חניון כאמור.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון חוות דעת מכון הרישוי וחוות מה"ע לעניין השתתפות בקרן חניה אשר אושרה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023.

נימוקי הדיון הנוסף:

בעקבות הצהרת עורך הבקשה על שינויים בבקרת תכן לצמצום מקומות חניה עיליים מ-4 ל-3 מקומות חניה ובהמשך לחוד תנועה וחניה הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה לאישור.

נערכה שיחה עם בעלי העניין המבקש ועורך הבקשה, להלן סיכום עיקר הדברים:
בקשת שינויים כלפיי ההיתר הראשי אושרה עם מקומות החניה הבאים:
מקום חניה 1 על קרקעי, מקום חניה 1 לנכים ומתקן חניה אוטומטי דו קומתי מתרומם עבור 2 רכבים.
עם התקדמות הבקשה קיבלו בעלי העניין עוד ועוד ריג'קטים באשר למתקן החניה הדו קומתי האוטומטי המתרומם מאחר והם מתנגדים בכל תוקף לכך שתהיה קונסטרוקציה מתרוממת מעל פני הקרקע באופן כזה בפרויקט שלהם.
לטענת הדיירים מתקן החניה מהווה פגיעה באיכות הנכס שלהם והם אינם מעוניינים בו בכל תוקף.
אי לכך ביקשו בעלי העניין להפוך את המתקן האוטומטי מדו קומתי לחד קומתי כך שלא תהיה קונסטרוקציה גבוהה רבת מפלסים מתרוממת מעל פני הקרקע ומפריע לדיירי הבניין.

חוות דעת תנועה וחניה לתכנית אדריכלית מעודכנת מ - 29/4/24
הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 21-0920, כולל ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 12 יחידות דיור (10 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:
12.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקו חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
3 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים בקומת קרקע בחזית הבניין), מהם 1 מקום במתקן חניה טמון
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
17 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע מתכנן תנועה משרד אור מהנדסים

חסר:
10.66 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. לאשר הסדר חניה המתוכנן
2. פתרון חלופי להסדר 10.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי.

עמ' 258

מידע: 21-02706 רישוי: 22-1969 ת.בניין: 4149-005

הנכס מצוי באזור חניה מס' 14 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו לא מתוכננים חניונים ציבוריים. בהתאם לחוות דעת השרות המשפטי מיום 27.7.2020 ניתן לגבות קרן חניה אפילו שבשלב זה לא מתוכנן חניון ציבורי.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מעין חזן)

לאשר פתרון חלופי להסדר 10.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי.

דרפט קודם

ממצאים

מהות הבקשה:

מהות עבודות בניה

ביטול 15 מקומות חנייה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית שאושרו בהיתר קודם מס' 21-0920. פתרון חדש ל-4 מקומות חנייה במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חנייה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים) ו-2 מקומות חנייה מוטמנים במכפיל חנייה. שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבנייה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 16 יח"ד (4 דירות בקומה) לפי היתר משנת 1966 בשנת 1999 הוצא היתר להרחבת דירה אחת בקומה הראשונה אך ההרחבה לא בוצע בפועל. בשנת 2000 הוצא היתר להוספת חדר יציאה לגג לדירה עליונה אחת. ב-2021 הוצא היתר מס' 21-0920

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת בניה-הרחבות דיור		
	תוספת בניה-מבנה עזר	03/05/2000	
	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תמ"א 38		
	שינויים-הארכת תוקף החלטה	19/10/2021	

עמ' 259

מידע: 21-02706 רישוי: 22-1969 ת.בניין: 4149-005

	אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2020-0010 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	13/10/2021	תביעות משפטיות
--	---	------------	-------------------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תת חלקות. חלקן (3 תת-חלקות) בבעלות רמ"י וחב' חלמיש. מצורף תצהיר בית משותף עם רשימת דיירי הבניין ויפוי כח בלתי חוזר שניתן ע"י כל הדיירים לעו"ד דני אטיאס ובוועד חורש בין היתר להגשת בקשה בשמם כולל הוצאת היתרי בנייה. **חב' חלמיש ורמ"י לא חתומים על יפוי כח. נשלחו הודעות לרמ"י וחב' חלמיש ולא התקבלו התנגדויות.**

הערות נוספות:

הבקשה הנדונה הינה בקשה לביטול מקומות חניה שאושרו בהיתר קודם ומתן פתרון ל- 4 מקוות חנייה חדשים, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבנייה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

חו"ד מכון רישוי

חוות דעת מכון הרישוי

המלצה: לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 10.9.22

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 21-0920, כולל ביטול מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
הבקשה כוללת: תוספת קומות ובהן 12 יחידות דיור (10 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

12.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקו חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי ברצועת צד של המגרש, מהם 2 מקומות במתקן דו חניון טמון

1 מקו חניה לרכב נכים בקומת קרקע בחזית הבניין

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

12 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ע. בשארה

חסר:

9.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

עמ' 260

מידע: 21-02706 רישוי: 22-1969 ת.בניין: 4149-005

1. הוגש מכתב הסבר ביטול מתקן החנייה אוטומטי מסיבות הקונסטרוקציה. ההסבר מקובל.
2. במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן כל המקומות החנייה הדרושים, לכן פתרון למקומות החנייה יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצא בתוך מסמכי תנועה וחנייה.

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.
הנכס מצוי באזור חנייה מס' 14 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו לא מתוכננים חניונים ציבוריים.
בהתאם לחוות דעת השרות המשפטי מיום 27.7.2020 ניתן לגבות קרן חנייה אפילו שבשלב זה לא מתוכנן חניון ציבורי.
ככל שאין חניונים, הכסף ייגבה ויוחזר אם בתום 10 שנים לא הוקם חניון כאמור.

חו"ד פיקוח

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 14/02/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

- לאשר את הבקשה לביטול 15 מקומות חניה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית שאושרו בהיתר קודם מס' 21-0920.
לאשר פתרון ל-4 מקומות חניה חדשים במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חניה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים) ו-2 מקומות חניה מוטמנים במכפיל חניה.
לאשר פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
לאשר שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבנייה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0021 מתאריך 06/12/2023

לאשר את הבקשה לביטול 15 מקומות חניה במתקני דו חניון וביטול מעלית רכב בתחום החצר הקדמית שאושרו בהיתר קודם מס' 21-0920.
לאשר פתרון ל-4 מקומות חניה חדשים במרווח הצדדי צפוני, 2 מקומות חניה עיליים (1 מתוכם לחניית נכים) ו-2 מקומות חניה מוטמנים במכפיל חניה.
לאשר פתרון חלופי להסדר 9.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח.
לאשר שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות ללא שינוי ותוספת בשטחי הבנייה / בקווי הבניין ובמניין הקומות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

אלון חנני: בקשה לשינויים בזמן בקרת תכן, מבקשים לצמצם מקומות חנייה עיליים שאושרו מ-3 ל-3 מקומות חנייה ובמקום זה לשלם כופר חנייה. בעקרון היתה הפחתת חנייה ועכשיו מבקשים עוד פעם, בגלל זה ביקשתם לשמוע אותם.

שרון אלזסר: היזם הגיע לכאן היום והאדריכל נמצא בזום.

אייל אסייג: אני עם שותף, שי חובל. נמצאים בבנייה של תמא 38, נמצאים ביציקה של הקומה האחרונה, במקביל הגשנו בקשה לשינויים לצמצום מקומות חנייה, אישרו לנו 4 מקומות וכאשר הבקשה אושרה הגיעה התנגדות מאחד הדיירים שנמצא בקומה הראשונה שזה מהווה לו הפרעה, המתקן מגיע לקומה שלו, זה לא נוח ולא נעים. הגשנו בקשה נוספת להפחתה נוספת של מקום חנייה אחד. יש חניית נכים נגישה ו-2 מקומות חנייה במתקן. לנו זה פוגע כספית, אנחנו רוצים את השקט לדיירים בבניין.

ליאור שפירא: אתה מכיר את תקן החנייה של מדיניות הוועדה, גם ככה הפחתנו, זה מאוד חריג, הייתם צריכים לתכנן את הבית טוב יותר.

אייל אסייג: כל האפשרויות נבדקו וזאת החנייה שאושרה במחלקת החנייה של העירייה, לא היו פתרונות רבים. **חן אריאלי:** היה יכול להיות תכנון אחר מראש, שזה לא היה מפריע לדייר שמתנגד.

אייל אסייג: רק לאחר שזה אושר בוועדה, נודע לו והוא התנגד, הבניין היה כבר בבנייה.

חן אריאלי: הגשתם בקשה נוספת, יש לכם הבנה להתנגדות שהוא הגיש, לא צפיתם את זה מראש, שזה עשוי להפריע לו?

יחיאל טימסית: אני עורך הבקשה. אני מבקש לחדד את העניין, המתקן הזה הוא קבור באופן קבוע, כי החנייה הפנימית היא חופשית לתזוזה קדימה ואחורה. המתקן עולה. הוא חייב לרדת למטה להיות קבור כדי לאפשר לרכב הפנימי לצאת ולהיכנס. לא נראה לנו שזה בעייה, שהמתקן עולה ויורד באופן נקודתי ולא יהיה אירוע דרמטי כי הוא תמיד קבור. בעצם ההתנגדות של השכן, זה לא שהמתקן נשאר כל הזמן פתוח, אלא רק בזמן הפעולה שלו. העניין שלא חזינו מראש.

חן אריאלי: בעצם אתם לא מסכימים עם המתנגד? לא נראה שזאת הפרעה?

אייל אסייג: הכי קל להתנגד. אבל מצד שני קיבלנו את האישור שלו מלכתחילה לתמ"א ושלא תהיה בעייה כלשהי, היא נולדה אחרי שקיבלנו את האישור.

הלל הלמן: יש אפשרות במקום המתקן הזה, תבטלו את זה ותוסיפו מקום חנייה במקום אחר?

אייל אסייג: אגף התנועה איפשר לנו להיכנס רק בצד אחד של הבניין, על מנת לא לגנוב מקומות חנייה אחרות ברחוב.

ליאור שפירא: כשהגשתם את התוכנית בהתאם למדיניות העירונית, הגשתם את זה בהתאם לתקן העירוני? איזה תקן היה בזמנו?

יחיאל טימסית: בהיתר המקורי, נתנו חנייה 1 ל-1.

חן אריאלי: הסכמנו הפחתה ל-4?

אייל אסייג: נכון. קיבלנו את ההפחתה.

ליאור שפירא: אני רואה 10 מקומות חנייה, 12 יחידות דיור. כאשר אתם באתם בפעם הראשונה, והחתמתם את הדיירים על התמא, אני מניח שאז הבנתם שתקן החנייה הוא 10 מקומות חנייה ועוד חנייה... 09:30.. נכון? וכולם חתמו.

אייל אסייג: היה תכנון אחר ל-14 מקומות חנייה, במעלית חנייה שקבורה באדמה, כי **קסטה** רכב נכנס ויורד לחניון.

ליאור שפירא: מה קרה לתוכנית הזאת?

אייל אסייג: תוך כדי תכנון והתחלת בנייה, הקונסטרוקטור לא איפשר לנו לעשות את היציקות האלה ליד העמודים, שינוי בתוכנית עוד טרם שהתחלנו את היסודות ואז נתקענו. אנחנו לא יכולים להתקן את המתקן הגדול הזה ולהשכיב אותו מתחת לאדמה. הגענו לרישוי ושלחו אותנו לאגף התנועה, תוך כדי תכנון והמקסימום שהצלחנו לדחוס כי מקומות חנייה זה 4 במקום המתקן הגדול.

ליאור שפירא: מה אמרתם לאנשים שחתומים לכם, שעכשיו לא יהיו חניות?

אייל אסייג: החניות היו רק לדירות החדשות.

ליאור שפירא: כמה יש כרגע?

אייל אסייג: יש 12 חדשות ו-16 קיימות. עכשיו צמצמנו מהחדשות ל-4 ולא חשבנו שתהיה התנגדות. ברגע, שהמתנגד הבין שהמתקן עולה למעלה ומגיע לדירה שלו, הוא התנגד. אישרנו 2 מתקנים.

ליאור שפירא: הפעם ההתנגדות כי לא נוח לקונסטרוקטור?

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני לא מוצא שום סיבה לבטל את החנייה הזאת, היא לא מפריעה קונסטרוקטיבית. יש היתר, זה מטריד אותי שכל רגע באים להוריד חנייה.

חן אריאלי: זה פוגע בהם כלכלית, הם כבר ויתרו על כל המכוניות האלה.

רועי אלקבץ: התחושה שלי שהם מחויבים לעשות את המאמץ אבל הם מאוד רוצים את החנייה.

חן אריאלי: וגם הסכמנו להפחתה אחת.

רועי אלקבץ: החנייה הזאת שלו, היא לא של הדיירים.

חן אריאלי: אנחנו לא יכולים להמר למה הוא התכוון, אם אנחנו רוצים לאשר את ההפחתה הזו או לא? כבר

הפחתנו את התקן, אנחנו בבעייה של מקומות חנייה.

רועי אלקבץ: יש לנו נת"צים ששם לא עושים חניות, יש לנו מהיר לעיר, עכשיו התווסף משהו חדש, רעש לדייר,

זאת הסיבה לבטל חנייה שכל התושבים ברחוב יחפשו עוד חנייה לרכב נוסף.

חן אריאלי: ואנחנו לא אוהבים מתקני חנייה כאלה.

????????? אנחנו החלטנו יש מדיניות, כמה חניות יהיו במבנה, אנחנו עושים מעירייה עירונית, להוריד אנשים מחנייה כחול לבן ולשים אותם בחניות, עכשיו מה קורה, פעם במכה אחת הורדנו בגלל סיבות תכנוניות, אני בטוח עם קצת יותר כסף הקונסטרוקטור היה מוצא פתרון אבל הוא לא עשה את זה, ועכשיו לא בא לאחד האנשים שזה יסתיר לו את החלון, אנחנו מבינים את האירוע.

רועי אלקבץ: כמה דבר כזה הוא חריג?

חן אריאלי: הם הגישו בקשה לתקן את התוכנית עוד פעם.

רועי אלקבץ: אני חושב שמקרים ספציפיים, אם באמת הסיפור שבקומה ראשונה שזה מצב בלתי נסבל לדייר

ומפר את איכות החיים שלו, שזה לא סביר בכלל.

חן אריאלי: איך לא צפינו את זה מראש?

ליאור שפירא: הם בטענה שהם יצטרכו לבטל את כל החניות כי זה מפריע.

רועי אלקבץ: אם זה לא חריג ממש, אז בסדר.

ליאור שפירא: אני לא אומר שאני מסכים איתך, אני מתווכח איתך כדי להעלות נקודה, שחוזרת על עצמה. עניין

החנייה, שאנחנו מרגישים שאנחנו בציפורניים מנסים לשמור עליהם. בפעם הראשונה, הקונסטרוקטור אמר

שככה וככה. אני הייתי מציע כזה דבר, שנשתמש במקרה הזה להעביר מסר, להמליץ לאשר את הבקשה, אבל

אנחנו עם השיח הזה, צריך להבהיר איזשהו מסר שאנחנו לא נעשה את זה באצבע קלה. נוותר על חניות, אם בן

אדם לא יודע לתכנן בניין שעומד על פי התקן, שישלם על זה. אני לא משוכנע שהאי נוחות של הדייר הספציפי,

שווה ערך לאי נוחות של תושבים אחרים שעכשיו לא ימצאו חנייה, כי יעמדו רכבים אחרים בכחול לבן.

רועי אלקבץ: מה עוצמת הפגיעה? האם החלון נאטם?

חן אריאלי: אתם אומרים שזה לא עולה, זה רק יורד.

רועי אלקבץ: חלק מהמקרים שהיזם צריך להגיד לקונה, בקומה הראשונה אתה מקבל חנייה, כי זה הסיפור שלה

ואתה צריך לקחת את זה בחשבון.

הילה גל: יש פה למטה את הגינה הפרטית, אנחנו רואים את המתקן עצמו, שיושב במספר 2, יש משהו שמתרומם

מעל הגינה הפרטית לדירה בקומה הראשונה, יש חלון של ממ"ד אבל יש גדר שהיא לא גדר גבוהה.

ליאור שפירא: זה יקרה גם אם נוריד רכב אחד?

הילה גל: לא, אם אתה מצמצם את המתקן למתקן חד קומתי נכנס רכב אחד שיוורד לאדמה, אם אתה מדבר על

מתקן דו קומתי, אנחנו מדברים על קונסטרוקציה מתרוממת של 2 מפלסים מפלדה שבעצם מתרוממת לו מעל

החצר שלו.

אלון חנני: אבל היזם דיבר על קומה ראשונה.

הילה גל: אני מראה איך זה נראה בקרקע, זה החדר, חלון ממ"ד.

הראלה אברהם אוזן: את יודעת להגיד לי, אנחנו מנסות לראות את הדרפט הקודם, המתקן חנייה המתרומם מה

שפורסם בהקלה.

הילה גל: זה מה שאנחנו בודקים עכשיו, לא רואים את זה בחתך, אבל זה עובר מאחורי המתקן.

אלון חנני: ככל שהמתקן הזה מאושר בהקלה, בעצם הדיירים היו צריכים לקבל הודעות, והם היו צריכים להתנגד

תוך כדי הבקשה המקורית. אנחנו נבדוק אם היתה הקלה, אם לא היתה הקלה אז באמת.

עמ' 264

מידע: 21-02706 רישוי: 22-1969 ת.בניין: 4149-005

המתקן בהקלה, או ההפחתה של החניות זה בהקלה?
הילה גל: זה לא העניין, יש בעל זכויות בנכס שמתנגד ליזם לפרויקט וכרגע הוא שם לו מקל בגלגל.
חן אריאלי: אנחנו כלב כבד נאשר את הבקשה בהמלצת הצוות המקצועי, אנחנו שוקלים בכובד ראש מקרים כאלה בעתיד, גם בטח שמפחיתים חנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר פתרון חלופי להסדר 10.66 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 265

מידע: 23-00631 רישוי: 24-1068 ת.בניין: 3091-009

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1068	תאריך הגשה	31/07/2024
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	בן אחיטוב 9, טימן יעקב 2	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9008/10	תיק בניין	3091-009
מס' תב"ע	9016, 2660, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	184.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנדלי בנא	יונתן 8, ראשון לציון 7569972
בעל זכות בנכס	בנדלי בנא	יונתן 8, ראשון לציון 7569972
עורך ראשי	מיכאל שמואל אורן	ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	פאדי גנאיים	האומן 10, חדרה 3850100

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת כל הקיים במגרש לרבות מבנה בן קומה אחת והקמת מבנה בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי הגובל ברחוב בן אחיטוב ורחוב טימן יעקב קיים בית ישן חד קומתי לא מאוכלס עם פרגולה וגגונים בחצר המיועדים כולם להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

הערות נוספות:

בהתאם לתכנית 2660 המגרש הנדון ביעוד מגורים ב עם חזית מסחרית הפונה לחזית רחוב בן אחיטוב. על פי הוראות התכנית במגרשים שסומנו בתשריט כחזית מסחרית יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד לפי השימושים המפורטים בתכנית. אחוזי הבניה בחזית מסחרית לא יעלו על 30% משטח המגרש נטו לשטחים עיקריים ורבע מכך כשטחי שירות ויחושבו כחלק מסה"כ אחוזי הבניה המותרים במגרש. בהתאם לוועדת ערר משנת 2015 שעסקה בפרשנות הסעיף הנ"ל (בכתובת קדם 83/דישון 1): תיהיה חובה לתכנן חזית מסחרית בכל מקום שתכנית 2660 ראתה לנכון לסמן זאת וכי הסימון בתשריט הינו מחייב.

ראוי לציין כי לתכנון השטח המסחרי המתחייב מתכנית 2660 ישנם השלכות מרחביות בחישוב מספר יח"ד המותר במגרש היות וחישוב הצפיפות נגזר מחלוקת השטח העיקרי המותר ב100 לאחר החסרת שטחי המסחר המתוכננים.

בתאריך 15.05.2025 הומלץ לעורך הבקשה באמצעות שיחה טלפונית כי עליו לסגור את הבקשה ולהטעין בקשה חדשה עם תכנון שטחי מסחר כנדרש בתב"ע. לצד זאת גם נשלח מייל מפורט לעורך עם העתק של החלטת ועדת ערר ובו סיכום של השיחה טלפונית והמלצה לקיים פגישת ייעוץ עם צוות הרישוי טרום הטענת הבקשה להיתר. יודגש כי עד היום לא הייתה שום התייחסות מצד העורך לכך ולפיכך יומלץ לסגור את הבקשה בהמלצה שלילית. ההקלות שפורסמו במסגרת בקשה זו לא נכחו מרחבית בשל הבעיה הנ"ל.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 2 מ'
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 9.3 מ' לעומת 7.5 מ' המותרים על פי תכנית
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.46 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית
4	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 53% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
5	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 56.35 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות
6	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 74% במקום 70% המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר את גובה הגדר הפונה לשצ"פ הסמוך בניגוד למדיניות עיצוב יפו כמפורט מעלה וללא הצדקה לכך.
2	לא ניתן למדוד את גובה המבנה שכן הגובה לא נמדד מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך בסמוך למבנה ולא צורך חתך גובה בהתאם.
3	לא ניתן לאשר שכן נראה כי מיקום המבנה בתוך המגרש לא נוצל באופן מיטבי מבחינה אדריכלית בשל מיקום ושטח החצר החפורה והבריכה המוצעת בתוכה דבר המשפיע על מיקום הגג ונסיגותיו מהמעקה.
4	תכסית הבניה על הגג בהתאם לנדרש בתכנית ללא צורך בהקלה.
5	לא נדרש פרסום לשימוש חורג מהיתר שכן מדובר בבניה חדשה ואינו שמוש שקיים בפועל.
6	ניתן לאשר את ההקלה בשל תחום הבינוי המותר על פני כל שטח המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 27/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 22.04.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 19.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-02/02/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-16/02/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 2 יחידות דיור (1 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

2 מקומות חניה במתקן דו חניון

חסר:

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. בהתאם למסמך מדיניות עיצוב יפו- פתח הכניסה לחניה בחצר יהיה סגור בשער, והשער יתאים באופיו לאופי הבנייה והמבנים הסמוכים.
2. יש להציג את טבלת מאזן החניה אשר מוצגת על גבי נספח התנועה גם על גבי התכנית האדריכלית- תנאי טכני

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.33** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

22.04.2025 רישוי - שירלי בר

מוצג מסתור אשפה מקורה בקו בניין בחזית לרחוב, עם דלתות הנפתחות לשטח המדרכה.
עבור בית דו משפחתי כלי אצירה נדרשים:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
יש לעדכן ולהגדיל את עומק המסתור ל-90 ס"מ לפחות. לשנות לדלתות הזזה עם פתיחה מספקת עבור פינוי תקין.

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.

22.04.2025 רישוי - שירלי בר

יש להציג סכמת חלחול ברורה (לא רק שטח ריצוף מחלחל) של 15% שטח מחלחל לפחות.
בחתך ניתן לראות שאין ריצוף מחלחל סביב הבריכה ויש חדר מכונות בהמשך לבריכה, גם הוא לא מחלחל, יש להציגו בתכנית.
יש להציג נטיעת עץ אחד חדש.
מוצגים כל המתקנים הטכניים בחזית לרחוב, יש לתכנן דלתות הזזה ככל שניתן.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 12.05.2024)

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

עמ' 268

מידע: 23-00631 רישוי: 24-1068 ת.בניין: 3091-009

נכסים - (ע"י טל נחשון 18.04.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 10 בגוש 9008 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור. במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. המבנה בגבול 0 עם שצ"פ. מהחזית המזרחית נראה שלא מתכוננים מעברים וכניסות לשצ"פ. החורג לחלקות הציבוריות סומן להריסה כנדרש.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקות הציבוריות.

אישור אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 13.03.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י חיים כהן)

לא לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת מבנה בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד שכן:

התכנון המוצע אינו כולל חזית מסחרית המתחייבת מהוראות התב"ע ומהחלטת ועדת ערר בשנת 2015 (שניתנה בכתובת קדם 83) ואשר אינו מאפשר בחינה מרחבית לעניין בדיקת הצפיפות המותרת כנגזרת משטח המסחר המוצע. יש להוסיף שבתאריך 15.05.25 הומלץ טלפונית ובמייל לעורך הבקשה לסגור את הבקשה ולהטעין בקשה חדשה (כל עוד תיק המידע תקף) אך עד עכשיו העניין לא זכה להתייחסות.

הנושא של חובת חזית מסחרית נבחן גם מול מחלקה משפטית.

חו"ד שלילית נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

חיים כהן: ממליצים לא לאשר את הבקשה מכיוון שלא תוכננה חזית מסחרית כנדרש בתשריט של התב"ע של עג'מי, קיום דיון מקדמי עם המחלקה המשפטית והוחלט להישאר עם אותה המלצה. יודגש כי נוצר קשר עם עורך הבקשה בחודש אפריל מאי, 3 חודשים לפני הומלץ למשוך את הבקשה ולתכנן מחדש, כי לתכנון חזית מסחרית יש השלכות על הצפיפות ועל מקומות החנייה שתוכננו במגרש. הומלץ לקיים פגישה לפני שהוא מטעין את הבקשה מחדש, העורך לא הסכים למשוך את הבקשה.

חן אריאלי: המשלמה הייתה מעורבת?

חיים כהן: יכול להיות מאחורי הקלעים עד כמה שידוע לי בבקשה, לא.

הלל הלמן: בבקשה יש עוד נושאים אחרים בגינם ניתנה ההמלצה שלילית אך הם לא מופיעים בחו"ד?

חיים כהן: יש דברים אחרים שלא נתנו על זה את הדעת. לא בחנו כי ראינו שאין חזית מסחרית.

עמ' 269

מידע: 23-00631 רישוי: 24-1068 ת.בניין: 3091-009

הלל הלמן: אנחנו לא נוהגים ככה, אני מבקש להוציא את הבקשה, ולהשלים את חוות הדעת בצורה מלאה, ונדון בזה שוב.

אלחנן זבולון: יש בעיה קטנה שרשום "יותר", מה שמחייב אותו לחזית מסחרית זה לא משהו שהוא יכול להיות מודע אליו?

הראלה אברהם אוזן: אם יורשה לי, זה הגיע אלינו בפ"ע של הלל הלמן. תיק המידע עברנו עליו, הוא היה בסדר גמור, בסופו של דבר, אם יש לך סימון בתשריט של חזית מסחרית זה כמו ייעוד קרקע, אתה לא יכול להגיד, כתוב "יותר", אז אני בונה מה שבא לי. נקודת המוצא שמי שמקבל את תיק המידע הוא איש מקצוע שמבין דבר או שניים בתכנון ובנייה, הוא צריך לדעת כשיש סימון בתשריט של חזית מסחרית ויש גם הפנייה לתשריט. זה חובה ולא שיקול דעת שכתוב "יותר", אז אם בא לי אני עושה ואם לא בא לי אני לא עושה. אני חושבת שתיק המידע הוא תקין.

חן אריאלי: אני מבינה שיש עוד בעיות בבקשה להיתר שלא מצוינות לפנינו, אנחנו רוצים לקבל את התמונה המלאה לפני שאנחנו מקבלים החלטה.

מאיה נורי שקד: היה אתו איזה שיח, למה הוא לא תכנן חזית מסחרית?

חיים כהן: זאת בקשה שנייה שהוא מגיש בשכונה הזו, הוא אמר שהוא היה מופתע מזה, אני המלצתי לקיים פגישת ייעוץ לפני שהוא מטעין את הבקשה כי עגמי זאת שכונה מורכבת, הוא קיבל את זה בברכה, אבל לא הסכים למשוך את הבקשה.

חן אריאלי: נשוב ונדון בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לשוב ולדון לאחר השלמת חוו"ד מהנדס הוועדה.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0051	תאריך הגשה	14/01/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הרצל 61, וולפסון 18, וולפסון 20, וולפסון 22, השוק 38	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8990/1	תיק בניין	0002-061
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א, 219, 287, 44, 9004, 9028, 9126, ג, 1, ע, 1, 2, 297.00	שטח המגרש	2,297.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ים נדל"ן בע"מ	עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670
בעל זכות בנכס	נבוא פיננסים ומשכנתאות בע"מ	ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108
בעל זכות בנכס	ים נדל"ן בע"מ	עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670
עורך ראשי	פיצו קדם	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214
מתכנן שלד	זיו זכריה סלומון	ז'בוטינסקי 51, פתח תקווה 4959210
מורשה חתימה מטעם המבקש	רן פרסברג	עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

בתאריך 07/05/2025 קבעה הועדה שיש לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת היתכנות תכנון רמפה מרחוב השוק (במקום הכניסה למעליות חניה) ולחילופין מרחוב וולפסון ללא הגדלת מספר מקומות החניה והאם תכנון כזה יצריך לחפור עוד קומת מרתף.

נימוקי הדיון הנוסף

לאור הדיון שהתקיים בוועדה המקומית, נדרש עורך הבקשה להציג את ההשפעה אשר יגרום שינוי הגישה למרתף חניה, מ תכנון קיים אשר מציג 2 מעליות רכב לרמפה דו סיטרית. כמו כן ביקשה הועדה לבחון גישה מרחוב וולפסון.

כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף להצגת השפעות התכנון וקבלת החלטה האם לבקש שינוי תכנוני בבקשה, או לאשר גישה עם מעליות רכב בהתאם לחו"ד צוות המקצועי כפי שהוגשה לוועדה בחו"ד מקורית. כמו כן הועדה המקומית דנה בהתנגדויות לבקשה ובהתאם להחלטה על תכנון המרתפים וגישה אליהם יש לתת החלטה לנושא התנגדויות.

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

לשוב ולדון בוועדה לצורך הצגת ממצאי הבדיקה לנושא התנועה.

מהות הדיון הנוסף 2

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להמלצת צוות התנגדויות שהתקיים ב 8.4.25 לפיה יש לשוב ולדון בבקשה בפני הועדה בנוכחות הצדדים.

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. בהמשך לדיון בצוות התנגדויות מיום 8.4.25, מומלץ לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.
2. אם יוחלט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות ויציע, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 29 יחידות מסחר ו- 99 יחידות דיור סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה,
2. תוספת קומה אחת והקמת בניין בן 7.65 קומות במקום 6.65 קומות מותרות.
2. לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 50 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

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

תנאים בהיתר	
#	התנאי
1.	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.
2.	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3.	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות	
#	התנאי
1.	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2.	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3.	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4.	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

#	התנאי
5.	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6.	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור 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.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
3	אישור מחלקת שימור על מילוי דרישות שימור בהתאם לחוות דעת מתאריך 05/04/2022
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 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
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

מהות הדיון הנוסף 1

בתאריך 29/05/2024 החליטה הוועדה לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות לבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.

נימוקי הדיון הנוסף

בתאריך 25/11/2024 הטעין עורך הבקשה אישור לפטור מנציב שוויון זכויות,

להלן חו"ד מכון הרישוי:

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 28.11.2024

מבוקש פטור בסמכות הנציבות.

בנושא: ממעלית להתגברות על הרש הגובה בדרך לקומת הגג ושני מקומות חניה נגישים לרכב גבוה בתחום המגרש.

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור (מתויק במסמכי התחנה)

בנושא המעלית: הנציב דרש להתקין שני מעלונים אנכיים בכניסה B להתגברות על הפרש הגובה. (יש לעדכן אותם בתכנית תנאי טכני)

בנושא חניות נגישים לרכב גבוה: אגף התנועה אישר שני מקומות חניית נכים לרכב גבוה ברחוב. מקומות אלה הם קרקעיים ולכן מספקים נגישות טובה יותר ממתקן חניה תת קרקעי והם ממוקמים במרחק הדרוש מהכניסות הנגישות.

אנו ממליצים לוועדה לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי והמלצת נציב שוויון זכויות, התכנית תוקנה ומובאת לדיון נוסף.

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

1. לזמן את הצדדים לדיון בצוות התנגדויות.
2. באם יוחלט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה עבור הריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות ויציע, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 29 יחידות מסחר ו- 99 יחידות דיור סה"כ. כולל ההקלות הבאות:
 1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה,
 2. תוספת קומה אחת והקמת בניין בן 7.65 קומות במקום 6.65 קומות מותרות.
2. לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 50 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות ויציע, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור (כתאום עם מחלקת השימור) לרבות קירות כלפי החזיתות לרחובות, קירות צדדיים משותפים, גרם מדרגות ומספר עמודים לשימור והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף וחצר פנימית משותפת ו-4 גרעיני מדרגות, עם כניסות מכל הרחובות הגובלים - הרצל, וולפסון והשוק, עבור סה"כ 29 יחידות מסחר ו- 99 יחידות דיור כולל 7 יח"ד נפרדות על הגג.

מצב קיים:

על המגרש, המוקף 3 רחובות: הרצל, וולפסון והשוק, קיים בניין בן 3 קומות ויציע עם חצר פנימית, הנכלל ברשימת המבנים לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 1303 מיום 23/06/2013 וועדת השימור מס' 1402 מיום 07/07/2014 וועדת השימור מס' 2102 מיום 13/06/2021.

הנכס מורכב מ-2 מגרשים תכנוניים בייעודים שונים עפ"י תכנית 44: המגרש המזרחי בייעוד אזור מרכז מסחרי והמגרש המערבי בייעוד מסחרי 1.

בתאריך 21/01/2022 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: "בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה, מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש). הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	שינויים פנימיים ושימוש חורג משרדים למגורי עולים בחלק מהבניין הקיים: בקומת הקרקע וקומת הביניים - מקלטים וחללים משותפים. בקומה א (השלישית) 21 יח"ד בחלק מהקומה ופרט לחלק הפונה לרחוב הרצל. בקומה ב (הרביעית) 32 יח"ד בחלק מהקומה.
91-0600	30/04/1991	92-0610	25/08/1992	
14-1374	02/07/2014	15-0286	02/06/2015	שינויים ושימוש חורג לצמיתות בחלק מקומה א (השלישית), בחזית לרחוב הרצל, משרדים ל-2 יח"ד.

בעלויות:

עמ' 274

מידע: 22-00571 רישוי: 24-0051 ת.בניין: 0002-061

הנכס בבעלות משותפת והבקשה הוגשה ע"י מורשה חתימה מטעם חברה בע"מ שחלקה בנכס הוא 10.9%. בנוסף, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חברה בע"מ שחלקה בנכס הוא 52.9%. סה"כ הבקשה הוגשה בהסכמתם של בעלים שחלקם בנכס הוא 63.9%. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ואזור מסחרי 1), תמ"א 38 תיקון 3א', שימור מרקמי + 77-78

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	<p>לפי תב"ע: עבור המגרש המזרחי לכיוון רחוב השוק ששטחו לחישוב זכויות 1131 מ"ר (מחושב גרפית): א. שטח קומת הקרקע יהיה 80% משטח המגרש. ב. שטח קומה טיפוסית יהיה 70% משטח המגרש. ג. שטח קומת הביניים יהיה 60% משטח המגרש. סה"כ 280% המהווים 3167 מ"ר.</p> <p>עבור המגרש המערבי לכיוון רחוב הרצל ששטחו לחישוב זכויות 1193 מ"ר (מחושב גרפית): א. שטח הקומה יהיה 50% משטח המגרש. ב. שטח קומת הביניים יהיה 37.5% משטח המגרש. סה"כ 187.5% המהווים 2236.8 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח עיקרי לפי התב"ע: 5403.8 מ"ר</p> <p>לפי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית מורחבת: 1752 מ"ר שטח קומה בהיתר: המגרש המזרחי-912 מ"ר. בקומה הטיפוסית בתחום המגרש המזרחי (שלגביו נקבע כי ברובו אושר למגורים) קיימות 16 יח"ד בהיתר. 16*13=208 מ"ר (912+208)*3.5=3920 מ"ר המגרש המערבי- 840 מ"ר.</p>	<p>המגרש המזרחי מוצע בשטח עיקרי של 3424.5 מ"ר ללא הבנייה על הגג.</p> <p>המגרש המערבי מוצע בשטח עיקרי של 3647.3 מ"ר ללא הבנייה על הגג.</p>	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>840=1*840 מ"ר</p> <p>53 יח"ד בהיתר*13=689 מ"ר</p> <p>סה"כ שטחים עיקריים לפי תמ"א 38: 5449 מ"ר</p> <p>סה"כ תב"ע + תמ"א: 10852.8 מ"ר.</p>	<p>סה"כ מוצעת בנייה בשטח עיקרי של 7071.8 מ"ר.</p>	
שטחי שירות	<p>1. שטחי מבואות, חדרי מדרגות ומעברים ציבוריים בשטח שלא יעלו על 10% משטח המגרש לקומה ובתנאי שיירשמו כרכוש משותף.</p> <p>2. שטחים לחדרים טכניים (למערכות</p> <p>1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.</p> <p>2. בליטות כמוגדר בתקנות.</p> <p>3. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.</p> <p>4. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".</p>	<p>1387 מ"ר 1265 מ"ר.</p> <p>סה"כ 2652 מ"ר ללא שטחי מיגון וללא הבנייה על הגג.</p> <p>סה"כ שטח מיגון מוצע- 1051.4 מ"ר</p>	0
קו בניין	<p>עבור שני האגפים- המזרחי בייעוד אזור מרכז מסחרי והמערבי בייעוד אזור מסחרי</p> <p>1: קו בניין לחזיתות לרחובות- 0 מטר.</p> <p>קווי הבניין הצידיים- קיר משותף או 3 מטר.</p> <p>במקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מטר.</p>	<p>לכיוון הרחובות- 0 מ'.</p> <p>לכיוון הצד (המגרש השכן מדרום)- קיר משותף ונסיגות של 2.5 מ' מגבול המגרש.</p>	0
תוספת קומות	<p>לפי תב"ע: 4 קומות כולל קומת ביניים.</p> <p>לפי תמ"א 38: עבור המגרש המזרחי הפונה לרחוב השוק: תוספת של 3.5 קומות</p>	<p>הבניין כולו מוצע בגובה של 6 קומות וקומת גג חלקית לרבות קומה נוספת בהקלה באגף המערבי בהתאם לתיאום התכנון והמלצת צוות התכנון כפי שמפורטת בהערות הנוספות בהמשך.</p>	<p>פורסמה הקלה לתוספת קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות עפ"י התב"ע וקומה נוספת מכוח תמ"א 38, עבור האגף המערבי.</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טיפוסיות מורחבות. עבור המגרש המערבי הפונה לרחוב הרצל: רשאית הועדה המקומית להתיר במבנים שאינם מיועדים למגורים תוספת בניה של קומה אחת בשטח כולל של קומה טיפוסית של המבנה הקיים. לפי המדיניות: 6 קומות וקומת גג חלקית.		
תכליות מותרות	לפי תב"ע: מסחר ומגורים. שתי הקומות הראשונות יהיו בשימוש שאינו למגורים. בקומות העליונות- מגורים.	שתי הקומות הראשונות (קרקע והקומה שמעליה)- מסחר בקומות העליונות- מגורים.	0
שטח יחידת דיור	לפי מדיניות צפון פלורנטין והתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78: הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו- 15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ- 35 מ"ר (עיקרי + שירות)	מוצעות 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר) שאר הדירות מוצעות בממוצע של 52.9 מ"ר.	0

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	סה"כ מוצע מרתף בתכסית של כ-70% משטח המגרש.	0
מספר קומות	4	מוצעות 3 קומות מרתף	0
תכליות	חניה, אחסנה, חללים טכניים, שטחים נלווים למסחר ומגורים.	בקומת המרתף העליונה: חדר אופניים, חדרי אשפה, חדר טרפו, שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע עבור אחסנה. בשתי קומות המרתף התחתונות: חניה, חדרי משאבות, חללים טכניים.	0

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	<p>ככל ששטח הקומה העליונה מהווה 80% משטח הקומה שמתחתיה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.</p> <p>בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ"ר 80 כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.</p>	<p>קומת הגג מוצעת בהיקף של 54% משטח קומת הגג. (הקומה העליונה מהווה 80% משטח הקומה שמתחתיה).</p>	0
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	5 מ' סה"כ.	
נסיגות	בהתאם לחתך צפון פלורנטין: בהמשך לחזית הקומה העליונה אשר בנסיגה של 2 מ' מהחזית הקדמית.	מוצעת בנייה בהתאם לחתך צפון פלורנטין- בהמשך הבנייה בקומה העליונה אשר מוצעת בנסיגה של 2.1 מ' מהחזיתות הקדמיות.	

תקנות:

הערות	כן/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	מרפסת
	כן	פיתוח שטח /גדרות
	כן	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. בהתאם להיתרים הקיימים בתיק הבניין לפני תאריך 01.01.1980, המבנה בן 3 קומות וקומת ביניים עבור מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות. בהתאם להיתר משנת 1992 הוסב כל האגף בקומה ב (מעל קומת הביניים) הפונה לרחוב השוק לטובת יח"ד (ללא האגף הפונה לרחוב הרצל). בנוסף הוסב מרביתו של האגף הפונה לרחוב השוק בקומה ג וכן מרביתו של האגף הפונה לרחוב הרצל באותה קומה לטובת יח"ד. בהתאם לחו"ד של הלשכה המשפטית מתאריך 15.04.2019 בבקשות של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 עבור חישוב מספר הקומות והשטחים בבניינים בעלי שימושים מעורבים לפי היתר, יש לבחון את היקף המגורים מול השימושים האחרים לפי מ"ר/ מס' יח"ד. בהתאם להיתרים המפורטים מעלה, עולה כי ניתן להגדיר את האגף הפונה לרחוב השוק (האגף המזרחי) כאגף מגורים (קומת מסחר, יציעים ו-2 קומות מגורים) ואילו האגף הפונה לרחוב הרצל (המערבי) כאגף מסחרי.

2. החלקה מחולקת לשני מגרשים בייעודי קרקע שונים: המגרש המזרחי בייעוד ה"מרכז המסחרי", והמערבי בייעוד "מסחר 2" לפי תכנית - 44. על חלקה זו חלים גם מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) ותנאים

3. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023: "במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכניות התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט".
4. הבקשה מהווה תוספת של 46 יח"ד למגרש מעבר ל-53 יח"ד קיימות בהיתר ולכן לא נדרשת קידום תוכנית על פי מדיניות הועדה לתמ"א 38.
5. במסגרת חוות דעת תנועה וחניה במכון הרישוי הומלץ לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות. הנושא נבחן מול מחלקה משפטית ונמצא כי החלטת הנציב לפי חוק התכנון והבנייה תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידי. לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה. לפיכך, אין אפשרות להכריע בבקשה בטרם חלפה התקופה האמורה ויש לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת תשובתו של הנציב כאמור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 187.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 187.5% המותרים, עבור התקנת מעלית
3	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 187.5% המותרים על פי תכנית 44 בשל תוספת קומה
4	הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 6.85 מ'
5	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	תוספת 32 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 65 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 99 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 13 מ"ר עבור 55 יחידות דיור
9	תוספת קומה בהקלה למיצוי זכויות בחלקו המערבי של המגרש לרחוב הרצל
10	הקטנת שטחי חלחול מ 15% תוך מתן פתרונות החדרת מי נגר
11	הצבת עוגנים זמניים כלפי חלקות סמוכות
12	הקלה בגובה קומת קרקע מסחרית לגובה הקטן מ 3.5 מ'
13	הקלה בגובה קומות טיפוסיות ליותר מ 3.3 מ'
14	פטור ממסתורי כביסה ומרפסות שירות
15	תכסית קומת קרקע ליותר מ 50% בחלקה
16	תוספת מעלון לגג משותף לרווחת הדיירים
17	גובה מסתור מערכות טכניות בגג גבוהה מ 5 מ'
18	ניוד שטחים בין הקומות לניצול מייטבי של זכויות הבניה בפרויקט בכל אגף בנפרד
19	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בבקשות מכוח תמ"א 38 ובכל מקרה הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
2	הקלה לא רלוונטית - שכן לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בבקשות מכוח תמ"א 38 ובכל מקרה הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
4	לא מדובר בהקלה אלא בסטייה מהנחיות מרחביות בפרק תכנון ועיצוב הבניין החלות כמדיניות בבקשות מכוח תמ"א 38 אשר ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון, עבור התאמה לגובה הקומה המסחרית המקורית של הבניין.
5	ניתן להמליץ על ההקלה - לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, לצורך שיפור תכנון ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
6	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
7	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
8	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
9	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה אחת על מספר הקומות המותר בתמ"א 38, כך שסך כל הקומות יהיה 7 קומות, כולל קומות עליונות בנסיגה, לצורך שיפור תכנון ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
10	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ומוצע שטח חלחול בהיקף של 15% משטח המגרש בהתאם לפרסום סעיפים 77-78.
11	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לייזוע בלבד.
12	לא מדובר בהקלה אלא בסטייה מהמדיניות שניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון.
13	לא מדובר בהקלה אלא בסטייה מהמדיניות שניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון.
14	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ואין דרישה למרפסות שירות בתב"ע.
15	ניתן לאשר את ההקלה להגדלת התכסית המותרת בתב"ע לצורך שיפור תכנון.
16	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ואין מניעה להוספת תחנת מעלית בגג העליון.
17	ההקלה אינה רלוונטית מאחר והתכנון מוצע בהתאם להוראות התכנית.
18	הקלה לא רלוונטית - שכן מדובר בסל שטחים שניתן לחלק בין הקומות ללא הקלה.
19	ההקלה אינה רלוונטית שכן קומת הגג מוצעת בנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזיתות הקדמיות, בהתאם להוראות התכנית ולחתך צפון פלורנטיין.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
1	אולשטיין דן - המרגנית 20, חולון 5845927, רולניצקי בן ציון - בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105, רולניצקי יהודה - בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105	המתנגדים הנם הבעלים של 4 חניות בבניין מושא הבקשה להיתר. הבקשה להיתר הוגשה שלא על ידי בעלת זכויות בבניין (ים נדל"ן), מבלי שהמתנגדים שותפו בתהליך - אשר הם מתנגדים לו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר בהתנגדות קניינית והועדה אינה דנה בנושאים קנייניים ויש לפנות לערכאות הרלוונטיות.	מומלץ לא לקבל	כן
2	אדי בן אהרון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אהרון אזיכרי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אורה גדעון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אילן	1. ההתנגדות מוגשת מטעם חלק מבעלי יחידות המסחר בנכס שחלקם בנכס מהווה 22.52%. הנכס הינו בבעלות משותפת. 2. לא נשלחו הודעות למתנגדים. 3.	1. מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר הוגשה עם רוב של 64% מבעלי הזכויות בנכס, כאשר לבקשה הוגשו התנגדויות בהיקף של 26.2% בלבד. לפיכך למבקשי ההיתר יש	מומלץ לקבל חלקית	כן

לועדה	סטטוס	התייחסות	נימוק	מתנגדים	#
		<p>את היכולת לקבל את הסכמת הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008. בהתאם להלכת אלן אייזן מוסד התכנון אינו מוסמך להכריע בטענות קנייניות ומשיש לבקשה היתכנות קניינית לאור היקף ההסכמות שהוצג, מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהיבט התכנוני, כאשר טענותיהם הקנייניות של המתנגדים יתבררו בערכאה המוסכמת. 2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הוצג פרסום ההקלות לפי סעיף 149 לחוק ושליחת הודעות לפי תקנה 36.3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות עבור מגורים בלבד. 4. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה. לפיכך, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. 5. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית. (ראה סעיף 1.1). 6,8,10,12. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות עיצוב צפון פלורנטין, לסעיפים המגבילים 77-78 ובהתאם לתיאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון. כמו כן, הבקשה הוגשה בהתאם לתקנות החלות על המגרש ולתקנות החוק. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023:</p>	<p>הבקשה לא כוללת תוספת שטח ליחידות המסחר. 4. בנספח החניה מוצג חוסר של 34 מקומות חניה עבור המסחר. 5. הבקשה כוללת הגדלת המעברים המשותפים על חשבון שטח של יחידות המסחר. 6. התכנון המוצע יגרום לשינוי קיצוני בצביון הרחוב ויוביל לעומס בלתי סביר על התשתיות הקיימות בבניין מבלי שהוצגה חו"ד סביבתית רלוונטית. 7. המחסור בחניה יגדיל את העומס התנועתי ואת המחסור הקיים בחניה, מה שיגרום לפגיעה בפעילות המסחר. לא הוצגה חו"ד תנועתית וחוו"ד של יועץ תנועה לעניין החניה. 8. הבקשה אינה תואמת מבחינה אדריכלית לעיצוב הרחוב, לרבות גובה הבניין שיהווה פגיעה גם בבעלי הנכסים הסמוכים מבחינת אור, אוויר ופרטיות. 9. התכנון יגרום לחסימת אור ואוויר וייצור פגיעה בפרטיות היחידות המסחריות ובכך פגיעה גם בערך הנכס. 10. הבקשה חורגת מבחינת זכויות הבנייה, מס' הקומות ומספר היחידות המותרות עפ"י התב"ע. 11. לא הוצגו כל החזיתות, לא הוצג פתרון נקז לנגר עילי, לא נעשו פרסומים ולא נשלחו הודעות כחוק. 12. אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות שהתבקשו הפוגעות ו/או אינן מתחשבות בזכויות בעלי היחידות המסחריות.</p>	<p>גדעון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אסתר אזיכרי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, בעמ נברשות צמרת סטייל לייט - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, דוד סעדי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, דן אולשטיין - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יהודה רולניצקי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יוסף אשכנזי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יצחק עסיס - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, רחמים מזרחי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101</p>	

לועדה	סטטוס	התייחסות	נימוק	מתנגדים	#
		<p>"במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכניות התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט". 7. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה. 9. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות ולמסמכי המדיניות החלים על המגרש והתכנון נעשה תוך מימוש הזכויות המותרות ללא חריגה מעבר למותר. 11. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה לרבות הצגת כל החזיתות, שטח חלחול כנדרש בסעיפים 77-78, והצגת תיק פרסומים שעל-פיו נעשו כחוק.</p>			
כן	מומלץ לקבל חלקית	<p>1. לפי תיק הפרסומים שהוצג, הפרסומים ושליחת ההודעות לבעלי העניין נעשו כחוק. 2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד. כמו כן, גובה הקומה המוצע תואם את התקנות לעניין גובה</p>	<p>המתנגדת הינה הבעלים של 2 יחידות מסחר בבנין מושא הבקשה להיתר. 1. הבקשה להיתר הוגשה ללא שיתוף המתנגדת ומכתב בגין הבקשה התקבל ביום 18/01/24. 2. ראשית ישנה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות ליחידות שבבעלות</p>	<p>דן דניאל חיזוק מבנים בע"מ - גולומב 47א, חולון 5838213</p>	3

לועדה	סטטוס	התייחסות	נימוק	מתנגדים	#
		<p>חנות מינימלי מותר. 3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות עבור מגורים בלבד. 4. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה. 5. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות עיצוב צפון פלורנטין, לסעיפים המגבילים 77-78 ובהתאם לתיאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון. כמו כן, הבקשה הוגשה בהתאם לתקנות החלות על המגרש ולתקנות החוק. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023: "במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכנון התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט". 6. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הוצג פרסום ההקלות לפי סעיף 149 לחוק ושליחת הודעות לפי תקנה 36. 7. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר</p>	<p>המתנגדת, כמו כן ישנה פגיעה בסך המטרים הקיים היום אשר לפי התוכנית קטן וכן גובה היחידות שגם הוא קטן מהקיים היום. הבקשה כוללת הקטנת גובה החנויות המסחריות בכדי לייצר קומה נוספת במקום קומת הביניים הקיימת היום כאשר חלקה בבעלות המתנגדת כאשר שטח זה איננו מתועד לחזור לבעלות המתנגדת לאחר קבלת היתר. 3. אין תוספת מטרים מכח תמ"א 38 ליחידות המסחר הקיימות. 4. בהתאם לתוכנית המוצעת אין תוספת חניה ליחידות המסחר הקיימות. 5. תוספת הקומות וההקלות המבוקשות אינן מועילות לבעלי החנויות המסחריות ובפועל יוצרות פגיעה בלבד כאמור לעיל, דבר אשר גורם נזק עקיף של ירידה בשווי היחידות ביחס ליחידות שבבעלות המבקשת וכן פגיעה בפרטיות הדיירים, עומס בתשתיות, עומס תחבורתי ואיכות התושבים הפועלים כיום בחנויות המסחר במקרקעין. 6. הבקשה הוגשה באופן חשוד ללא שיתוף המתנגדת ללא השמת שילוט בהתאם לתקנות ללא מתן תוכניות לעיון בהתאם לתקנות. 7. הבקשה הוגשה באופן שאיננו שוויוני ויוצר התעלמות מוחלטת מהדין ויצירת עיוות בתמורות בין בעלי הזכויות באופן מוטה לטובת המבקשת ושותפה מר דוד בלאס נבוא פינגסים.</p>		

עמ' 283

מידע: 22-00571 רישוי: 24-0051 ת.בניין: 0002-061

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
			בסוגיה קניינית. ראה סעיף 1.1.		

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.12.2024
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-19/05/2024 ותכנית אדריכלית נטענה ב-08/05/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר תוך שמירה על אלמנטים ארכיטקטוניים בשל הגדרת המבנה לשימור מרקמי:
א. 99 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
ב. 1893 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

זרישת התקן:

137 מקומות חניה לרכב פרטי
6 חניות נכים: 4 חניות נכים רגילות ו-2 חניות נכים לרכב גבוה
4 מקומות חניה לרכב תפעולי
30 מקומות חניה לאופנוע
105 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

87 מקומות חניה לרכב פרטי: 29 במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מזרחי ו-58 במתקן התת קרקעי המערבי
6 מקומות חניה לרכב נכה: 4 במתקני החניה ו-2 בשטח הרחוב
20 מקומות חניה לאופנוע: במתקן החניה האוטומטי התת קרקעי המזרחי
114 מקומות חניה לאופניים: 10 מקומות חניה בשטח הפיתוח ו-104 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף.
מתכנן: דגש הנדסה

חסר:

50 מקומות חניה לרכב פרטי
10 מקומות חניה לאופנוע

חוות דעת מתוך תיאום התכנון שבוצע על ידי רכז תכנון עיר בכיר, צוות יפו, אדריכל מישה דנילוב

"השכונה מונגשת היטב על ידי תחבורה ציבורית ולכן מתוכננת כ"שכונה מוטת הליכה". הפרויקט מצוי במרחק של כ-250 מטר מציר קו הרק"ל האדום. תכנון מרתפי חניה בתקן חניה מקסימלי ייצר עומס על תשתית הרחוב הקיימת, ועלויות תחזוקה גבוהות לדיירי הפרויקט. ככל שיתוכננו מרתפי חניה, הכניסה למרתפים תהיה מרחוב השוק ותהיה בעלת השפעה מינימאלית על חזית המבנה ועל המרחב הציבורי".

חוות דעת תנועה וחניה מכון הרישוי:

1. ניתן להמליץ על הסדר חניה חלופי, תשלום קרן חניה, עבור 50 מקומות החניה החסרים מהסיבות הבאות:
בפרויקט מתוכננים 2 מתקני חניה אוטומטיים בהם 91 מקומות חניה לרכב פרטי, מתוכם 4 מקומות חניה לנכים.
תכנון של מקומות חניה נוספים עבור רכב פרטי במרתפי החניה של הפרויקט, ידרוש תכנון של 2 מעליות רכב

נוספות בשטח המגרש. היות והמבנה מוגדר כמבנה לשימור מרקמי ומתוכנן בקו בניין 0 בשלושת חזיתותיו - תכנון של 2 מעליות רכב נוספות יפגע בחזית הרציפה של הפרויקט ובמרחב הציבורי.

המלצתנו היא לפעול בהתאם לתכנון התנועתי שהושג במסגרת הליך תיאום התכנון, במטרה לטייב את שימור החזיתות ואת שטחי המסחר והשטח הפתוח בזיקת הנאה לציבור בפרויקט. שכונת פלורנטין מתאפיינת במחסור בשטחים פתוחים והרחבה של נדבך התנועה בקומת הקרקע עלולה לפגוע בתפקוד שטחי המסחר ובתפקודו של השטח הפתוח שאמור לשרת את תושבי השכונה כולה.

2 יש לסמן על גבי תכניות החניון ולציין בטקסט את מיקומה של "פלטת הסיבוב לחניונים אוטומטיים" בכל אחד מהמתקנים האוטומטיים (מזרחי ומערבי) - נוסף תנאי טכני

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **50** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 14.04.2024

מוצג פתרון אשפה של חדר אשפה מרכזי בקרקע ו-6 חדרי אשפה משניים במרתף. הפתרון אושר ע"י אגף התברואה, מוצגת חתימה ע"ג תכנית זהה לתכנית הראשית.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 13.03.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. קיימים 4 עצים לשימור במדרכה, השימור יהיה כליווי אגרונום. יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. נוסף תנאי טכני לתיקונים נדרשים בטבלת העצים המקוונת, כולל תיקון ייעוד עץ מס' 5 לשימור.

		כריתה					2,120.00

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 14.04.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

הוצג 15% חלחול כנדרש בחצר פנימית.

הוצגו מתקנים טכניים: גמל מים, נישת בלוני גז, חדר טרפו, אזור, מינדוף למסחר, פיר לאגוז הגנרטור עד הגג. נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 28.11.2024

מבוקש פטור בסמכות הנציבות.

בנושא: ממעלית להתגברות על הרש הגובה בדרך לקומת הגג ושני מקומות חניה נגישים לרכב גבוה בתחום המגרש.

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור (מתויק במסמכי התחנה)

בנושא המעלית: הנציב דרש להתקין שני מעלונים אנכיים בכניסה B להתגברות על הפרש הגובה. (יש לעדכן אותם בתכנית תנאי טכני)

בנושא חניות נגישים לרכב גבוה: אגף התנועה אישר שני מקומות חניית נכים לרכב גבוה ברחוב. מקומות אלה הם קרקעיים ולכן מספקים נגישות טובה יותר ממתקן חניה תת קרקעי והם ממוקמים במרחק הדרוש מהכניסות הנגישות.

אנו ממליצים לוועדה לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.

עמ' 285

מידע: 22-00571 רישוי: 24-0051 ת.בניין: 0002-061

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.01.2022

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	מילה ירוקת-עד	8.00	25.00	3.00	שימור	5,888.00
3	מילה ירוקת-עד	7.00	25.00	2.00	שימור	4,416.00
4	חרוב מצוי	3.00	5.00	0.50	שימור	236.00
5	חרוב מצוי	5.00	15.00	1.50		

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 11.04.2022)

חו"ד לתיק ורוד

05/04/2022

ד' ניסן תשפ"ב

הרצל 61 - וולפסון 18 - מבנה לשימור
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למשרדים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ולפי תיק המידע ימוצו זכויות הבניה של המגרש תוך שיפוץ, שימור ושיחזור חזיתות המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

-בהתאם לתכנית 44, המבנה הנדון יושב על חלקה אחת המורכבת משני מגרשים תכנוניים ביעודים שונים (מרכז מסחרי ואזור מסחרי 2). על פי סיכום מוקדם עם מחלקת מידע תכנוני ויעודי קרקע, ככל שתוגש בקשה להיתר התואמת את מדיניות תמ"א 38, אין צורך בהסדר קרקע היות ומדובר בחלקה אחת, כאשר גם הבינוי המתוכנן הוא של בניין אחד. בנוסף, יש להציג חישוב נפרד לכל אחד מייעודי הקרקע והדירות יתוכננו בגבול בין יעודי הקרקע.

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

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

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

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

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

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

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

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 02.10.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח לחלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 15%

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.02.2022)

פטור
בהתאם לישיבה שהתקיימה ב-2.2.2022 מצ"ב סיכום הדיון, הוחלט כי ניתן לראות בחלקה הנידונה מגרש, שכן מדובר בהקמת בניין אחד בחלקה אחת. (ולכן לא ניתן לחלק את החלקה לשני מגרשים תכנוניים, וליצור שתי חלקות נפרדות).

לכן, במקרה זה, אין צורך בהסדר קרקע.

נכסים - (ע"י מירי גלברט 04.08.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 1 בגוש 8990 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות

תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתחילת עבודות :

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.11.2022)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמה רבן)

לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

הראלה אברהם אוזן: הכנסנו את הבקשה מחוץ לסדר היום. זו בקשה שיש בה מעל 40 יח"ד ואם אין פה החלטה של הוועדה תוך 90 ימים הבקשה תעבור לוועדת ערר. מאחר ואנחנו ממתנינים לקבל את חוות הדעת של הנציב לשוויון לבעלי מוגבלויות, אתם מתבקשים פשוט לקבל החלטה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות הדעת של הנציב. **חן אריאלי:** מחליטים לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024

לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות. ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 8.4.25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, פרדי בן צור, עו"ד שמואל שטטר, לימור קנדיל,

צוות מקצועי: אלון טל חנני, שני פרץ.

מטעם המבקשים: נציג המבקש: אינג' חנן סגל, עורכת הבקשה נטע חי, ענת מסורי, עו"ד אסף עירוני, עו"ד תומר הראל.

מטעם המתנגדים: עו"ד ערן בלומנטל, אולדשטיין דן, אזיקרי אהרון, רוניצקי יהודה, דניאל דן, עו"ד עומרי דן.

עו"ד אסף עירוני: התשובה למרתף הרביעי - זה מעמיס כלכלית וגם יש את מגבלת החלחול. צריך להתייחס גם למיקום הפרוייקט, דירות קטנות שלא אמורות להכביד על עניין החניה.

אינג' חנן סגל: לא ניכסנו את החניות לאף אחד. זה ידון בהליך הקנייני. מדובר בחניה מכנית. בעייתי להיכנס עם רמפות בשלב הזה. למה זה משמעותי אם יהיו עוד 40 חניות או לא, לנושא המסחר?

ליאור שפירא: החלטנו על מדיניות חניה בעיר, היינו רוצים שהיא תהיה ולא יהיה כופר חניה.
ענת מסורי: יש לנו מגבלה של חלחול שדרשו מאיתנו. אם היה לי 100%, היה לי יותר חניה. אנחנו לא יכולים.
עו"ד אסף עירוני: הפרייקט חשוב. יש בו הרבה תועלות ציבוריות, הוא במיקום חשוב לעיר. יש שיפור של הנגישות, גם לטובת המתנגדים.
ליאור שפירא: זה דבר מז'ורי. אנחנו סבורים שמה שנכון לעשות, זה לא לקבל החלטה כעת, אלא להעביר את הדיון לוועדת המשנה. נדון שם ונקבל החלטה בפורום יותר רחב.
עו"ד אסף עירוני: אנחנו רוצים להראות את מיקום המגרש, מצב הבניין היום. הרעיון הוא להחזיר את הבניין לתהילתו.
ליאור שפירא: אני מציע לזמן אתכם לדיון, להציג את הבקשה ואת הטיעון של המתנגדים.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 3

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

לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.

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	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	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 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	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
3	אישור מחלקת שימור על מילוי דרישות שימור בהתאם לחוות דעת מתאריך 05/04/2022
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 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
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: מאחר ואנחנו סברנו שזה נושא עקרוני, אני וכן אריאל בצוות ההתנגדויות, ביקשנו להביא את הבקשה לוועדת בניין עיר מול כל חברי הוועדה. נציג את הפרויקט בפני חברי הוועדה, נתחיל עם המתנגדים לומר את דבריהם, לאחר מכן המבקשים וניתן שוב למתנגדים לומר את דבריהם. לאחר מכן נדון עם חברי הוועדה.

אלון טל חנני: מדובר במגרש פינתי הגובל ב-3 רחובות, וולפסון, הרצל והשוק. מדובר בבניין עם שימור מרקמי. הבקשה היא להריסה של הבניין והקמת בניין חדש, קומת הקרקע קומה מסחרית עבור 29 יחידות מסחר ומעל 99 יחידות דיור, מרתף חנייה משותף, בניין קיים יש מסחר בקומת הקרקע, יש חצר פנימית. הבקשה להריסה של הבניין ושימור של חלק מהחזיתות, והקמת שחזור של המסחר. 29 יחידות מסחר בקרקע ומעל יש מגורים. יש בתוכו זיקות הנאה ושמירה על כניסות ומעברים. לבקשה הוגשו התנגדויות מבעלי המסחר בקומת הקרקע. הבקשה מציגה מרתף חנייה עבור 87 מקומות חנייה, כאשר יש כופר עבור 50 מקומות חנייה, ובעצם בעלי המסחר בקומת הקרקע. רוב ההתנגדויות שלהם - לממש את מלוא תקן החנייה במגרש. עסק מסחרי ללא חניות זאת פגיעה במסחר.

אלחנן זבולון: כמה יחידות דיור?

אלון טל חנני: 99.

אלחנן זבולון: כמה חנויות בפועל?

אלון טל חנני: 67 חנויות.

ליאור שפירא: אנחנו נמצאים בהתנגדויות. אם חופרים עוד מרתף או לא.

עו"ד ערן בלומנטל: אני מייצג את בעלי יחידות המסחריות בבניין, מדובר בכל בעלי יחידות המסחר שאני מייצג, אנשים מבוגרים שיושבים שם 50-60 שנה מפעילים ומשכירים עסקים, בערוב ימיהם שיהיה להם פרנסה, ללא שינויים דרמטיים ונגיסה בזכויות שלהם. הם מייצגים כ-30% מהזכויות בבניין. אנחנו מחזיקים בדעה שתתברר לגבי היקף הזכויות הקנייניות שלנו באחוזי הבנייה וזכויות הבנייה. בעצם מייצרים תוכנית כל כך גדולה ועשו אותה ללא שום שיתוף פעולה של בעלי הזכויות שאני מייצג. העמידו אותם בפני עובדה מוגמרת, גם על עצם התוכנית נודע די באקראי ולא נעשתה מסירה של תוכניות מסודרות. בשלב מאוחר יותר, גילו נאות, נערכה פגישה והוצגה בפנינו התוכנית ולכן הוגשו ההתנגדויות. בשונה ממה שנאמר, ההתנגדות היא לא רק לנושא החניות, יש פה בעצם 3 סעיפים. מבחינתנו, נושא ראשון זה החניות, עסקי מסחר שיש חניות שגם נדרשים ללקוחות שלהם, בתוכנית לא רואים את זה. חלק מרחוב השוק שכיום יש חניות ציבוריות, לקחו אותם וביטלו לטובת החניון האוטומטי, שיצור פקקי תנועה, עומסי תנועה בלתי סבירים, כניסה של הלקוחות לעסקים. נושא נוסף, שהוא לא פחות אקוטי, הוא נושא המעברים. החניון הציבורי הוא במרכז הבניין. חניון פרטי לשימוש הציבור.

ליאור שפירא: כמה מקומות חנייה?

עו"ד ערן בלומנטל: בערך כ-20 רכבים. נושא נוסף, זה נושא המעברים, לא רואים את המעברים בתוכנית. יצרו מעברים רחבים כאשר הם נוגסים בעסקים קיימים מזה עשרות שנים. לוקחים בהרצל 61 נכס שלם שקיבל היתר ב-1946 לשמש כנכס והיום מבקשים ליצור מעבר על חשבון הנכס עצמו. נכס אחר, חנות תאורה, הרחיבו מעבר, לקחו את כל חלון הראווה של חנות התאורה, מספר 7 בסקיצה והגדילו מעבר, זה לא צריך לבוא על חשבון נכסים קיימים עשרות שנים, שיפגע בהם באופן עקרוני. זה לא צריך לבוא על חשבון עסקים ונכסים קיימים שיפגע בהם באופן מהותי. אין התנגדות שירחיבו את המעברים רק שלא יפגעו העסקים. יש פה מעבר מתוך הבניין, המעבר משמש כיום כנכס מושכר לחברת AM/PM, מבקשים היום בתוכנית לבטל את הנכס, ששייך לבן אדם פרטי וליצור בו מעבר, ברחוב וולפסון, מבקשים להרחיב אותו על חשבון הנכס שנמצא מימינו, מצמצמים לחנות התאורה את חלון הראווה. לכן צריך לבחון את המעברים, מצד שני לא לפגוע בזכויות של עסקים קיימים.

ליאור שפירא: העסקים שנמצאים בקרקע יהיו פתוחים גם לרחבה לחזית הפנימית?
עו"ד ערן בלומנטל: אני מעדיף שהיזם יענה על התשובה הזו.

ראובן לדיאנסקי: מדובר בפתח תפעולי, גם הם לא רוצים, הם מעדיפים שזה יהיה לחזית הרחוב, המסחר כיום הינו עירוב שימוש. אנחנו תומכים במסחר מלווה רחוב.
ליאור שפירא: אם אכן תהיה חזית פנימית, אז האינטרס להוריד את החנות של AM/PM הוא מאוד גדול לעומת הלקוחות של ה-AM/PM.

עו"ד ערן בלומנטל: סוגיה שלישית, היא גובה הנכסים. בעצם יש למרבית הנכסים גובה של 6 מ' עם גלריה שמשמשת את העסק. במסגרת התוכנית החדשה הם מבקשים להוריד את הגלריה. אכן בתמורה יתנו פיצוי בקומת המרתף, הפיצוי לא מעשי ולא מקובל. הם מבקשים להשאיר את הגובה של הנכסים בגובה הנוכחי והכניסה תהיה מגובה הקרקע, אני מבין שמבקשים לעשות במקום הגלריות עוד איזה קומת ביניים לטובת היזם, ולא על חשבונם.

עו"ד עומרי דן: מייצג 2 נכסים בבעלות אבא שלי, יש לי זיקה ישירה לנכסים. באופן עקרוני, לא ניתנה שקיפות לגבי התוכנית. דן דניאל חיזוק מבנים, לא נתנה לנו ההזדמנות, אצלנו בתוכנית מתוכנן כניסה לחנייה רובוטית, זה הדבר הראשון שמשך תשומת הלב, והבנו מה קורה מסביבנו, באופן כללי בבניין. יש יזם שהוא מעין בעלים, המחזיק ברוב הנכס כ-70% והוא מגיש תוכנית כיזם, היא פגיעה שלמה בזכויות המיעוט. אנחנו חנויות המסחר, שנפגע באופן ישיר מהתוכנית הזאת. אם תשימו לב, כל המיקומים שבעצם יש פגיעות הם החנויות של הבעלים שהם לא קשורים בעצם ליזם. כפי שחברי הסביר, פותחים מעבר על חשבון חנות כניסה לחנייה רובוטית. החנות שלנו נמצאת ברחוב השוק, מה שיקרה בפועל, גם אם החנויות שלנו יזוזו לאזור הצפוני, היזם לא פנה אלינו בשום מצב, גם כשבוצעו שינויים תכנוניים נוספים, איתנו לא נפגשו, אנחנו נפגשנו פעמיים לפגישה במשרד של הבעלים של החברה היזמית, שם הציגו לנו בהדמיה, מאוד נחמד, אנחנו רוצים לציין, כי אנחנו בעד התחדשות עירונית. מה שקורה כאן זאת פגיעה, לא הוצעה שום הצעה כדי לפצות אותנו. אני לא חושב שעיריית תל אביב תרצה לתמוך במקרה כזה. יש כאן תכנון שנועד לשרת את הרוב שבבניין. ברגע שמייצרים כניסה לחנייה רובוטית המובילה למרתפים, שמייצרים חניות רק לחנויות הקשורות ליזם. העיקר שמתכננים על חשבון הזכויות שלנו, כניסה לחנייה. קיבלנו את המידע הזה בצוות ההתנגדויות, מדובר בתוכניות לגבי התכנון של היזם. עיקר הטענות שלנו לא יכולות להתבסס על טענות קנייניות, יש התייחסות גם לעניין הזה. בעקרון ההתנגדות היא לגבי החנייה, יש פגיעה בחנויות המסחר, כמו הכניסה הזאת שקיימת בכניסה לרחוב השוק, ייצור פקק עומס לא סביר.

עו"ד אסף עירוני: עורך דין המייצג את המבקשים. בקצרה נראה את החשיבות של הפרויקט הזה, הוא תואם תקופה ארוכה, מול הצוות המקצועי, התכנון וגם השימור, כולל תועלות ציבוריות. היום 0 חנויות במגרש, אותה חצר פנימית. היא נפתחת במסגרת התכנון, אנחנו פותחים בהתאם לדרישות העירייה לציבור, וחלק מהיופי של הפרויקט יצירת חצר פתוחה עם זיקות הנאה לטובת הציבור, שבה הציבור יוכל לשבת בחצר, והחנויות יהיו פתוחות גם לחצר הזאת וגם לרחוב, אותן חנויות מלוות רחוב, וגם לפנים. בסוף הפרויקט הזה, הכל מתקשר לזה, החנויות מתקשרות לאותו עניין של המסחר והחצר. ה-87 מקומות חנייה שמיוצרות אפשר בע"1, אפשר להגיע עד ל-4 קומות תת קרקעיות יש 3, וזאת מדוע בשביל מקומות החנייה האלה, אנחנו במספר החנויות המקסימלי שניתן. צריך תנועה עם הרכב למעלית שיורדת למטה ואז נוסעים לחניות, צריך 2 מעליות, והאמירה של הצוות המקצועי קיבל את העניין שאם נוסף עוד מקומות חנייה נצטרך עוד מעליות והמעליות האלה יעמיסו ויפגעו בחזית של רחוב השוק, הרחוב הזה עמוס, יש את החזית שיש לה חזית תכנונית.

ליאור שפירא: למה מעליות ולא רמפה?

עו"ד אסף עירוני: זה יפגע בחצר הפנימית שהיא חשובה. זה הקטע החשוב, תכנוני, בשביל לייצר את המסחר ובשביל לייצר את החצר הפנימית. אם נעשה עוד מקומות חנייה זה יוביל לעוד מעליות, עומס על רחוב השוק, ופגיעה בחזית של רחוב השוק ובשטחי מסחר. המסחר שהיום יהיה קטן יותר בגלל המעברים. פתרון חנייה המקסימלי, אם נוסף עוד מקומות חנייה, נצטרך עוד מעליות, והם יפגעו ויעמיסו ברחוב השוק. יש חזית שיש לה חשיבות חזיתית. בשביל לייצר את המסחר ובשביל לייצר את החזית, אם נעשה עוד חנייה, עומס ופגיעה בחזית של רחוב השוק. יש מעברים שנסגרו בהיתר. יש אלמנטים של שימור מרקמי, המעברים

האלה משרתים את הציבור, לשפר את הכניסה לתוך אותה חצר פנימית. הטענות של המתנגדים הן קנייניות, אם לא יגיעו להבנות. הדבר החשוב, יש מספיק כלכליות בפרויקט הזה שכולם יהיו מרוצים. אם הוועדה תחליט ותרצה אנחנו מוכנים בהיתר שינויים להוסיף עוד קומה עם עוד מעלית. ההבנה היא להוביל עוד מעלית וזה יפגע בחזית. יש מעברים שנסגרו בהיתר, אבל כשעושים הריסה ובנייה חדשה, לפי תמ"א 38, רוצים לחזור לאותו תכנון מקורי. המעברים האלה משרתים את הציבור, לשפר את הכניסה לחצר הפנימית, ולעומת המצב היום. הטענות של המתנגדים הן קנייניות, ובעניין הזה אני מדגיש שיש פה מספיק כלכליות בפרויקט שכולם יצאו מרוצים.

נטע עורכת הבקשה: זה חלק מהמעברים הקיימים שנותרו יש כאלה שנחסמו, המעברים הן הרצון של השימור לחזור למצב המקורי ולהשמיש את החצר הפנימית ולחבר אותה לרחוב. **אודי כרמלי:** היה סיפור שלם, זה בניין אחד שבנוי על 2 ייעודי קרקע שונים, וכל אחד מהם היה להם זכויות אחרות, נעשתה עבודת נמלים, פרויקט מאוד מורכב.

מיטל להבי: מה רוחב החצר הפנימית?

עו"ד אסף עירוני: אתם מבינים שמדובר במתחם במיקום מהותי של העיר, משווע לשטחים פתוחים. היזם אומר שאנחנו הכנסנו את מקסימום החניות שאפשר במגבלות התכנון. אני עונה כי היות ולהוסיף עוד חניות זה להוסיף עוד שטחי מסחר ועוד מעלית. אם הוועדה תחליט ותרצה, אנחנו מוכנים שמסגרת היתר שינויים להוסיף עוד קומה 4- ועוד מעלית. אבל זה להחלטתכם. ההבנה היא להוסיף עוד קומה, ועוד מעלית וזה יפגע בחזית. **ליאור שפירא:** למה אני לא יכול לעשות רמפה במקום מעלית, ולעשות עוד מרתף, האם אני יכול לעשות זאת?

נטע חי (עורכת הבקשה): האורך של רמפה, היא מאוד ארוכה, היא תופסת המון משטחי קרקע, אבל הדבר יבוא על חשבון החצר הפנימית, היא בזיקת הנאה, וגם על חשבון שטחי המסחר.

חנן סגל: מנהל הפרויקט מטעם היזם - בחזיתות הייתה מערכת שיקולים. בחנו את אופציית הרמפה, גם אנחנו העדפנו אותה, אבל רמפה משמעותה ללכת בתוואי שכזה, שגובה ראש, ילכו לאיבוד עוד חניות, תהיה בעייה של איבוד שטחי מסחר. מעלית יורדים, נוסע לחנייה שלך, יש כניסה רגילה לחנייה.

ראובן לדיאנסקי: תחדד את עניין הרמפה, מה הבעייה בלייצר רמפה במקום מעלית?
חנן סגל: בואו נבדיל, יורד במעלית, מגיע לקומה שם אני נוסע לחנייה, עד כאן אני יכולה לרדת לעוד קומה.

ראובן לדיאנסקי: תסביר לנו על הרמפה.

חנן סגל: רמפה משמעותה לרדת בשיפוע למטה, כאשר מגיעים לשיפור בגלל עניינים של גובה, משמעות שהרמפה תגיע לפה, רמפה פוגעת בחצר ופוגעת בעוד שטחי מסחר. **מיטל להבי:** אני רוצה לראות את גודל הרמפה לעומת גודל הכניסה למעלית.

חנן סגל: כשבחנו את זה, כמות החניות לא גדלה אלא קטנה.

מיטל להבי: מאחר וכל הזמן אומרים פה, בניין לשימור, לשחזור, אלמנטי הגובה של קומת המסחר הם לא אלמנט לשימור? תראו לי מה אתם משמרים ומה אתם לא משמרים באלמנטים.

אורנה ברביבאי: אני מבינה שאתם מייצגים 67 מבעלי הזכויות, יש פה התנגדויות ואני רוצה לשאול, האם יכול להיות לכם מענה להתנגדויות שיטיב עם האנשים שקיימים שם, ואם כן, באיזה סתירה זה עומד לתכנון? אני רוצה להבין, מה ביישוב הפער לבין ה-33% יכול לבוא לידי ביטוי, שאנחנו נדון בהתנגדויות בדיון פנימי. והאם צריכה להיות בקשה כלשהי עם הגורמים המקצועיים בעירייה שיסדירו את זה, ולתת להם גישה אחרת נוספת שונה ממה שהיה עד כה.

ענת מסורי (עורכת הבקשה): כמו שנאמר על ידי אסף, שזה פותר חלק מבעיית החנייה. הפתרון של הרמפה יגזור שטח ניכר מקומת הקרקע, במשך שנה ויותר, בדיונים במחלקת השימור על מנת לשמר את כל הערכים הארכיטקטוני שנתבקשנו להם, ועשינו את זה בצורה המיטבית ביותר. אי אפשר להכיל את הרצונות של כולם. שמעתי בקשב רב את כל המתנגדים, הגענו לפתרון.

עו"ד אסף עירוני: התשובה שלנו היא פשוטה, אנחנו חושבים שזה פרויקט שהוא טוב, אני חושב שמבחינת המתנגדים, יש פה מספיק כלכליות ובסוף כולם יהיו מרוצים. הרמפה תגביר את הפער ביכולת למצוא סידור, כמות החניות המתוכננת רגע לא הוגדרה ככמות חניות רק כיום. יש 87 חניות.

מיטל להבי: למה אנחנו צריכים לתת את החניות האלה ברחוב, למה אני מתחייבת מראש לתת חניית נכים לכיסאות גלגלים ברחוב?

עו"ד ערן בלומנטל: לא קיבלנו תשובה לגבי חשיפה של החנויות לפטיו, לגינה. נושא השימור הסלקטיבי, זאת נקודה שדוגלים בשימור מרקמי, על הדרך נכסים שקיימים שנים, דווקא אותם משנים גם בגובה גם בגודל.

עו"ד עומרי דן: אנחנו מדברים על שינוי המרקמי בתוך החנויות, בעצם מנמיכים את גובה החנות על מנת לייצר מצב שבו מייצרים עוד קומה לטובת היזם. במקום לשימוש חנויות המסחר, שאגב השימוש לא מוגדר, לא קיבלתי את התוכנית לידי, דבר שני שעושים, נתנו לנו מענה, לדברי היזם, לתת מענה בזה שהם חופרים קומת מרתף. בשיחה פנימית שהייתה לנו עם היזם, עלתה נקודה אם העירייה תאפשר לייצר בקומה הזאת, במקום מרתפים לחנויות עוד חניות, זה ייצר פתרון כלכלי שייתן לנו מענה.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אחד: זה לא בניין לשימור אלא בניין לשחזור, אני הייתי רוצה, במקרים כאלה, צריכים לראות את הסביבה, מה קיים ומה מתוכנן. דבר שלישי, אני לא חושב שבמקום כזה, שהוא סופר מוטה לתחבורה ציבורית, שבו עוברים רכבים ציבוריים, אוטובוסים, עד שהבניין הזה יסתיים גם תהיה רכבת הקלה, אני לא חושב שצריכים להגביר בחניות. צריך לזכור שהיום לחנויות האלה אין חניות. אני לא חושב שצריך להגדיל את מקומות החנייה. אני הייתי שמח להוריד מרתף חנייה. לגבי הרמפה, יש הצדקה מאוד גדולה כאשר מדובר במעלית, יש פקק ויש שם עומסים, מדובר גם במגורים, ויכול להיות שזה לא פרקטי ונוח, ואם לצורך העניין להשאיר את מספר החניות ואם הרמפה מצריכה ביטול חניות בחלק מהקומות, זה בהחלט להוריד קומת חניון, מרתף חנייה, להשאיר את הפרויקט עם אותו מספר חניות עם קומת מרתף נוספת.

אורנה ברביבאי: מדובר בשדרוג משמעותי של המבנה, של התנאים. יש פה פרויקט יפה, אני כן הייתי שמחה לשמוע מהצוות למה לא עוד קומת חניות כדי לייצר מענה מלא לכולם, ואני חושבת שלא צריכים להיכנס לרזולוציה של כן רמפה, או לא רמפה. יש פה יזם שרוצה שהפרויקט שלו יצליח. אם תענו למה לא עוד קומה, והאם זה נותן מענה, אני חושבת שבהחלט ניתן לאשר.

מיטל להבי: אני אומרת שמדובר בפרויקט מעל 2 דונם. אנחנו לא מסוגלים לייצר את הפתרונות בתוך המגרש, אז מה יגידו אזובי הקיר? כל פעם מביאים 500 מטר, מבקשים פטור. מדובר ב-2 דונם של שימור מרקמי, שעושים פה שמיניות באוויר כדי להשאיר את המרקמי. בשם השימור המרקמי מבטלים את הגלריות, מגדילים לדירות את הזכויות ב-25 מ"ר לכל דירה, פוגעים בינתיים ביחידות המסחריות. אולי אנחנו לא אמורים להתעסק בקניין אבל כן אנחנו צריכים להסתכל על מה קורה פה כתוצאה מהתכנון שאנחנו מאפשרים. התכנון שאנחנו מאפשרים הוא תכנון שלא ממצא את היכולת לתת מענה לחנייה, כולל לבעלי מוגבלויות. אנחנו נתקלים בבעייה של חניות לנכים אחר כך, וזה בא על חשבון כחול לבן, ופריקה וטעינה תבוא על חשבון כחול לבן ופגיעה מצטברת בתושבים באזור שהוא מחסור מובהק. אני חושבת שצריך למצוא פתרון. אני לא הבנתי את הבעייה ואת הפער בין מעלית לבין רמפה, מה גם שהם מבקשים לבטל את שטח החלחול מתחת ל-15%. אם הם מבקשים לצמצם את שטח החלחול אז שיתנו מענה, ראיתי את זה בסעיף 10, הם גם מקבלים מקומות מעבר למותר, הם מקבלים 7.65 מקומות חנייה לשיקול דעת הוועדה, בהקלה על הקלה. **אלון טל חנני:** לא המלצנו על זה, בפרויקט הזה יש 15%.

אלחנן זבולון: הם ביקשו, אבל הם לא צריכים.

מיטל להבי: אני חושבת שבניין לשימור, לא הבנתי מה שימרתם בו לא מרקמית, ולא עניינית, בזה שלא שמרנו עניינית, פגענו במסחר. במגרש של 2 דונם שאפשר לעשות רמפה, שמביאים לנו פה מתקן, תייצרו פתרון של רמפה. הסטייה מהנחיות המרחביות, תדאגו גם לקצת של האחרים.

מלי פולישוק: לגבי השימור, לא הבנתי את עניין השימור, האם מחייבים את צורת ח' כפי שזה מוצג כאן, זה השימור המרקמי? לפי מה שהוא הסביר, החצר לא פונה לרחוב, זה בעצם שטח קלוע, מדובר בשטח פנימי, יכול להיות כמו החניון ברחוב הארבעה, או בבית רומנו, זה ציבורי לכולם, אבל לא פתוח. אני מדמיינת לעצמי 2 מעליות וכמעט 100 משפחות שמגיעות לחניון, זה לא מתקן, זה רק מעלית. זה יהיה סיוט לכל 99 יחידות דיור שם. גם אם זה על חשבון שטח בנייה אחר, צריך ללכת על רמפה. האם יש לכם ניסיון במקום אחר, ל-2 מעליות, האם זה עובד בכלל?

אביגדור פרויד: הם העלו שקף של מופע חזית בהרצל פינת וולפסון, ניגשתי לראות שזה בית משרדים, אני לא רואה שום בליטה, שום מרפסת, גם אם יש מרפסות לכיוון השטח הקלוע, זה חריג לחלוטין מהמופע החיצוני של רחוב הרצל, גם בחזית לרחובות תהיינה בליטות, תראו את השקף ותראו איך הבניין נראה.

ליאור שפירא: אני הולך, צריך ללכת מקיצון לקיצון, אי' חשבתי שזה נושא עקרוני והבאתי את זה לכאן. בכל מקרה, אני כן בדעה שצריך לעשות שם עוד מרתף וגם אני בדעה לוותר על המעלית ולעשות רמפה, מצד שני, אני משתעשע עם הרעיון ואולי מעדיף לעשות 0, לא לעשות שום מרתף, להשאיר את זה בהתאם למדיניות שלנו.

מיטל להבי: יהיה פקקים לחיפוש חנייה. הם לא כל כך מנצלים את כספי הכופר כדי להיות מסוגלים להבין איפה משקיעים אותם.

ראובן לדיאנסקי: ההצעה שלי זה לייצר קומת מרתף חנייה נוסף, לצורך שיפור תכנון לא לצורך הגדלת מקומות החנייה, להקים רמפה ולוותר על המעלית.

אודי כרמלי: אני רוצה להתייחס לכל מה שנאמר כאן. מדובר בפרויקט הטוב והמוצלח שנעשה כאן. נעשתה עבודת נמלים, כי זה לא עוד בניין. הוא מאוד מורכב, היו בעיות משפטיות, תכנוניות, סטטוטוריות, שנאלצנו הרבה מאוד גמישות כדי לפתור אותם וזה נעשה בצורה הטובה ביותר. זה סוג של פרויקט לשינוי מרחבי בכל רחבי פלורנטין בגלל הגודל שלו, בגלל המסה שלו, אנחנו צריכים לתמוך בו. אנחנו הגענו לוועדה עם הנושא של שימור מרקמי עם 77-78, הוועדה התלהבה מהכיוון ומהעקרונות, כל הרעיון של שימור מרקמי, הרעיון הוא לשמור על מרקם, על שפה, הרעיון הוא לשמור על המעברים, על החללים הציבוריים, לשמור על השפה של הבניין, לשמור על השימושים של הבניין, נעשתה עבודה יוצאת דופן. אם לא היה שימור מרקמי, היינו מקבלים 7 בניינים אחד ליד השני, לא היה לנו אפשרות להגיד לא לעשות אותם. אחרת לא היינו מקבלים את המבנה המורכב הזה. לגבי השאלות של עוד חנייה, בין 0 לבין תקן מלא 100 של תוספת רמפה. אמרתי את זה כי מה המשמעות של עוד קומה עם עוד מעלית, למה נעשה הרעיון לא להפוך את רחוב השוק, יאבד את הדומיננטיות של חזית מסחרית, יהיה לו את הכניסה הקיימת כיום, וצריך להוסיף עוד כניסה.

מיטל להבי: יש שני כניסות למעלית, ואני שאלתי למה לא רמפה.

ראובן לדיאנסקי: רמפה עם קומת מרתף נוספת, רק לשיפור תכנון.

אודי כרמלי: היזם אמר שהוא מוכן להוסיף עוד מעלית. אני מבין למה לא ניתן להוסיף עוד רמפה מרחוב הרצל - ברור לכולם? מי שמכיר את התוואי במקום, רחוב הרצל, רחוב השוק לא נמצא במפלס עם רחוב הרצל, הוא עליון יותר, זאת אומרת בדרך כלל שאנחנו עושים פרויקטים שנכנסים עם רמפה, תמיד השאיפה להיכנס מהמפלס הנמוך לא מהגבוה, מה זה אומר שנכנסים למגרש מלבני צר מהמפלס הגבוה?

אביגדור פרויד: שיפוע.

אלחנן זבולון: מה ההבדלים ב-0,0?

ראובן לדיאנסקי: אז מה אם זה שיפוע עצום, נכנס עם האוטו, האוטו סובל הכל.

אודי כרמלי: השאלה היחידה שנשארה פתוחה על השולחן, זה כן רמפה, או לא?

ראובן לדיאנסקי: הסבר טוב, השאלה היא שאלה טובה.

אודי כרמלי: אם אנחנו נרצה לעשות רמפה במקום המעליות, רחוב השוק, ושוב כשמדברים על רמפה - 99 מקומות, אפשר להסתפק ברמפה זו מסלולית עלייה וירידה, זה מרחיב, אבל המשמעות היא שאני נכנס מגובה גבוה יותר, רק כדי להגיע למפלס הרצל, הטענה שלי שרק כאן הרמפה תגיע ל-0/0. אי אפשר לבנות.

מיטל להבי: מה ההבדל של ה-0/0 בין רחוב השוק ורחוב הרצל? והשאלה השנייה, למה חייבים מרחוב השוק ולא מרחוב וולפסון, הוא רחוב עם נתיבים, יש חנייה, אף אחד לא מתכנן לעשות אותו למדרחוב. למה לא להפחית את ה-0/0.

אודי כרמלי: כדי להיכנס לוולפסון, הכל אפשרי, אבל המשמעות היא כאשר עושים רמפה, לא רק לכניסה, עושים רמפה גם לירידה לקומה הבאה, וירידה לקומה הבאה. הרבה מקומות חנייה פיקטיביים, יצטרכו לרדת לעוד קומה אחת.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע ככה, מאחר ואני חש את חברי הוועדה, ויש קונצנזוס מוחלט לעניין של רמפה, וגורמי המקצוע אומרים שזה נחמד אבל זה בלתי אפשרי, הייתי שמח שאם בדיון הבא תראו לנו הדמייה, לבחון את זה בנוסף מרחוב וולפסון.

אודי כרמלי: בנוסף, אני רוצה להגיד, לקבל החלטה על רמפה, זה אומר שזה פרויקט חדש, להגיש בקשה חדשה, לתת להם עוד שנה לפחות ביציאה.

מיטל להבי: זה לא יכול להיות שאנחנו לא יכולים להחליט כי זה פרויקט חדש.

אודי כרמלי: אתם נוזפים בנו, למה פרויקטים מתעכבים.

ראובן לדיאנסקי: אני ישקף לך את תחושת הלב של חברי הוועדה, כשאתה אומר לנו שהפרויקט הזה ייקח עוד שנה, זאת אומרת שהיכולת שלנו כחברי וועדה להשפיע לאור מה שאתה אומר, יפסיד.

אודי כרמלי: חובתי המקצועית לתת לך את כל השיקולים כדי לתת החלטה.

ראובן לדיאנסקי: כמה זמן הפרויקט התעכב בגללכם, אז הוא יתעכב שנה בגללנו.

ליאור שפירא: אנחנו נשוב ונדון. אנחנו רוצים לבדוק את עניין הרמפה לרבות מרחוב וולפסון ואם צריך לחפור עוד קומת מרתף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לשוב ולדון לאחר בדיקת היתכנות תכנון רמפה מרחוב השוק (במקום הכניסה למעליות חניה) ולחילופין מרחוב וולפסון ללא הגדלת מספר מקומות החניה והאם תכנון כזה יצריך לחפור עוד קומת מרתף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
מוציאים את הבקשה מסדר היום.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

אלון חנני: המלצנו לוועדה לאשר פרויקט של הריסה ובנייה מחדש, שימור מרקמי, כאשר הגישה למרתף החנייה דרך 2 מעליות רכב וכמו כן, יש בקשה לכופר לכ-50 מקומות חנייה, הבקשה הוגשה עם התנגדות של בעלי המסחר בקומת הקרקע בעיקר, שגם התנגדו שיש כופר חנייה וגם התנגדו על התמורות שלהם. בדיון בהתנגדויות שנערכה חברי הוועדה ביקשו לבחון את הנושא של רמפת חנייה ואת ההשפעות שיש לה על הפרויקט, הזמנו את האדריכל הם הציגו תכנון של הרמפה בעצם משפיע על המתנגדים, הם נמצאים כאן פה, התכנון מקטין להם את השטחים ואת הזכויות.

איריס גלאי: הם לא מצליחים לספק את כל מקומות החנייה בתכנון מיטבי.

חן אריאלי: אנחנו רוצים לשמוע את עורך הבקשה שיציג לנו את התוכנית, הצטרפה גם נציגת מחלקת השימור, וגם המתנגדים נמצאים כאן.

נטע חי: אנחנו ממשרד פיצו קדם, עורכי הבקשה, אני נציג כמה מוצגים שנמצאים במגירת 2500.

ליאור שפירא: צוות ההתנגדויות המליצה שהדיון בהתנגדות ידון במסגרת הוועדה בפני כולם, במסגרת הדיון סברנו חברי הוועדה שאנחנו רוצים לראות עוד פתרונות המבוססים על רמפה ולא מעלית ומבקשים לראות איך זה מתקבל. לכן גם היום נמצאים גם המבקשים וגם המתנגדים.

נטע שי: פרויקט ברחוב הרצל, וולפסון השוק, יש כ-1800 מ"ר של מסחר, 99 יחידות דיור, מתוכם 50 קטנות מ-50 מ"ר, אנחנו קרובים לציר הקו האדום, יש חניונים עירוניים בהיקף הפרויקט, הפרויקט מציע גם שצ"פ, יותר זיקת הנאה חצר פנימית למעבר הציבור הפתוח בשטח של כחצי דונם. בצוות ההתנגדויות סוכם לבחון אפשרות כניסה ברמפה לפרויקט, אנחנו בחנו כמה אפשרויות, האפשרות הראשונה זה ללכת לחניון קונבנציונלי מלא, כאשר נכנסים ברמפה מאותו מיקום של מעליות הרכב שנמצאים כיום בתכנון, בחנו גם את האפשרות כניסה מוולפסון, קיבלנו תגובה ממחלקת התנועה בעקבות רמזורים ועומסי תנועה לא תתאפשר כניסה מוולפסון ולכן נותרנו עם אותה כניסה, וגם לא לפגוע בכל התיאום שימור שעשינו, ברמת פגיעה בחזית.

ליאור שפירא: אנחנו רצינו לבחון את הכל, לא יכול סיטואציה שגורמי מקצוע בעירייה לא יאפשרו לנו אופציה מרחוב וולפסון, אני לא מבין את הקטע הזה, אנחנו ביקשנו לבחון את כל האופציות. זה לא אופציה שמתקבלת. לא לזה ציפינו.

נטע חי: יש לנו 2 חלופות: אחת שמציעה אפשרות.

ליאור שפירא: תראי לנו את החלופות.

אסף עירוני: השורה התחתונה שנענינו בהתאם להחלטת הוועדה, ועשינו זאת.

נטע חי: בעצם אני יציג את הסכימה של קומת המרתף, יש שטחי הצמדה ליחידות המסחר שנמצאים בקרקע, יש פה את הגרעינים ובהם יש מגורים, שדרכם ניגשים לחדרי אשפה, אופניים ולכל המערכות של הפרויקט, וזאת רמפת הכניסה, כניסת רכבים בשיפוע שהוא מאוד גבוה, באזור 7.80 תלוי לאיזה רמת שירות חניות אנחנו יורדים, ככל שיוורדים בשיפוע זה יכול לרדת של 6.20 יש הפרשים של כמעט מטר. זה סימון סכמטי של הרמפה בחלופה של חניון קונבנציונלי מלא. אנחנו מסמינים את האזורים שנפגעים בתכנון, בהקשר להתנגדויות זה פגיעה בשטחי הצמדה של המסחר, וזה בעקבות הרמפה שמגיעה למרתף 2, יש לנו גם את הקטנת החלחול, זה עניין מאוד קריטי בשכונה שיש בה המון הצפות במהלך השנה, זאת חוות הדעת של עניין קו רק"ל, חוות דעת שמפורסמת.

אלחנן זבולון: יש לכם טיפול במי נגר?

ענת מסורי: מה שאנחנו באים לומר, אחרי התיאום עם כל הגורמים, היינו ב-15% חלחול, שזה עונה לתוכנית ע1, בגרסה הבאה שביקשתם אנחנו כמובן נאלצנו לפגוע בשטח החלחול והגענו ל-11%.

הרמפה שאנחנו מוציאים מובילה ל-11% חלחול.

נטע חי: רוחב הרמפה שאוכל חלק מהחלחול. זה המצב הקיים של טבלת ההיצע, 87 חניות. החלופה הראשונה של סימון מסעות רכב קונבנציונלית, וגם להציג את ההשפעות שלהן, הקטנת החלחול, השמה של גרעינים וממ"קים על גבי המסעות מה שמקטין את כמויות החנייה שאפשר לתת בכל מרתף, מזוהר ב-25 מקומות חנייה במרתף בשביל לא לפגוע בקומות העליונות, אם כי זה פוגע בגרעינים וממ"קים.

חן אריאלי: את בעצם מראה לי למה האופציה שהוועדה רצתה, היא בעייתי. בואי תראי לי גם פתרון שזה כן מסתדר.

נטע חי: אני אראה פתרון גם שמסתדר. אני מציגה את החלופה השנייה - קומת הקרקע בחלופה הזו אנחנו מכניסים את מעליות הרכב למרתף 1 בזכות זה מקצרים את אורך הרמפה, בזכות זה אנחנו מצליחים לשמור על כל מערכות הפרויקט שנמצאות במרתף 1, אשפה, חשמל ותנועה, המשמעות של הרמפה בפיתוח זה הקטנה של שטחי השצ"פ, זיקת הנאה משותפת, יש פה עניינים אקוסטיים, בינינו זה פתרון שהכי פוגע בפרויקט, יורדת למרתף 1, לקו הזה, כל רכב בפני עצמו נכנס למעלית רכב שיוצרת לעבוד במקביל להוריד ולהוציא רכבים, זאת רמפה דו כיוונית ושומרים על אותם כמות חניות באותם מספר קומות מרתף.

אסף עירוני: רמפה רגילה לחניות קונבנציונלית זה לא פתרון טוב, זה מוביל להפחתה משמעותית של החלחול, אי אפשר לעשות את ההצמדות בקומה 1- לפי תוכנית ע1 לשטחי המסחר, זה פוגע בכל התפקוד היפה של החצר. אתם רציתם את הרמפה, מה היא עוזרת ומשפרת לציבור, אם יש המתנה, לדעתנו לא אמור להיות המתנה, אם יהיו הם כולם יהיו בתוך הפרויקט.

נטע חי: רוחב רמפת רכבים קונבנציונלית היא הרבה יותר רחבה ממסוע של חניון רובוטי, במיקום של הרמפה היה חניון רובוטי.

אסף עירוני: בעולם תכנון הבנייה זה כל הזמן נמצאים באיזונים. אני מזכיר את היתרונות של הפרויקט הזה. יש פה הרוב דירות קטנות, יש החיאה של אזור מאוד גדול וחשוב, נותנים פה שצ"פ, המצב כיום בשטח גרוע, וכמה הפרויקט מטיב עם השכונה, דיברנו על המדיניות של העירייה, מפחיתים את התלות ברכבים פרטיים, אנחנו

מדברים על חניות כשהעירייה עושה את כל להפחית ברכבים והדירות ברובן קטנות. באמת זה לא המקום שצריך להתעקש על חנייה, אבל הוועדה ביקשה והלכנו ועשינו שיעורי בית, הפתרון המוצע הזה שוב בתוך האיזונים הנדרשים מה שעוזר גם לממדי המגרש, הוא מאפשר שכל עניין ההמתנה והגישה של החנייה יהיה בתוך המגרש ולא על רחוב השוק.

נטע חי: עניין טבלת ביקוש חנייה, אנחנו בעצם גם בעקבות שבדקנו את תמהיל הדירות, 20 מקומות חנייה למסחר ו-67 ממקומות חנייה למגורים, נוצרת חלוקה שהיא קצת יותר מאוזנת.

אלחנן זבולון: כמה יחידות דיור יש?

נטע חי: יש 99 יחידות דיור, מתוכם 50 דירות הם קטנות יותר מ-50 מ"ר. נחנו שומרים?

אלחנן זבולון: ואת בונה כמה חניות למגורים?

נטע חי: 67 מקומות חנייה. במסחר אנחנו 1 ל-1, מגורים 99 יחידות דיור, מסחר כ-1800 ל-50, יוצא 88 מקומות חנייה.

אסף עירוני: אני חייב להדגיש את הדירות הקטנות, אם היינו פה בתב"ע, בקלות אומרים תקן חצי לדירות קטנות, בתקנות הרישוי יש סעיף שמדבר על רשות רישוי יכולה אם יש שיקולי שימור, חלק מהשיקולים הם גם שימור, חלק מהעניין פה זה לשמר את החזיתות ולהחזיר את מה שהיה. רשות הרישוי יכולה להחליט על תקן נמוך יותר. זה עיוות של המצב.

ליאור שפירא: זה לא הטיעון, אנחנו יכולים גם לפתור אתכם, אנחנו יכולים הכל, אבל אנחנו בוחרים לא לעשות את זה.

נטע חי: הראנו לכם חלופה של הרמפה ואיך זה משפיע על הקרקע, אם אנחנו נכנסים מוולפסון, פוגעת במסחר הרבה יותר, כי אתה צריך להיכנס איכשהו. אנחנו לוקחים שטחים.

אסף עירוני: אנחנו לא באיזה מגרש ריק, יש פה עניינים של שימור, אם זה היה מגרש ענק שעושים הריסה ובנייה של כל המגרש. כל המטרה של הפרויקט זה לשמור על הלכתיות וחזיתות מסחר ושימור, איפה רכב פרטי מקבל פה תעודף ולקבל פה רמפה, זה מנוגד לכל ערכי האדריכלות של הפרויקט הזה.

נטע חי: גם חשוב לציין שבשביל להגיע למרתף 1, אורך הרמפה זה כ-30 מ', זה לא רק אוכל את המסחר.

ליאור שפירא: דמיינו שיהיה לנו חלופות. אני מבין את הסיטואציה שנוצרה. רצינו לראות רמפות, אולי להגדיל עוד מרתף חנייה כלפי מטה.

נטע חי: תוספת אני אגיד בקשר לעוד מרתף חנייה לחלופה של מעליות רכב וחניון רובוטי, מדובר בתוספת של מעלית רכב שזה שוב מגיע, יש לנו 87 חניות, כל מעלית עבור כ-40 חניות. אם לא נוסף מעלית רכב, פקקי תנועה יהיו גדולים, העומס יהיה גדול יותר, זה יהיה לא יעיל, אנשים ימתינו זמן רב לרכב.

חן אריאלי: בואו נשמע את המתנגדים.

ערן בלומנטל: אני כידוע מייצג את בעלי היחידות המסחריות כ-2/3 מהבניין, אנשים שרובם הגיעו לכאן הם מבוגרים, זאת הפרנסה שלהם בערוכ ימיהם. דיברו על איזונים אבל יש איזה גורם בעל 2/3 מהזכויות שאף אחד לא שאל אותנו משהו שמשקף את רוב בעלי הזכויות. עד ששמענו אוזן קשבת אצל ראש הוועדה, אף אחד לא ישב איתנו, שמע אותנו, זאת ועוד שמדובר בבניין לשימור, וחרף השימור היחידות המסחריות משתנות לחלוטין, חלקן נעלמות, חלקן מצטמצמות, חלקן הופכות מריבוע למשולש, כמובן הכל בא על חשבון על בעלי היחידות המסחריות, גם אמרתי את זה בישיבה הקודמת, מעבר לנושא החנייה, התוכנית כוללת צמצום של יחידות מסחריות, הופכות להיות מעברים, יחידות שקיימות עשרות שנים, בתוכנית החדשה, הופכות להיות מעברים, אף אחד לא דיבר על פיצוי שמקבלים אותן בעלי הזכויות, בעצם התוכנית הזאת בהסתכלות שלחי, זאת תוכנית שחייבת לשקף את האינטרס גם של בעלי 30 אחוז מבעלי הזכויות בבניין, אני שם כרגע את כל נושא הקנייני, אני רואה גם הנושא הקנייני יש מחלוקת, שגם שם בעצם מתעלמים מהזכויות, אני מבקש מחברי הוועדה לשקול את כל הטענות של ההתנגדות שמתייחסות ליחידות המסחריות עצמן שמצטמצמות ומשתנות.

הראלה אברהם אוזן: אמרת שיש יחידות מסחריות שהופכות להיות מעברים, הבעלים של היחידות האלה נתנו את ההסכמה שלהם?

ערן בלומנטל: בודאי שלא, הם לא ידעו על זה.

הראלה אברהם אוזן: מה שאתה אומר במילים אחרות שיש בקשה להיתר שכוללת תכנון בשטח פרטי ללא הסכמת בעלים?

ערן בלומנטל: כן. יש עוד בעלי זכויות יחידות פרטיות רשומות בטאבו, הבניין הרי כידוע לא רשום כבית משותף עדיין, אבל יחידות שקיימות רשומות בטאבו עשרות שנים, ובתוכנית הזאת הפכו להיות מעבר ציבורי.

אלחנן זבולון: האם העובדה הזאת, ידעתם שהם מתקדמים, האם השבתם את תשומת ליבם של היזמים על הדבר הזה?

ערן בלומנטל: בודאי.

אלחנן זבולון: אתה רומז שהם התעלמו?

ערן בלומנטל: לא רומז, אני אומר.

אלחנן זבולון: הבנתי. תודה.

עומרי דן: מצטרף לדברי חברי, דן דניאל בעלים של החנות שעל גביה תוכננה הרמפה ובזמנו תוכננה המעלית.

חן אריאלי: איזה רמפה?

עומרי דן: הרמפה כניסה לחנייה.

חן אריאלי: לא החלופות שראינו?

עומרי דן: גם החלופות שראינו, זה מאותה כניסה. בעצם חלופה שונה, כולן מאותה כניסה על גבי החנות שלנו, גם זה נאמר בפעם הקודמת, אני חושב באופן כללי, ברגע שאתה מתכנן תוכנית מסוימת על גבי שטח שיש למישהו בעלות קניינית בו, אתה צריך לשתף אותו דבר ראשון, אנחנו לא מתנגדים להתחדשות עירונית, אבל אנחנו לא מוכנים שיפגעו בנו.

ליאור שפירא: אחרי ששמענו את הדברים שלכם ואת הדברים של המבקשים, אנחנו כיוונו שמהו שהרגשנו בחוסר זה הרמפה שנכנסת על זה אנחנו רוצים לשמוע מה עמדתכם.

עומרי דן: אנחנו לא מתנגדים לכניסה מרחוב וולפסון, רק לציין את הנקודה הזאת, יש לציין שצריך לעשות בדיקה של חנות וחנות שבוטלה החלופה הזאת.

ליאור שפירא: מה שאתה אומר, יש לגביכם התעלמות מוחלטת?

עומרי דן: הייתה לנו פגישה אחת או שניים עם היזם ונפגשנו בדיון התנגדויות ולא הציגו בפנינו בעצם את הדברים כפי שהציגו לוועדה לתכנון ובנייה, לא שיתפו אותנו והבנה לגבי התוכנית שתוכננה. בואו נקבל החלטה בעניין התכנוני, ואחר כך נסתדר.

ערן בלומנטל: הערה לגבי החניות, היות וכל כניסה לחניון כזה ואו אחר תהיה מקומת הקרקע, אז חייבים לתאם את זה ולשתף פעולה עם בעלי היחידות בקומת הקרקע, שממנה הכניסה. ולכן הכניסה לחנייה חייבת להיות מתואמת לטעמי, וגם אני מקווה גם לטעמכם, אם בעלי הזכויות הקנייניות באותן יחידות שממנה תהיה הכניסה לחנייה.

חן סגל: כל פרויקט התחדשות עירונית, יש הסכם עם 70-80 אחוז מהדיירים, יבוא בניין אחד שאני לא רוצה, ברור שבסוף חייב להיות הסכמים, וחייב להגיע לידי פתרון, כי אחרת לא יהיה פרויקט.

ערן בלומנטל: אנחנו בעד התחדשות עירונית, אבל חייבים במסגרת האיזונים לראות מה ניתן לעשות.

אודי כרמלי: לא הבנתי מה העמדה שלכם, לבטל את הפרויקט, לבטל את המעלית, לעשות רמפה, מה ה עמדה שלכם? אתם מבקשים מהוועדה לתת חוות דעת שלילית לפרויקט, לסגור אותו.

ערן בלומנטל: אנחנו רוצים את הפרויקט, אבל חייבים לשנות את הפרויקט, שהיחידות לא ישתנו, שהחלונות ראוה לא יבוטלו.

אודי כרמלי: ואם הפתרון שמה שאתה מבקש, שבעצם לא יהיה רמפה ולא תהיה כניסה ולא יהיו מרתפי חנייה? **ערן בלומנטל:** שלא תהיה חנייה בכלל, צריך לשקול את זה.

אסף עירוני: יש 70 אחוז הסכמות, במסמך ששלחנו היה 67, מאז הושגה עוד הסכמה אחת. עוד דבר, זה פרויקט של הריסה ובנייה מחדש, יש אלמנטים של שימור, שימור חזיתות אבל זה כן הריסה ובנייה מחדש. ולכן אנחנו מוכנים להמשיך בשלב הזה, כאשר יהיה את הודאות התכנונית ימשיכו המגעים, בשאיפה ליתר הליכים בפני המפקחת.

חן סגל: אני נציג הבעלים, הגזלן ואני מנהל את כל האירוע הזה, אמירה שלנו היתה מאוד ברורה, כדי להגיע להבנות עם המסחר, ובסוף אם נרצה שיהיה פרויקט, נצטרך להגיע להבנות, יש מקומות להגיע להבנות, הפרויקט הזה במתכונתו הנוכחית משביח את כל הנכסים כולם, מי שהיה שם באזור, רואה איך זה נראה, מה שווה המסחר היום, לא יכול להיות שווה בתוך מה שקורה שם, גם השטח המרכזי באמצע משביח את ערך המסחר, אמרתי וזה מאוד חשוב, אחרי החלטת הוועדה העוגה תהיה ברורה, לחלוקה תהיה ברורה, מוגדרת ממה שהוועדה אומרת זה בסדר, זה מותנה במעברים, מעברי שימור, כמה נשאר בכלל מסחר, כן רמפה, לא רמפה, כמה חלחול וכמה לא, ברגע שיהיה ברור ונחלק אותה.

ליאור שפירא: מה אתה למעשה אומר, גורמי המקצוע יעבדו על תוכנית, המון שעות עבודה, הזמן שלהם שווה הרבה מאוד כסף, ואחרי שנתיים לכם החלטה, זה יהיה הבסיס להתחיל את המשא ומתן עם תוכנית שכנראה לא

עמ' 300

מידע: 22-00571 רישוי: 24-0051 ת.בניין: 0002-061

תדע להוציא אותה לפועל, אתה הולך לבתי משפט, ואז תגיע להבנות איתם, ואז תגיעו אלינו עוד פעם, הגענו איתם להבנות, אבל אנחנו צריכים לשנות את התוכנית. ועוד פעם לבזבז את זמן הציבור. ולכן אנחנו רוצים שאנחנו באים לכאן, ומגיעים לדיון השלישי, רוצים לבוא עם משהו מגובש, שנגיד כן או לא, שכן יצא לפועל.

אלחנן זבולון: צריך להתחיל בהחלטה הראשונה, אם אתם רוצים לאכול את הענבים או לריב עם השומר.

אסף עירוני: מכיוון שזה פרויקט התחדשות, האם לא כל פרויקט ההתחדשות פועלים, ברוח הזאת, 67 אחוז רוב ואחרי זה מגיעים להבנות גם עם המתנגדים, זה הליך קנייני.

חנן סגל: ברגע שהעוגה תהיה ברורה, גם יהיה ניתן לחלק אותה.

ליאור שפירא: מה עמדתך, אם נחליט לבטל את כל החניות?

ענת מוסרי: גם בעלי החניות לכבודם הגענו לכאן, מתנגדים לביטול החניות כליל. אם אתם חושבים שהפרויקט יצא יותר טוב, יתן מענה, קצת חבל וכלכלית זה גם ביזמות.

חנן סגל: אולי תגידו לי מה הלוגיקה, זה פגיעה כלכלית בפרויקט.

ליאור שפירא: הלוגיקה היא שאנחנו צריכים לעשות איזון בין צרכי הציבור שמשמשים ברחובות הסמוכים לבין איך אנחנו רוצים. לא מצאתם את הפתרון שיכנס רמפה, ולא מעליות, שיכניסו את כל האנשים, ויגדילו את החניות, ולא באתם והבאתם את הפתרון.

חנן סגל: מצאנו פתרונות מקצועיים, אני לא בטוח להעמיס 67 דירות שחלקם יהיו מכוניות על הרחוב. הבאתי את הפתרון בגרסה הראשונה.

ליאור שפירא: אבל היא לא טובה לי.

חנן סגל: היא לא היתה טובה, כי במובן מסוים זה הופיע בהתנגדות, בדיון עכשיו זה פתאום נעלם. לא שמעתי אותם מדברים על החניות, הפך לאירוע שזה כל הפרויקט הזה.

אסף עירוני: הוועדה שאלה שאלה, היזם לא יודע כרגע לתת תשובה, למרות כל מה שדיברנו, להפחית את התלות ברכב פרטי, לבוא ולבטל לגמרי לפרויקט כזה, יש השלכות כלכליות, אני בטוח שהמתנגדים, אני כן חשוב ש67 אחוז נוכל להתקדם, אבל אם לא תאפשרו חניות, יהיה יותר קשה להגיע להבנות, יכול להיות שהמתנגדים יגידו מה לא מגיע לי חנייה במרתף.

ליאור שפירא: זה משפט שלמה, תלכו יחד עם המתנגדים, אם אתם לא יודעים להגיע להבנות שיהיו תואמים לראייה שלנו.

אסף עירוני: בעניין הישימות אני חייב להגיד, לדעתי בסוף אני חושב, העניין הפרקטי, אנחנו ייצגנו כשדיברו על שיקול דעת כשמוסד תכנון בעצם מתלבט על יישום התוכנית, גם אם אין לך תימוכין קניינית, אני מאשר תב"ע שתהיה פה עוגה שעליה יזונו, ברישוי יש את החוק ש67 זה נועד להביא להסכמות, גם בלי מפקח, זה לא צריך להתנהל פה.

אלחנן זבולון: הסכמות של החוק, שקובע איקס הסכמות, בית המשפט או מוסד שמדבר איך מגיעים למשא ומתן, 70 אחוז הסכמות והחנייה זה 0, הרוח של החוק גם בה יש הרבה מאוד תוכן.

ליאור שפירא: אנחנו נעבור לדיון פנימי, שוב נדחה את זה, אמרנו בצורה מאוד ברורה, פתרון שהעלינו כאן. תמיד נעדיף הסכמות שהם ברוח הדברים שלנו, אבל אם לא, אנחנו נכריע. דוחים לדיון פנימי לעוד שבועיים.

חן אריאלי: לשוב ולדון בעוד שבועיים בוועדה הבאה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-25-2 מתאריך 16/07/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה

עמ' 301

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0441	תאריך הגשה	26/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	
			בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות הבעש"ט 31	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/208	תיק בניין	3074-062
מס' תב"ע	2563, 2563(2), 3/05/6, 9080, 9086, ג1, ע1,	שטח המגרש	971.00
	תמ"א/1, תמ"א 38/3א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוניקס ברק בבעש"ט 31-33 בע"מ	זבולון 2, הרצליה 4685002
בעל זכות בנכס	רחל אוליבר	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	מזל קמחי	שדרות הבעש"ט 7, תל אביב - יפו 6804508
בעל זכות בנכס	עליזה שטולברך	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	ארנה בן בסט	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	עידו למפרט	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	שלמה כהן	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	ג'אנט חאג יחיא	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	קרין אופיר	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	דוד וולפמן	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	בהירה מולכו	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	אביבה נתן	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	וויסאם חלילי	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	אייד שקרה	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	הדס אלגים סדן-ליבוביץ	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	אמאני חלילי	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	אפתיכאר אבו משעל	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	רועי סילברמן	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	שרה קרו	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	יוסף דנון	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	יצחק בן בסט	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	אברהמים אבו משעל	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	מוחמד מוגרבי	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	גה סילברמן	שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005
בעל זכות בנכס	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226
עורך ראשי	חנן פומגריין	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	ענת דרי	מוטה גור 5, פתח תקווה 4952805
מיופה כח מטעם המבקש	שרון קוטלר	אביגיל 6, רמת גן 5252419

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

1. אישור תוכנית עיצוב, תא/תעא/2563(10), בהתאם להוראות התב"ע החלה (2) 2563, אשר קובעת שיש לאשר תוכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה.
2. הריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עבור 16 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יחידות דיור סך הכל מעל 3 קומות מרתף המכיל:
- בקומת מרתף חלקית (3-): 7 מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגרי מים, וחדר מדרגות;
 - בקומת מרתף (2-): 17 מחסנים דירתיים, חניה, גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, 4 מחסנים דירתיים, חניה, 2 חניות נגישות, גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;
 - בקומת הקרקע: רמפה דו סיטרית עבור ירידה למרתף חניה בתכסית הקומה, חדר אופניים עבור 21 מקומות חניה, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר מונים גרעין המכיל חדר מדרגות ו 2 מעליות ויחידת 2 יחידות דיור, כל אחת מכילה ממ"ד ומסתור כביסה;
 - בקומות 1-2: 6 יח"ד בקומה (12 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומות 2-6: 5 יח"ד בקומה (25 יח"ד סך הכל) המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 7): 2 יח"ד המכילות כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו;
- על המגרש: זיקות הנאה לטובת הציבור, עקירות ונטיעות, שבילים, גברות הפרדה, פיתוח שטח וחניית אופניים משותפת;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים (2 כניסות) בן 4 קומות, 4 יח"ד בקומה, סך הכל 16 יחידות דיור המבוקש כעט להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית דרומית בשדרות הבעש"ט וחזיתות צד גובל בשצ"פ.

בהתאם למסמך מדניות לתמ"א של עריית תל אביב 9086, מדובר באיזור 12, מבני שיכון בתחום יפו ג' - צהלון ושיכוני חסכון, אשר דורשת תיאום תכנון במגרש הנדון מול מהנדס העיר. בהתאם לכך נערך תיאום תכנון ונספח במתוקנת תוכנית עיצוב ולהלן סיכום צוות תכנון דרום:

מצב קיים

גוש 7047: חלקה 208 – הבעש"ט 31-33

במגרש מבנה שיכון מאוכלס בן 4 קומות, 2 כניסות, בכל קומה 4 דירות, סה"כ 16 יח"ד בגודל ממוצע של כ-62 מ"ר. בין המגרשים מוגדר בתב"ע מגרש שלישי ברוחב 2 מ' המשמש כשביל להולכי רגל.

קווי בינוי

3 מ' מגבול מגרש מכל הכיוונים - כולל ההפקעה של 2 המטרים משדרות הבעש"ט. מצפון וממזרח קיימים שני עצים משמעותיים לשימור – הבינוי ייסוג מעצים אלו לפי הנחיית מחלקת גנים ונוף.

קומת קרקע

קולונדה בעומק 2.5 מטר הפונה לשדרות הבעש"ט.
 לפחות 35% משטח קומת הקרקע כולל הקולונדה הינו לטובת הדיירים
 לא יותרו פתחים טכניים, יניקה או הוצאת אוויר בפיתוח. רפפות לחזיתות צדיות, לא ניתן למקם מערכות
 טכניות הבולטות מעל הריצוף בתחום זיקת ההנאה צובר הגז ימוקם באופן נסתר בשטח הגינון. ללא דירות
 ג. יותרו 2 יח"ד בקומת הקרקע – ללא הצמדת חצרות. יותרו מרפסות בתכסית המרפסות בקומות
 הטיפוסיות.
 מעקה המרפסת בקומת הקרקע יהיה מעקה בנוי.

קולונדה

הקולונדה בקומת הקרקע בעומק 2.5 מ' לשדרות הבעש"ט.

חניה

לכל מגרש 2 קומות מרתף המשמשות לחניית הדיירים. תוואי הקומות מתייחס ככל הניתן לעצים הנמצאים
 בשטח המגרשים. רמפת הגישה לחניון הבעש"ט 29-23 נמצאת בקצה המגרש המזרחי בקרבת השביל
 הציבורי – חניון אחד משמש את שני המבנים המתוכננים במגרש. רמפת הגישה לחניון הבעש"ט 33-31 נמצאת
 בצידו המזרחי של המגרש. – קיימת אופציה לשנות מיקום רמפת כניסה במגרש זה בהתאם לתכנון קומת
 הקרקע וקומות החניון תוך התחשבות בעצים.

שיפוע הרמפות יחל מעבר לקו הקולונדה ויהיה כולו בתחום הנפח הבנוי.

חניות האופניים ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובתחום הפיתוח במגרש.

קומות מגורים

הבעש"ט 33-31

במבנה המתוכנן על מגרש הבעש"ט 33-31 מתוכננות קומת קרקע על עמודים, 7 קומות מגורים וקומת
 פנטהאוז + גג. בקומות א'-ב' מתוכננות 6 יח"ד ובקומות ג'-ז' מתוכננות 5 יח"ד, בכל יח"ד ממ"ד ומרפסת בגודל
 12 מ"ר. בקומה ח' מתוכננות 2 יח"ד עם יציאה למרפסת גג. מרפסות בתוך נפח הבנייה בכל הכיוונים.

אשפה

חדר האשפה פונה אל השביל הציבורי מכיוון מערב. מיכלי אצירת האשפה תואמים לדרישות העירייה בהתאם
 לכמות יח"ד במבנים, כולל פחי מיחזור

זיקות הנאה

זיקות ההנאה יתוחזקו בתחזוקה עירונית ויאפשרו מעבר ציבורי פתוח.

זיקת ההנאה המסומנות בחוברת תכנית העיצוב ישמשו לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן
 וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.

לא יותר כל גידור בתחום התכנית.

בין שטח מגוון בתחזוקה עירונית לשטח מגוון בתחזוקה פרטית יותר סימון מינימלי בגובה שלא יעלה על 20
 ס"מ.

עצים

כמסומן בחוברת תכנית העיצוב

לבניין לא קיים היתר מקורי, על כן בחינה תעשה בהתאם למצב קיים ותוכנית הרחבות 2653 טיפוס A/2

שטח קומה טיפוסית עבור 4 יח"ד בקומה הינו:
266 מ"ר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 11 תתי חלקות המהוות 68.87% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות לבקשה מבעלת זכויות בתת חלקה 12 ומחלקה גובלת.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 04.07.2024)

המלצה לתת היתר

תצ"ר לצורכי הפקעה ואיחוד חלקות בגוש 7047 חלקות 207, 208 - תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י טל נחשון 31.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 208 בגוש 7047 בבעלות עיריית ת"א, מדינת ישראל ובעלים פרטיים. בהתאם להוראות התב"ע 2563 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט). חלקה 208 בגוש 7047 בבעלות המבקש (להלן "החלקה"). חלקה 207 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "חלקת העירייה") שחלקה מהווה שטח השלמה לחלקה. החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע.

הערות למגירה 100:

1. בהתאם להוראות התב"ע 2563 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט). ההפקעה סומנה כנדרש בהתאם לתב"ע.
2. סומן להריסה החורג לחלקות הציבוריות ולשטחי ההפקעה כנדרש.
3. הפילר סומן להעברה לגבולות המגרש כנדרש.
4. גדר תוכננה בהתאם לתכנית העיצוב. במידה ותכנית העיצוב לא תאושר במתכונת זו יש לתכנן גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם שצ"פ/מבנה ציבור - הגדר תתוכנן כגדר בנויה/כגדר קלה עם חלק תחתון בנוי בגובה 0.5 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות ו/או דרישות הרישוי. יש להציג בתכניות, בחתכים, בחזיתות ובפרישת הגדרות. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.

הערות למגירה 2000:

1. הוטען תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה והמבקשים ידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
2. הוטען כתב ההתייבות החתום לרכישת חלקת ההשלמה.

תנאי לקבלת היתר:

רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו.

תנאים לתעודת גמר:

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. הריסת כל החורג לחלקות הציבוריות.

3. העברת הפילר לגבולות המגרש הפרטי.
 4. יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
 5. אישור אגף הנכסים.

ע"פ תוכניות חלות : 2563, 2563(2), 9086, ג1, תמ"א/1, תמ"א38/3 (איזור 12) ותיאום תכנון, 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	4.5 קומות מכוח תב"ע	- 0.5 קומה מבוקשת כהקלה לתוספת חצי קומה מעל הקומות המותרות מכוח תמ"א 38 ותב"ע לצורך מימוש תוכנית ג/1. הגובה המבוקש אינו חורג מהמותר ע"פ תוכנית המתאר ומומלץ לאישור כהקלה עבור תוספת חצי קומה.
	לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 12) : 3 קומות. (תוספת חצי קומה כלומר 3.5 קומות עבור מבנה בן 4 קומות כנדון, לא תיספר במניין הקומות רק לצורך חישוב זכויות)	3.5 קומות מכוח תמ"א 38	- תוספת חצי קומה בסטייה ממסמך המדיניות המכיל הבהרה כי צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות החדשות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המרבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות (כלומר חצי קומה) מומלץ לאשר סטייה מהמדיניות ותוספת חצי קומה נוספת מכוח תמ"א 38.
	קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)	קומה חלקית מכוח ג/1 (0.65%)	
	סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 7.65 קומות.	סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 8.65 קומות בהתאם למותר.	- 1 קומה (חצי קומה ללא הקלה ובסטייה ממדיניות וחצי קומה בהקלה מתב"ע).
שטחים עיקריים לא כולל ג/1	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563) : 16 יח"ד * 110 מ"ר = 1760 מ"ר		0

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38:</p> <p>שטח קומה טיפוסית : 266 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה.</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר.</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: 266 מ"ר + 52 מ"ר = 318 מ"ר</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 4 קומות: 3.5 * 318 מ"ר = 1113 מ"ר.</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: 13 מ"ר * 16 יח"ד = 208 מ"ר</p> <p>סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: 208 מ"ר + 1113 מ"ר = 1321 מ"ר</p> <p>סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: 1321 מ"ר (תמ"א 38) + 1760 = מ"ר (תב"ע) 3081 מ"ר</p>	
<p>214.6- מ"ר שיש לחשב כשטח עיקרי שכן אין תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.</p>	<p>עבור 4 קומות מכוח תב"ע (2563): 440 מ"ר</p> <p>עבור קומות מכוח תמ"א 38: 214.6 מ"ר</p> <p>סה"כ: 654.6 מ"ר</p>	<p>עבור קומות מכוח תב"ע (2563): 1760 * 25% מ"ר (שטח עיקרי מותר מכוח תב"ע) = 440 מ"ר</p> <p>עבור קומות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות</p> <p>סה"כ: 440 מ"ר</p> <p>מרחב מוגן: 9 מ"ר ליח"ד + קירות = 12</p>	<p>שטחי שירות מעל הקרקע</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר כלומר: 12 מ"ר * 41 יח"ד = 492 מ"ר סה"כ.	מרחב מוגן: 477.53 מ"ר עבור 41 ממ"דים.	
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר 3081 מ"ר (שטחים למגורים עיקרי) / 78 מ"ר = 39 יח"ד (לא כולל בניה על הגג) ג/1: 2 יח"ד (מעל 80 מ"ר)	בקומת קרקע: 2 יח"ד בקומות 1-2: 6 יח"ד בקומה (12 יח"ד סך הכל) בקומות 3-6: 5 יח"ד בקומה (25 יח"ד סך הכל) ג/1: 2 יח"ד (מעל 80 מ"ר)	סה"כ יחידות למגרש : 41 יח"ד כולל 5 יח"ד קטנות בהתאם לתיאום תכנון .
קווי בניין :	לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ' בהתאם לתב"ע). לחזית צידית מערבית לשצ"פ: 3.00 מ' מתוכם כ 1.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב. לחזית צידית מזרחית בגבול עם שצ"פ: 3.00 מ' ב. לחזית אחורית צפונית: 3.00 מ' מתוכם כ 1.50 מ' ובחלקו כ 3.00 מ' יסומן בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב בהתאם לתיאום תכנון.	לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 3.00 מ' , כולל סימון הפקעה של 2.00 מ'. לחזית צידית מערבית לשצ"פ: 3.00 מ' מתוכם כ 1.00 מ' סומנו בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב. לחזית צידית מזרחית בגבול עם שצ"פ: 3.00 מ' ב. לחזית אחורית צפונית: 3.00 מ' מתוכם כ 1.50 מ' ובחלקו כ 3.00 מ' יסומנו בזיקת הנאה לטובת עריית תל אביב.	- רישום כל זיקות הנאה על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה והולכי רגל ניתן כתנאי לתעודת גמר..
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ: 12 מ"ר * 41 יח"ד = 492 מ"ר סה"כ.	שטח: 381 מ"ר ובממוצע של 9.29 מ"ר בהתאם למותר. מרפסות עד 14 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין בהתאם למותר	קווי בניין: ללא הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	מרפסות בנפח הבינוי. עיצוב: בהתאם למותר.	
שימושים מותרים בקומת קרקע	כ 35% משטח הקומה יהיה עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין. תוצג קולונדה לאורך החזית הקדמית הדרומית לשדרות הבעש"ט בהתאם לתיאום תכנון.	בהתאם למותר, חדר אשפה, חדר גז לובי וחדר אופניים ורמפה בתכסית הבינוי הוצגה קולונדה לאורך החזית הקדמית הדרומית לשדרות הבעש"ט.	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) :	קומה טיפוסית (מדיניות) :	
	3.50 מ' ברוטו.	3.30 מ' ברוטו.	
מסתור כביסה	בכל יח"ד חדשה יתוכנן מסתור כביסה	בהתאם למותר, כל יח"ד מכילה פתרון לכביסה.	
דירות גן	לא יותרו דירות גן, תותר הקמת יח"ד בקרקע ללא גישה לחצר משותפת עם יציאה למרפסת מופרדת מהפיתוח לחזית אחורית בלבד.	בהתאם למותר, ללא דירות גן. בקומת הקרקע הוצגו 2 יח"ד ללא גישה לחצר המשותפת במלואה.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	547 מ"ר * 65% = 355.5 מ"ר	316 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: כגובה קומה טיפוסית (2.95 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' : כלומר 2.95 מ'	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: 2.90 מ'	
נסיגות	לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 2.00 מ' לחזית אחורית : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית קדמית דרומית לשדרות הבעש"ט: 3.20 מ' לחזית אחורית : ללא נסיגה ללא נסיגה בהתאם לתיאום תכנון ובסמכות מהנדס העיר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזיתות צד : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזיתות צד : לחזית צידית מערבית 3.95 מ' נסיגה ולחזית צידית מזרחית ללא נסיגה בהתאם לתיאום תכנון ובסמכות מהנדס העיר.	
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: 1.20 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	3 קומות (קומה 3 חלקית)	
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) : 4.00 מ' ובחלקו פחות לצורך תפקוד הבניין. מרתף (-2): 3.30 מ' מרתף (-3): 2.90 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	בקומת מרתף חלקית (-3): 7 מחסנים דירתיים , חדר משאבות , מאגרי מים , וחדר מדרגות; בקומת מרתף (-2): 17 מחסנים דירתיים , חניה , גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות; בקומת מרתף (-1): חדר טראפו , 4 מחסנים דירתיים , חניה , 2 חניות נגישות, גרעין המכיל מבואה , חדר מדרגות ו 2 מעליות רגילות;	
שטח חלחול	15% משטח מגרש של 971 מ"ר המהווים 146 מ"ר	195 מ"ר המהווים 20%	
תכסית קומת	85% משטח מגרש של 971 מ"ר המהווים 825 מ"ר	776 מ"ר המהווים 80%	

עמ' 310

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המרתף			
עוגנים זמניים	כתנאי לייזוע חלקות גובלות ע"י פרסום במתוקנת של הקלה	ללא עוגנים זמניים	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי ראה חו"ד מכון בהמשך.	
מחסן דירתי	41 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	28 מחסנים דירתיים בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
הבקשה כוללת פיתוח שטח מלווה רחוב, לרבות בתי גידול, ללא גדרות ומעבר חופשי בהתאם לתיאום תכנון ולמותר.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס כניסה קובעת		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

בתאריך 01/06/2025 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 8.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	הגבהת גובה קומה מרתף עליון מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.5 מ'
3	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 6.5 במקום 5 מ' המותרים על פי תכנית
4	תוספת 25 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 41 יחידות דיור סך הכל
5	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 400 מ"ר עבור 16 יחידות דיור
6	נסיגה בקומת הגג בחזיתות הפונות לרחוב במרחק של 2 מטרים, מקו הבניין הכולל את המרפסות הבנויות בתוך קווי הבניין.
7	הקלה בקו בניין קדמי דרומי - 3 מ' מגבול המגרש, במקום המוגדר בתכנית.
8	הקלה בקו בניין אחורי - 3 מ' מגבול המגרש, במקום המוגדר בתכנית.
9	הקלה בקו בניין צדי מזרחי - 3 מ' מגבול המגרש, במקום המוגדר בתכנית.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור תוספת חצי קומה מעבר ל 4.65 קומות מותרות מכוח תב"ע ותוספת של 3.5 קומות בהתאם למותר מכוח תמ"א 38 ארצית והקמת בניין בן 8.65 קומות במקום 7.65 קומות מותרות ע"פ מדיניות תמ"א 38 ותוכניות מאושרות בהתאם לתיאום תכנון.

עמ' 311

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

#	התייחסות
2	הקלה לא רלוונטית - שכן קומת מרתף בהתאם למותר ע"פ ע/1.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן קומת הגג בהתאם לגובה המותר ע"פ ג/1.
4	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
5	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
6	הקלה לא רלוונטית - שכן נסיגות בגג ניתן לאשרם בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה.
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 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.

תאריך הודעה אחרונה: 26/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	הדס אלג'ים סדן ליבוביץ' - שדרות הבעש"ט 31, תל אביב - יפו 6808005	בעלת זכות בתת חלקה 12. 1. המתנגדת תומכת באופן עקרוני בקידום התחדשות עירונית במקרקעין. עם זאת, הבינוי המבוקש הנו בהיקף חריג ביחס לבינוי הקיים והמאושר. 2. הטבלה קובעת מספר קומות מקסימלי של 8 כולל גג. הבקשה להיתר חורגת ממספר הקומות המקסימלי שניתן לאשר על פי המדיניות, גם אם התבקשה הקלה לשם כך. 3. תוספת יחידות הדיור חורגת מהמותר 4. הבקשה להיתר הוגשה ללא אחוזי ההסכמה הנדרשים
2	מירון עואד - שדרות הבעש"ט 25, תל אביב - יפו 6808002	זה תהליך מורכב ומלא סיכונים. אני לא מוכן להסתכן ולעבור את הכאב ראש הזה. אני גר עם אשתי ו שלושה ילדים פרויקט לא פשוט עבורי. אני מוכן לשיפוץ בנין ותוספות תוך כדי אני נשאר בדירה. אנא ממכם לא לתת היתר לפינוי ובינוי מחדש. לכך אני מתנגד.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן: 1. טענת המתנגדת אשר טוענת כי תומכת בפרויקט אך מצד שני מלינה על התכנון, מומלץ לדחות את ההתנגדות זאת שכן התכנון תואם את מדיניות ועדה. 2. התכנון המבוקש תואם את מסמך מדיניות הועדה לתמ"א 38 אשר דורשת תיאום תכנון מול צוות תכנון במגרש הנדון והבקשה מוגשת בהתאם לתיאום תכנון מכוח מדיניות הועדה ובהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ומומלץ לדחות את	מומלץ לא לקבל

עמ' 312

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	ההתנגדות. 3. הצפיפות המבוקשת תואמת את המדיניות המותרת של הערייה ומומלץ לדחות את ההתנגדות. 4. בהתאם לבדיקה הבקשה הוגשה עם ייפוי כוח של כ 68% מבעלי הזכויות בהתאם למותר ומומלץ לדחות את ההתנגדות.	
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות של חלקה גובלת (אשר מוגש לה בקשה מקבילה להריסה ובניה מכוח תמ"א 38) שכן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית עקב רעש .	מומלץ לא לקבל

ח"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 06.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 24.06.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-05/06/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-05/06/2025 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 41 יחידות דיור (39 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לתכנית עיצוב "שדרות הבעש"ט 23-33"

דרישת התקן:

41.66 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

41 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המתוכנן

8 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון

41 מקומות חניה לאופניים (21 בחדר אופניים משותף בקרקע ו20 בשטח הפיתוח

מתכנן תנועה: גדשביץ דימיטרי

חוות דעת:

1. יש לפרט בטבלת מאזן החניה של התכנית האדריכלית את המיקום המוצע לחניות האופניים, כפי שמפורט בטבלה של נספח התנועה מתאריך 5/6/25 - טכני

2. יש להציג את שיפועי הרמפה על גבי התכנית האדריכלית (מופיע רק שיפוע 17%) כפי שמפורט בטבלה של נספח התנועה מתאריך 5/6/25 - טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.06.2025

בנין מגורים חדש עבור 41 יח"ד

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.07.2024

תאום מידע מפורט:

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים הבוגרים סומנו לשימור יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ. סכמת חלחול: תקינה במגרש וסביבתו קיימים 16 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 05.06.2025

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.05.2024

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שפלרה מקרינה	3.00	10.00		שימור	
2	דיפסיס משולש	1.00			כריתה	
3	סיסם הודי	14.00	35.00	5.00	שימור	8,770.00
28	קופניון אנקרדי	5.00	27.00	3.00	שימור	3,983.00
29	קופניון אנקרדי	4.00	12.00	2.00	שימור	787.00
30	ברוש מצוי	8.00	50.00	4.00	שימור	15,826.00
31	קופניון אנקרדי	3.00	18.00	2.00	שימור	1,770.00
44	סיסם הודי	12.00	37.00	4.00	שימור	13,068.00
45	סיגלון עלי מימוסה	14.00	60.00	5.00	שימור	28,064.00
46	מכנף נאה	15.00	60.00	5.00	שימור	20,040.00
47	סיסם הודי	8.00	45.00	4.00	שימור	18,163.00
48	קופניון אנקרדי	4.00	11.00	2.00	שימור	661.00
49	קופניון אקרדי	4.00	22.00	3.00	שימור	2,644.00
50	קופניון אקרדי	5.00	16.00	2.00	שימור	932.00
51	קופניון אקרדי	5.00	20.00	3.00	שימור	2,185.00

עמ' 314

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
52	קופניון אקרדי	5.00	20.00	3.00	שימור	2,185.00
53	פלומריה ריחנית	4.00	17.00		כריתה	
54	קליסטמון אדום	2.00	15.00		כריתה	
55	סיסם הודי	14.00	39.00	4.00	שימור	14,519.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 04.07.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר לצורכי הפקעה ואיחוד חלקות בגוש 7047 חלקות 207, 208 - תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית.

נכסים - (ע"י טל נחשון 31.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 208 בגוש 7047 בבעלות עיריית ת"א, מדינת ישראל ובעלים פרטיים.

בהתאם להוראות התב"ע 2563 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).

חלקה 208 בגוש 7047 בבעלות המבקש (להלן "החלקה"). חלקה 207 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "חלקת העירייה") שחלקה מהווה שטח השלמה לחלקה. החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע.

הערות למגירה 100:

- בהתאם להוראות התב"ע 2563 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט).
ההפקעה סומנה כנדרש בהתאם לתב"ע.
- סומן להריסה החורג לחלקות הציבוריות ולשטחי ההפקעה כנדרש.
- הפילר סומן להעברה לגבולות המגרש כנדרש.
- גדר תוכננה בהתאם לתכנית העיצוב. במידה ותכנית העיצוב לא תאושר במתכונת זו יש לתכנן גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם שצ"פ/מבנה ציבור - הגדר תתוכנן כגדר בנויה/כגדר קלה עם חלק תחתון בנוי בגובה 0.5 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות ו/או דרישות הרישוי. יש להציג בתכניות, בחתכים, בחזיתות ובפרישת הגדרות. אין לתכנן מעברים וכניסות לשצ"פ.

הערות למגירה 2000:

- הוטען תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה והמבקשים ידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
- הוטען כתב ההתייבות החתום לרכישת חלקת ההשלמה.

תנאי לקבלת היתר:

רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו.

תנאים לתעודת גמר:

הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
הריסת כל החורג לחלקות הציבוריות.
העברת הפילר לגבולות המגרש הפרטי.

עמ' 315

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
אישור אגף הנכסים.

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 03.11.2024)

המלצה לתת היתר
שלום לכולם,

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ודרישותיה כפי שהוזנה במגרה
11750

יש לשמור על העצים לשימור כפי שמופעים בתכנית הפיתוח.

מצורפות הנחיות האגרונום העירוני לעצים 45-46

- יש לשמור מרחק של 3 מ' מגזע העץ מעל הקרקע
- אין להריד ענפים הגדולים מ3 צול
- בתת הקרקע יש לשמור על בית גידול שאינו קטן מקוטר הגזע כפול 12. (ניתן לצמצם נקודתית ב20%).
עבור עץ 45- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 8.4 מ'
עבור עץ 46- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 7.5 מ'
- יש לשלוח מפרט שימור עבור העצים הנ"ל כולל תוכנית השקייה, גיזום והגנה על בית השורשים.
- בזמן ביצוע החפירות בקרבת העצים יש לבצע חפירות גישוש ידניות על מנת להימנע מפגיעה בשורשי עיגון ויש לוודא נוכחות אגרונום מלווה על ביצוע חפירות הגישוש.

במידה והליך אישור ההיתר יצריך שינויים מהמאשר בתכנית העיצוב יש לחזור לתאם את השינויים עם יחידת
אדריכל העיר.

בהתאם להנחיות מנהל אגף ר"פ, לעת שיבוץ ההיתר לדיון ואישר בוועדה יש להוסיף דיון מקדים ולאשר בו את
תכנית העיצוב כדי שתוכל להקלט במערכת העירונית.

בברכה,
זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 18.11.2024)

המלצה לתת היתר

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/2563(10) ;
2. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עבור 16 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יחידות דיור סך הכל מעל 3 קומות מרתף (בסטייה ממדיניות לנושא תוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38) ;
3. כולל הקלה הבאה: תוספת חצי קומה מעבר ל 4.65 קומות מותרות מכוח תב"ע .

עמ' 316

מידע: 23-01596 רישוי: 25-0441 ת.בניין: 3074-062

4. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה לאחר תיאום תכנון בהתאם לדרישות המדיניות, המבוקש תואם את נפחי הבניה והגבהים בשכונה, הבקשה מטיבה עם המרחב הציבורי, שומרת על חצר משותפת ומציגה זיקות הנאה לטובת הציבור, כמו כן הבקשה תואמת את הצפיפות המותרת ללא גדרות, שמירה על עצים בוגרים ונטיעות חדשות. כמו כן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לרעש והפרעה.

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	רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו.

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 הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 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	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	תנאי לתחילת עבודות יהיה התחייבות הקבלן לעבודה בסמיכות לעצים לשימור בליווי אגרונום מלווה לפי הנחיות האגרונום העירוני המובאות מטה:

מצורפות הנחיות האגרונום העירוני לעצים 45-46

יש לשמור מרחק של 3מ' מגזע העץ מעל הקרקע

#	התנאי
	אין להריד ענפים הגדולים מ3 צול
	בתת הקרקע יש לשמור על בית גידול שאינו קטן מקוטר הגזע כפול 12. (ניתן לצמצם נקודתית ב20%).
	עבור עץ 45- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 8.4 מ'
	עבור עץ 46- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 7.5 מ'
	יש לשלוח מפרט שימור עבור העצים הנ"ל כולל תוכנית השקייה, גיזום והגנה על בית השורשים.
	בזמן ביצוע החפירות בקרבת העצים יש לבצע חפירות גישוש ידניות על מנת להימנע מפגיעה בשורשי עיגון ויש לוודא נוכחות אגרונום מלווה על ביצוע חפירות הגישוש.
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב;
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	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	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
8	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	הריסת כל החורג לחלקות הציבוריות.
10	אישור אגף הנכסים.
11	העברת הפילר לגבולות המגרש הפרטי.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
14	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

אלון טל חנני: יש בקשה שתגיע בוועדה הבאה, זאת אותה תוכנית עיצוב.

רועי אלקבץ: למה תוכנית עיצוב מגיעה לוועדה הזאת?

אלון טל חנני: מדובר בבקשת רישוי מכוח תמא 38 מגישים כבקשה רגילה, תיאום ל2 המגרשים, יש בתבע המקורית הישנה הערה שנדרש לאשר נספח בינוי, אנחנו עושים את זה במתכונת של תוכנית עיצוב בשבילך

לחסוך 2 דיונים ולחסוך את הזמן לאנשים שממתינים למיגון ולממ"דים ולהתחדשות, עושים את זה פעם אחת מאשרים את תוכנית העיצוב ולאחר מכן מאשרים את הבקשה.

רועי אלקבץ: האם הדבר הזה חד פעמי, או הרישוי מתחיל לעסוק בתכנון, מה האידיאולוגיה העקרונית?

הלל הלמן: רישוי עוסק בתכנון, כאשר מדובר בתוכניות עיצוב שהם בדרך כלל כוללות כמה מגרשים ויש בהם היבטים יותר רחבים וכו', זה נעשה בועדת משנה של תכנון, הפרדה מנהלית של עיריית תל אביב, זה לא בחוק. ההצעה שלנו והסיכומים שלנו כשזה מקובל על מהנדס העיר, במקרים שבהם מדובר על תוכנית דרישה נקודתית בתב"ע שאין לה השלכות רחבות אחרות, אלא כל הפרמטרים הם למעשה פרמטרים שיכולים להיבחן במסגרת הבקשה להיתר לטובת היעילות, זה יעיל.

חן אריאלי: זה לא הליך כפול?

אלון טל חנני: לא, לא.

חן פומגריין: משרד אדריכלים, אנחנו עובדים על התוכנית עיצוב פה משנת 2022, היה חלק מתיק המידע היינו צריכים לעשות תוכנית עיצוב, התחילה בבעש"ט 29-23 והצטרף 33-31. ימצא ככה במקרה שאנחנו אדריכלים של 2 הפרויקטים. יש אדריכל אחר שעושה את דב ממזריץ'. הבניין המקורי הוא ארוך, הרכבת של יפו, נמצאים בצאלון, השטח של צד שמאל, הבעש"ט הגדול כ-2000 מ"ר, הבעש"ט הקטן הוא כדונם. היתה החלטה אדריכלית במקום לבנות בניין חדש, חילקנו את הבניין ל-2, יש זיקת הנאה וכניסה בין 2 המבנים שאנחנו עושים. רואים את המבט מבניין הרכבת, עם התוספת של התמ"א יש הפרש של קומה אחת בין צד שמאל לצד ימין. העצים זה דבר מאוד מרכזי, הבניין עם הגג רעפים של קופת חולים לא נוגעים בבניין הזה. יש כניסה משדרות חב"ד שזאת דרך, ואנחנו המשכנו את זה בתור זיקת הנאה. באופן כללי, מספר היחידות לצד הבעש"ט הגדול הוא 56 יחידות, מספר היחידות בבעש"ט הקטן הוא 41 יחידות, התקן חנייה הוא 1 ל-1. מבחינת העצים, כמו שאמרתי יש ריכוז מאוד גדול של עצים לשימור, בצומת אנחנו התרחקנו ב-15 מטר לאפשר לעצים ולפינה הזאת להישמר. קומת הקרקע, רואים את זיקת הנאה בצד שמאל, כל מה שחום זה של העירייה, הרחבה של השביל בצד שימין, הרחבתו בעוד מטר מכל צד. יש פרטים של הפיתוח שטח שאני לא ייכנס אליהם מבחינת החלחול. יש עץ עירוני בשדרות הבעש"ט שאנחנו העברנו באישור של פלג בגלל הכניסה לחנייה. קומה טיפוסית, קומת הגג טכני, מבחינת החתכים, בניין אחד הוא 7 והבניין האחר הוא 8. הבעש"ט הקטן הוא יותר גדול מהבעש"ט הגדול. הוועדה הולכת על הקטן, הבעש"ט הגדול, התוכנית העיצוב שתאושר עכשיו מתעסקת ב-2 הבניינים. יש איזשהו אלמנט שמקבל את האלכסון, בבעש"ט הקטן בגלל העצים הגדולים, כל הבניין קיבל מכה וקיבל את האלכסון הזה כדי לשמור על המרחק מהעצים. פיצלנו את החזית עם הניתוק באמצע כדי לשמור על הגשמיות הגדולה. מה שיפה כאן בפרויקט שכל המרפסות הם לכיוון הבעש"ט. המרפסות לכיוון הבעש"ט הן בתוך הנפח של הבניין, הם לא בולטים.

מלי פולישוק: השיקוע שעשיתם של העצים, זה גוזל לכם זכויות?

חן פומגריין: לא, ניצלנו את הזכויות. יש כאן סל זכויות.

מלי פולישוק: הצלחתם לנצל ולשמור על העץ.

חן אריאלי: אבל יש עצים ויש תכנון.

חן פומגריין: אני חשבת שהמגבלה זה הזדמנות כל הבניין קיבל את הכיוון הזה.

חן אריאלי: דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את תוכנית העיצוב.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. **לאשר תוכנית עיצוב תא/תעא/2563(10) ;**
2. **לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 4 קומות עבור 16 יחידות דיור סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 41 יחידות דיור סך הכל מעל 3 קומות מרתף (בסטייה ממדיניות לנושא תוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38) ;**
3. **כולל הקלה הבאה: תוספת חצי קומה מעבר ל 4.65 קומות מותרות מכוח תב"ע .**
4. **לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן הבקשה הוגשה לאחר תיאום תכנון בהתאם לדרישות המדיניות , המבוקש תואם את נפחי הבניה והגבהים בשכונה , הבקשה מטיבה עם המרחב הציבורי, שומרת על חצר משותפת ומציגה זיקות הנאה לטובת הציבור , כמו כן הבקשה תואמת את הצפיפות המותרת**

ללא גדרות, שמירה על עצים בוגרים ונטיעות חדשות. כמו כן לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענה לרעש והפרעה.

**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	רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפ.

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	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	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	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	תנאי לתחילת עבודות יהיה התחייבות הקבלן לעבודה בסמיכות לעצים לשימור בליווי אגרונום מלווה לפי הנחיות האגרונום העירוני המובאות מטה: מצורפות הנחיות האגרונום העירוני לעצים 45-46 יש לשמור מרחק של 3 מ' מגזע העץ מעל הקרקע אין להריד ענפים הגדולים מ 3 צול בתת הקרקע יש לשמור על בית גידול שאינו קטן מקוטר הגזע כפול 12. (ניתן לצמצם נקודתית ב-20%). עבור עץ 45- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 8.4 מ' עבור עץ 46- רדיוס פנוי בתת הקרקע של 7.5 מ' ?יש לשלוח מפרט שימור עבור העצים הנ"ל כולל תוכנית השקייה, גיזום והגנה על בית השורשים. בזמן ביצוע החפירות בקרבת העצים יש לבצע חפירות גישוש ידניות על מנת להימנע מפגיעה בשורשי עיגון ויש לוודא נוכחות אגרונום מלווה על ביצוע חפירות הגישוש.
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקות הנאה לטובת עריית תל אביב;
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	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	יש להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
8	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
9	הריסת כל החורג לחלקות הציבוריות.
10	אישור אגף הנכסים.
11	העברת הפילר לגבולות המגרש הפרטי.
12	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
13	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
14	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' 321

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1006	תאריך הגשה	18/07/2024	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	חזנוביץ 9, דרך שלמה 113	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6975/92	תיק בניין	0397-009
מס' תב"ע	9086, אמ(יפו), בי(יפו), ג1, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	519.00

כתובת	שם	בעל עניין
הירקון 5, בני ברק 5120125	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	מבקש
הירקון 5, בני ברק 5120125	תמר מנחמוב	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	שלמה בן טוב	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	יהודה לאור	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	יוסף זלצמן	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	מרים דרורי	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	מיקי זורון	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	משה אלקולומברה	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	שמרית שנקלבר קאסה אנווה	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	יוסף קמחי	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	אלירז זלצמן	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	נמרוד שנקלבר-שלינסקי	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	שרון סלמנוביץ'	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	אורלי זלצמן	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	גמליאל סעדה	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	אברהם כהן	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	נתן סלמון	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	דוד קייקוב	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	שמואל יחזקאל	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	שושנה כהן	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	דבורה מנשה	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	אברהם אלקולומברה	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	מאיר דרורי	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	בוריס יוספוב	בעל זכות בנכס
הירקון 5, בני ברק 5120125	אסיה מושייב	בעל זכות בנכס
נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505	אייל קובי מושלין	עורך ראשי
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122	ערן שילר	מתכנן שלד
הירקון 5, בני ברק 5120125	יובל רוזיו	מיופה כח מטעם המבקש
הירקון 5, בני ברק 5120125	יובל רוזיו	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הדיון הנוסף:

הבהרה בעניין תחולת תמ"א 38 על הבקשה בהתאם לסעיפים 13(ב) ו- 14 לתמ"א.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך לאישור הבקשה על ידי הוועדה המקומית, התבקשה הבהרה מצד היזמים בנוגע לתחולת תמ"א 38 על הבקשה. לצורך מתן ההבהרה, נערכה בדיקה בנוגע לנתוני המבנה הקיים לפני הריסה בהתבסס על מסמכים שצורפו ע"י מודד מוסמך (ברני גטניו) ועורך הבקשה, ועולה כי מסמכים אלו תואמים את לתנאי הסף להחלת הוראות תמ"א 38:

- מספר קומות קיים: 3 קומות.
- שימושים: קומת קרקע - מסחר, קומות מעל - מגורים
- סה"כ יחידות דיור קיימות: 10 יח"ד
- תאריך היתר הבנייה המקורי: לא נמצא היתר בנייה. לפי חו"ד מודד מוסמך הבניין היה קיים בשנת 1965.
- מצב הנדסי: המבנה טעון חיזוק לפי תקן 413. ראה חו"ד הנדסית של מכון רישוי.

עמ' 323

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

הבקשה הוגשה במסלול של תמ"א 38 הריסה ובנייה, אך היא אינה כוללת תוספת זכויות מעבר למה שניתן לפי תכנית בי-יפו ותואמת את מדיניות הוועדה לתמ"א 38. בוצע פרסום כדן לפי סעיף 149 לחוק

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38, במגרשים בתחום תכנית בי-יפו (תכנית נפחית) זכויות הבנייה מחושבות לפי תכנית בי-יפו ולא יתאפשרו תמריצים נוספים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מאיר טטרו)

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.05.2025, להוסיף ההבהרה הבאה להחלטה:

- 1. הבקשה עומדת בתנאי סעיף 3 לנספח 3 לתמ"א 38 (שינוי א3) לכן יש לראות בה כבקשה במסלול תמ"א 38 לפי סעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.**
- 2. ההקלות שאושרו בהחלטה הן הקלות לצורך ניצול זכויות הבנייה ושיפור תכנון של תכנית בי-יפו והתכניות החלות הן נותרות על כנן.**

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין במגרש פינתי בין שדרך שלמה ורחוב חזנוביץ (חלקה 92) והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות מגורים עבור 38 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 הסמוכה (דרך שלמה 115 –הוגשה בקשה).

הבניין מתוכנן בגבהים שונים כ-2 אגפים שונים: לשד' שלמה ופינת המגרש אגף בן 10 קומות ולרחוב חזנוביץ אגף בן 5 קומות.
הקומות העליונות ב-2 אגפים הן חלקיות עם מרפסות גג ופרגולה.

תיאור הקומות:

- ב-3 קומות מרתף משותף בשתי החלקות מוצע פתרון סה"כ עבור 42 מקוות חניה.
גישה לחניה מרחוב חזנוביץ עם מקום המתנה לרכב נכנס.
במרתף מתוכנן בין היתר חדר טרנספורמציה (בתחום חלקה סמוכה) וחדרי משאבות.

- בקומות הקרקע מתוכננות 8 יחידות מסחריות עם ממ"מ, חדר השפה הפונה לרחוב חזנוביץ, חדר מדרגות משותף למגורים עם כניסה משד' שלמה.

- ב-9 קומות המגורים מתוכננות סה"כ 38 יח"ד עם ממ"ק בכל קומה.
על הגג של בניין גבוה מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר.

- במגרש: מרווח קדמי של המגרש לרחוב חזנוביץ מצטרף למדרכה ע"י זיקת הנאה עם עצים חדשים. בצדים מוצע שטח פנוי לחילול.

סה"כ במרתף משותף בשתי חלקות מוצע פתרון ל-42 מקומות חניה וחסרים סה"כ 46 מקומות חניה.

מצב קיים:

בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת המבנה כפי שנמסר במידע בהתאם למסמכים שצורפו על ידי עורך הבקשה המבנה הנדון נראה בתצ"א מתאריך 14.8.1965 ובהתאם למסמכים המבנה בנוי 3.5 קומות

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של מספר בעלים.

הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של 20 בעלי נכס והחברה המבקשת קבוצת רוזיו ניהול בע"מ עם חותמת החברה.
נשלחו הודעות ל-13 בעלים שלא חתומים על הבקשה

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה:	כ-83% לא כולל שטח בזיקת הנאה	0
מספר קומות	2 קומה: מרתף	3 קומות לפתרון חניה	0

עמ' 325

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	4 מטר מרתף עליון 3.5 מרתף תחתון	2.64 מ' נטו 2.69 מ' 5.86 עבור מתקן חניה	0
שימושים	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים וכו'	19 מקומות חניה (כולל ע"י מתקן חניה) מחסנים דירתיים, חדרים טכניים חדר טרפו	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות אמ ו-ב יפו באזור מסחרי כולל שימוש מסחרי ומגורים באזור תכנון נווה שאנן-צלנוב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין	<p>מחושב לפי 1.25 פעמים המרחק האופקי הממוצע אשר בין הקיר החיצוני של הבניין הזה במפלס המדרכה ובין קו הבנין אשר מעבר השני של הרחוב.</p> <p>1. אגף בן 10 קומות: לאורך 14 מ' ברחוב חזנוביץ מפנינת הצטלבות הרחובות רוחב דרך שלמה באמצע המגרש = 22.5 מ' גובה מותר כולל גובה המעקה 1.05 מ' = 28.1 מ'</p> <p>28.05 מ'</p> <p>בנוסף אפשר לבנות מגדל או מבנה אחר על גג למעלה מן הגובה המותר שלא יעלה על חמשת רבעים $5/4$ (1.25) של הגובה המותר: $28.1 \times 1.25 = 35.2$ מ' כולל מעקה הפרש גובה בנייה על הגג 7.1 מ'</p> <p>2. אגף בן 5 קומות לאורך רחוב חזנוביץ לאחר 14 מ': רוחב הרחוב 10 מ' גובה מותר כולל מעקה = 12.5 מ'</p> <p>13.5 מ'</p> <p>כולל מבנה על הגג $12.5 \times 1.25 = 15.6$ מ' כולל מעקה הפרש גובה בנייה על הגג</p>		<p>החריגות פורסמה כהקלה עד 2 מ' לפי מדיניות הועדה לשיסור תכנון ללא תוספת קומה או שטח</p> <p>16.4 מ'</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.1 מ'		
קו בניין	קדמי לרחוב חזנוביץ 3 מטר קדמי לשד' שלמה 0 מ' צדדי-מזרחי קיר משותף חלקי עם בניין חדש בחלקה 93 ובהמשך 2.0 מ'. צדדי-צפוני 2.0 מ'	0 מ' לאחר זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' 0 מ' קיר משותף חלקי עם בניין חדש בחלקה 93 ובהמשך 2.0 מ'. 2.0 מ' 4.50 מ' לכניסה לחניה מקורה עד 2 מ'	0
מספר קומות	לפי מדיניות הועדה מספר קומות יחשב לפי גובה מותר לבניין לא כולל מעקה / 2.70 מ' גובה קומה לא כולל גובה מעקה 1.05 מ' 1. אגף 10 קומות: 27.05 מ' / 2.7 = 10 קומות. בנייה על הגג לפי הפרש גובה 7.1 מ' / 2.7 = 2 קומות בתנאי שרוחב המגדלים והמבנים האלה לא יעלה על רבע (1/4) רוחב החזית הפונה לרחוב 2. אגף 5 קומות 11.45 מ' / 2.7 = 4 קומות. בנייה על הגג לפי הפרש גובה 3.1 מ' / 2.7 = 1 קומה רוחב הבניה על הגג עולה על רבע (1/4) רוחב החזית הפונה לרחוב חזנוביץ	9 קומות 1 קומה 4 קומות 1 קומה	מבוקשת העברת שטח ב 2 קומות על הגג לקומה 1 (קומה 10 לצורך הגדלת שטח הקומה הגדלת רוחב החזית מבוקשת כהקלה
שטח המגרש לחישוב שטחי קומות	שטח קומה לא יעלה על 50% משטח הכולל שטח מגרש + מחצית משטח הרחוב מול המגרש.		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>שטח המגרש - 519 מ"ר כולל זיקת הנאה לרחוב חזנוביץ. שטח לפי מחצית מרחוב הרחובות כ- 440 מ"ר סה"כ 959 מ"ר.</p> <p>שטח קומה - 959/2 = 480 מ"ר</p> <p>שטח קומה יחסי הנמדד לפי מגבלה של 14 מ' עבור אגף 10 קומות = 340 מ"ר</p> <p>שטח מסחר בקומה קרקע לא יפחת מ-50% משטח קומה מעליה</p>	<p>480 מ"ר</p> <p>340 מ"ר</p> <p>225 מ"ר 62%</p>	
השטח המותר לבנייה (עיקרי ושירות)	<p>ב-4 קומות מלאות 480X4 מ"ר = 1920 מ"ר</p> <p>ב-5 קומות עליונות 5X340 מ"ר = 1700 מ"ר</p> <p>בקומות גג חלקיות לפי רוחב הבניה על הגג שלא עולה על רבע (1/4) רוחב החזית</p> <p>- באגף 5 קומות כ- 37 מ"ר</p> <p>באגף 10 קומות כ-140 מ"ר ב- 2 קומות</p> <p>סה"כ השטח המותר לבנייה כ- 3797 מ"ר</p>	<p>כ-2845 מ"ר</p>	פורסמה הקלה לניוד שטחים לקומות גג חלקיות
שטח יחידת דיור	<p>לפי שטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. שטח יח"ד מינימלי של יח"ד יהיה 35 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).</p>	<p>38 יח"ד בשטח של מ-35 מ"ר עד 90 מ"ר שטח דירה ממוצע - מעל 50 מ"ר כולל שטחי ממ"קים</p>	0

עמ' 328

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר ממוצע. לחלק מדירות בפינת הבניין שטח מרפסות עד 18 מ"ר. העודף 4 מ"ר חושב בשטחים מותרים. המרפסות בולטות כ-1.20 מ' מעבר לקו בניין קדמי של 3 מ' ברוחב חזנוביץ לחזית שד' שלמה המרפסות בולטות ב-1.20 מ' כ-1/3 מרוחב המדרכה
פיתוח שטח/גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	אושר 10% ע"י מכון רישוי על שתי חלקות יחד (92+93), עקב זיקת הנאה ומימדי החלקות. איזור רגישות להחדרת מי נגר עילי

הערות נוספות:

תכנית 150 שנבדקה מרחבית ומוצגת לוועדה הינה תכנית מתוקנת. בתכנית המקורית היו חסרים חישוב לשטח זכויות בקומה, סכמות לחישוב שטחים, אי התאמות בחתכים.
בתכנית מתוקנת הוסיפו מרפסות בפינת הבניין לפי הערות רישוי, הוסיפו מתקני כביסה במרפסות, הוצגו רוחב המדרכות ורוחב הרחוב מפלסים, תוקן מאזן חניה, תוקנו טבלת השטחים ושטחי דירות.

התייחסות לתמריצי תמ"א 38 כפי שפורסם:

לפי מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 באזור נווה שאנן, מותרת הקמת בניין עד 7 קומות, כולל קומת גג חלקית (ג1), במסלול הריסה ובנייה.

עם זאת, יש לציין כי במגרשים אלה, כפי שצוין לעיל, זכויות הבנייה מחושבות בהתאם לתכנית ב' יפו - תכנית נפחית, ותמריצי תמ"א 38 אינם חלים בתחומה.

במידע שנמסר, צוין שבהתאם לחוות הדעת המשפטית מתאריך 16.3.2023, הוחלט לאפשר את הגשת הבקשה במסלול חיזוק נגד רעידת אדמה.

לפיכך, הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 ללא תוספת שטחים מכוחה, וזאת לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד כחלק מתנאי הסף, הוגשו. מסמכים רלוונטיים, כולל תיעוד מצב הבניין הקיים, וניתן אישור להגשת הבקשה במסלול תמ"א 38.

הערות:

1. על המגרש חלה הראות תכנית "אמ" יפו והבקשה הוגשה על בסיס השטחים המותרים מכוח תכנית B יפו, שהינה תכנית נפחית ואינה מגדירה מספר קומות, אלא גובה מותר שהוא פונקציה של רוחב הרחוב ושטח המרבי המותר בקומה במסגרת קווי הבניין המותרים.

לפי החלטות וועדת ערר (מתאריך 9.4.2018) מבנה שתכנית אמ (יפו) חלה עליה יחולו זכויות בי (יפו) ע"פ החלטת הוועדה המקומית ומדיניות לאישור הבניה וע"פ תכנית B יפו זכויות הבניה יהיו 50% לקומה משטח המגרש כולל מחצית שטח הרחובות הגובלים.

הנ"ל מייצר נפח מותר לבנייה שניתן לממש ע"י חלוקתו למספר קומות, כל קומה בגובה שלא יקטן מהגובה המותר הנקבע בתקנות.

הוגש חישוב תיאורטי של הזכויות המותרות מכוח תכנית B על מנת לבחון התאמת המבוקש למותר

**2. במקביל הוגשה בקשה מס' 24-1008 להריסת בניין קיים בן 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מגורים בחלקה הסמוכה מס' 93 ועם קיר משותף לבניין הנדון (חלקה 92) - להקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות עבור 48 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת קרקע לדרך שלמה, 7 קומות מגורים טיפוסיות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותף בשתי החלקות עם כניסה מרחוב חזנוביץ.
לפי חו"ד מכון רישוי בבקשה זו מוצע פתרון של 23 מקומות חניה בלבד וחסרים 25 מקומות חניה.**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 27 מ' לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית
2	שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
3	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 7.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכלל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 25 מ"ר עבור 11 יחידות דיור
5	תוספת 12 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 38 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 38 יחידות דיור סך הכל
6	הגדלת תכסית המרתף ל 83%
7	בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) בהקלה מתכנית ע'1.
8	שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג (רחוב חזנוביץ')
9	בניית מרפסות קדמיות בולטות מעבר לקו בניין ועד 120 ס"מ

עמ' 330

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

#	הקלה
10	ניוד שטחים בין הקומות
11	פטור חלקי מרפסות שירות ומסתורי כביסה תוך מתן פתרון ייבוש כיסה בדירות או במרפסות
12	פטור חלקי ממתקנים סולאריים
13	בליטת קורה דקורטיבית בחזית צדדית ועד 30 ס"מ ללא תוספת שטח
14	הגדלת תכסית לטובת ניצול שטחי תב"ע בתוספת שטח שירות טכני, מרפסות, מרחבים מוגנים
15	ניצול מלוא גובה הבניין ועד הכותל ומעליו מעקה. ללא תוספת שטח לטובת מעקה קל בלבד

תאריך הודעה אחרונה: 02/07/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה זו מתייחסת להגהת הבנייה באגף הנמוך ללא תוספת שטחים, מספר קומות
2	בניית קומה אחת במקום 2 קומות על הגג והעברת שטח לקומה
3	פורסמה לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד. המסמכים שהוצגו יבחנו בשלב השבחה.
4	פורסמה לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד. המסמכים שהוצגו יבחנו בשלב השבחה.
5	פורסמה לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד. המסמכים שהוצגו יבחנו בשלב השבחה.
6	לא נדרשת הקלה
7	בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) עם זיקת הנאה למתן פתרון מקסימלי לחניה תיקנית
8	לניצול מקסימלי של שטחי בנייה ללא שינוי במספק קומות ובגובה
9	לא נדרשת הקלה. המרפסות בולטות לפי מותר בתקנות החוק
10	ניוד שטחים בין הקומות מבוקש לניצול איכותי של השטחים
11	לא מומלץ. הוגשה תכנית מתוקנת עם מסתורי כביסה בתוך המרפסות לפי הנחיות מרחביות
12	פטור חלקי ממתקנים סולאריים בצירוף יועץ מהנדס ואישור אדריכל
13	לא נדרשת הקלה
14	לא נדרשת לפי הבקשה כפי שהוגשה
15	לא נדרשת לפי הבקשה כפי שהוגשה

חוו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 22.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-24/03/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-24/03/2025

הבקשה כוללת:

- מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו 38 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-270 מ"ר שטח מסחרי
- חניון תת קרקעי משותף למגרש נשוא הבקשה, ולמגרש הצמוד, דרך שלמה 115, בקשה מקוונת: 30918

דרישת התקן עבור שני המגרשים כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה 2016 בתחום העיר תל אביב:

- 95.2 מקומות חניה לרכב פרטי (86 למגורים ו-9.2 עבור מסחר), מהם 43.4 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9 ו-51.8 עבור דרך שלמה 115
- 3 מקומות חניה לרכב נכים (לשני המגרשים יחד)
- 14 מקומות חניה לאופנועים (7 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-7 עבור דרך שלמה 115)
- 87 מקומות חניה לאופניים (39 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-48 עבור דרך שלמה 115)

דרישת התקן עבור שני המגרשים לפי תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי אזור א':

86 מקומות חניה לרכב פרטי (86 למגורים ו-0 עבור מסחר), מהם 38 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-48 עבור שלמה 115

3 מקומות חניה לרכב נכים (לשני המגרשים יחד)

14 מקומות חניה לאופנועים (7 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-7 עבור דרך שלמה 115)

87 מקומות חניה לאופניים (39 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-48 עבור דרך שלמה 115)

מתוכנן עבור שני המגרשים:

42 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי (חלקם במכפילי חניה)

14 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות החניון התת קרקעי

94 מקומות חניה לאופניים (7 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-87 בחדרי אופניים משותפים בקומת 1-)

מתכנן תנועה: ג'לאל מנסור

חסר עבור שני המגרשים:

47 מקומות חניה לרכב פרטי (21 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-25 עבור דרך שלמה 115)

חוות דעת:

1. תחנת תאום הנדסי בתיק המידע הנחתה- גישת רכבים למגרש תתאפשר מרחוב חזנוביץ מהקצה הצפוני של המגרש

2. בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון חניונים" של משרד התחבורה- לכל רמפת כניסה לחניון ניתן לתכנן עד 40 מקומות חניה לרכב פרטי. על מנת לתכנן מעל ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי נדרשת רמפה דו נתיבית/ מעלית רכב

3. נבחנה אפשרות לתכנון חניון קונבנציונאלי בעל רמפה דו נתיבית לצורך תכנון של מעל ל-40 מקומות חניה, אך צורתו האי רגולרית של המגרש (טרפז) אינה מאפשרת רדיוס סיבוב תקני עבור רמפה כפולה.

4. נבחנה אפשרות של חניון בעל מעלית רכב עבור מעל ל-40 מקומות חניה אך בשל צורת המגרש לא ניתן לתכנן עמדת המתנה תקנית בשטח המגרש.

5. לאחר בחינת כל החלופות- נמצא כי לא ניתן לתכנן מעל ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון התת קרקעי המשותף. הפתרון עבור החניות החסרות יהיה חלופי- תשלום לקרן חניה

6. 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. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות לצורך הפחתה בתקן החניה למסחר מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מהקו הירוק של הרכבת הקלה ובסמוך לרחוב דרך שלמה שבו קיים נתיב תחבורה ציבורית ותחבורה ציבורית ענפה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדרה חניה המבוקש

2. להעביר לוועדה לאישור החריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת עבור שטחי המסחר

3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **47 מקומות החניה החסרים עבור שני המגרשים (מהם 21 עבור**

הבקשה הנ"ל ו-26 עבור דרך שלמה 115) למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון

שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן

עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

בקשה לבנין מגורים חדש עם 38 יח"ד וכ"ר מסחר
מבוקש חדר אשפה עם 7X1100 ליטר כ"א
פתרון אשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 08.01.2024

חוו"ד משותפת לבקשות 31115 חזנוביץ 9 30918ו דרך שלמה 115:

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. חלק מהעצים לכריתה אינם בקרטיון עצים בוגרים וכל העצים בתוואי הבניה או בצמידות כך שלא ניתן לשמרם. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 13,473. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 10,672 יינטעו עצים ברחבי העיר. במגרש וסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.12.2024

התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.02.2024

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

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	9.00	44.00	2.00	כריתה	2,187.00
2	הדר הלימון	3.00	8.00	4.00	כריתה	0.00
3	הדר הלימון	3.00	9.00	4.00	כריתה	0.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	ושינגטוניה חסונה	8.00	45.00	2.50	כריתה	2,592.00
6	פיקוס התאנה	4.50	24.00	4.00	כריתה	2,213.80
7	ושינגטוניה חסונה	11.00	45.00	2.50	כריתה	3,564.00
8	זית אירופי	10.00	50.00	5.00	העתקה	16,014.00
9	ושינגטוניה חסונה	9.00	45.00	2.50	כריתה	2,916.00
10	סיסם הודי	12.00	61.00	6.50	שימור	35,519.20
11	סיסם הודי	13.00	55.00	4.00	שימור	28,875.40

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש פינתי בין שדרך שלמה ורחוב חזנוביץ (חלקה 92) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה ולא חלה עליו הוראות תמ"א 38 לפי מדיניות הוועדה, והקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות כולל אגף בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות מגורים עבור 38 יח"ד, **על בסיס השטחים המותרים מכוח תכנית B, מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 42 מקומות חניה יחד עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 הסמוכה (דרך שלמה 115 – בקשה**
(24-1008)

לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- הגבהת החלק הנמוך של הבניין עד 2 מ' ללא שינויים בשטח ובמספר קומות מותרים.
- שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
- בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) לפתרון חניה.
- שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג (רחוב חזנוביץ').
- ניווד שטחים בין הקומות.
- פטור חלקי ממתקנים סולאריים

לאשר פתרון חלופי להסדר 47 מקומות החניה החסרים עבור שני המגרשים (מהם 21 עבור דרך שלמה 113 ו-26 עבור דרך שלמה 115) למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור משרד הבריאות
5	1. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. 2. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי לרחוב חזנוביץ
2	רישום כל השטחים המשותפים במגרש ובבניין לשימוש משותף של דיירי הבניין.
3	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין

#	תנאי
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 לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,473 ₪.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. בעל ההיתר יגיש פוליסת ביטוח צד ג' (בפיקוח על הבניה) לאי-גרימת נזקים בעת ביצוע עבודות הריסה/בניה ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת העץ שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש פינתי בין שדרך שלמה ורחוב חזנוביץ (חלקה 92) שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה ולא חלה עליו הוראות תמ"א 38 לפי מדיניות הוועדה, והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות כולל אגף בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות מגורים עבור 38 יח"ד, על בסיס השטחים המותרים מכוח תכנית B, מעל 3 קומות מרתף משותף עבור 42 מקומות חניה יחד עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 הסמוכה (דרך שלמה 115, בקשה 24-1008)

לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- הגבהת החלק הנמוך של הבניין עד 2 מ' ללא שינויים בשטח ובמספר קומות מותרים.
- שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
- בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) לפתרון חניה.
- שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג (רחוב חזנוביץ').
- ניווד שטחים בין הקומות.
- פטור חלקי ממתקנים סולאריים

לאשר פתרון חלופי להסדר 47 מקומות החניה החסרים עבור שני המגרשים (מהם 21 עבור דרך שלמה 113 ו-26 עבור דרך שלמה 115) למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71 - הרצל פינת שלמה, מס' 72 - תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78 - ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	אישור משרד הבריאות
5	1. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. 2. הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי לרחוב חזנוביץ
2	רישום כל השטחים המשותפים במגרש ובבניין לשימוש משותף של דיירי הבניין.
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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	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.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,473 ₪.

עמ' 336

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

#	תנאי
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. בעל ההיתר יגיש פוליסת ביטוח צד ג' (בפיקוח על הבניה) לאי-גרימת נזקים בעת ביצוע עבודות הריסה/בניה ולהחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת העץ שיועד להעתקה לשטח ציבורי
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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 16/07/2025:

חיים כהן: דיון חוזר בגלל דרישה של השבחה, לפרט יותר מה התכסית הקומה הקיימת, כדי שבסופו של דבר בחישובי השבחה זה ייכנס, פה בוועדה, שזה יעוגן בדרכי.
חן אריאלי: לאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

עמ' 337

מידע: 23-01101 רישוי: 24-1006 ת.בניין: 0397-009

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.05.2025, להוסיף את ההבהרה הבאה להחלטה:

1. הבקשה עומדת בתנאי סעיף 3 לנספח 3 לתמ"א 38 (שינוי א3) לכן יש לראות בה כבקשה במסלול תמ"א 38 לפי סעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.
2. ההקלות שאושרו בהחלטה הן הקלות לצורך ניצול זכויות הבנייה ושיפור תכנון של תכנית בי-יפו והתכניות החלות הן נותרות על כנן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1008	תאריך הגשה	21/07/2024	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	דרך שלמה 115	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6975/93	תיק בניין	0414-115
מס' תב"ע	אמ(יפו), בי(יפו), תמ"א/60, תת"ל/71א	שטח המגרש	601.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת רוזיו ניהול בע"מ	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	דינה לאור לאה	קרית שמונה 38, חולון 5855010
בעל זכות בנכס	יהודה לאור	קרית שמונה 38, חולון 5855010
בעל זכות בנכס	יוחי יונתנוב	החצוצרה 7, תל אביב - יפו 6676128
בעל זכות בנכס	דוד לאור	קרית שמונה 38, חולון 5855010
בעל זכות בנכס	שי לאור	קרית שמונה 38, חולון 5855010
בעל זכות בנכס	שי כהן	חת"ם סופר 4, הרצליה 4643807
בעל זכות בנכס	אסתר רופטנברג	הירקון 5, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	ישעיה יעיש	מנור אהוד 17, חולון 5845992
בעל זכות בנכס	יעקב ישראלוב	מהרש"א 8, תל אביב - יפו 6687454
בעל זכות בנכס	מתניה יעיש	חורשה הבושם 5 2, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	יונתן נס פריינטי	דרך שלמה 54, תל אביב - יפו 6607306
בעל זכות בנכס	אמנון מנחימוב	כהן אלי 3, בת ים 5961502
בעל זכות בנכס	שרה מנחימוב	כהן אלי 3, בת ים 5961502
עורך ראשי	אייל קובי מושלין	נחמני 36, תל אביב - יפו 6579505
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	יובל רוזיו	ת.ד. 5120, בני ברק
מורשה חתימה מטעם המבקש	יובל רוזיו	ת.ד. 5120, בני ברק

מהות הדיון הנוסף:

הבהרה בעניין תחולת תמ"א 38 על הבקשה בהתאם לסעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך לאישור הבקשה על ידי הוועדה המקומית, התבקשה הבהרה מצד היזמים בנוגע לתחולת תמ"א 38 על הבקשה. לצורך מתן ההבהרה, נערכה בדיקה בנוגע לנתוני המבנה הקיים לפני הריסה בהתבסס על מסמכים

עמ' 339

מידע: 23-00043 רישוי: 24-1008 ת.בניין: 0414-115

שצורפו ע" מודד מוסמך (ברני גטניו) ועורך הבקשה, ועולה כי מסמכים אלו תואמים את לתנאי הסף להחלת הוראות תמ"א 38: - מספר קומות קיים: 3 קומות.

- שימושים: קומת קרקע - מסחר, קומות מעל - מגורים

- תאריך היתר הבנייה המקורי: משנת 1950. לפי היתר מילולי ותכנית סניטציה מאושרת, אושרו 5 חנויות ו-2

יח"ד בקומת הקרקע, ו-4 יח"ד בכל קומה ב ו-ג. סה"כ 10 יח"ד.

- מצב הנדסי: המבנה טעון חיזוק לפי תקן 413. ראה חו"ד הנדסית של מכון רישוי.

הבקשה הוגשה במסלול של תמ"א 38 הריסה ובנייה, אך היא אינה כוללת תוספת זכויות מעבר למה שניתן לפי תכנית בי-יפו ותואמת את מדיניות הוועדה לתמ"א 38.

בוצע פרסום כדין לפי סעיף 149 לחוק

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38, במגרשים בתחום תכנית בי-יפו (תכנית נפחית) זכויות הבנייה מחושבות לפי תכנית בי-יפו ולא יתאפשרו תמריצים נוספים ותוספות בנייה מכוח תמ"א 38.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י מאיר טטרו)

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.05.2025, להוסיף את ההבהרה הבאה להחלטה:

1. הבקשה עומדת בתנאי סעיף 3 לנספח 3 לתמ"א 38 (שינוי א) לכן יש לראות בה כבקשה במסלול תמ"א 38 לפי סעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.
2. ההקלות שאושרו בהחלטה הן הקלות לצורך ניצול זכויות הבנייה ושיפור תכנון של תכנית בי-יפו והתכניות החלות והן נותרות על כנן.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין קיים במגרש והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות, כולל קומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע עבור 48 יח"ד, לפי הוראות תכנית ב'-יפו, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 סמוכה (דרך שלמה 113 –הוגשה בקשה).

תיאור הקומות:

- המרתף המשותף הוצג בנפרד ומהווה חלק בלתי נפרד בבקשה שהוגשה בשלמה 113 (חלקה 93).
- 3 קומות המרתף מוצע פתרון עבור 23 מקומות חניה במגרש הנדון ו-19 מקומות במגרש הסמוך סה"כ המרתף המשותף כולל פתרון ל-42 מקומות חניה.
- במרתף מתוכנן בין היתר חדר טרנספורמציה (בתחום חלקה סמוכה) וחדרי משאבות.
- גישה לחנייה מרחוב חזנוביץ דרך חלקה 92 עם מקום המתנה לרכב נכנס.
- בקומות הקרקע מתוכננות 2 יחידות מסחר עבור דואר (מבוקש לפי קיים בבניין) עם מדרגות פנימיות המובילות לחדרים נוספים במרתף ובקומה השנייה ולממ"מ.
- בעורף הקומה מתוכננות 2 יח"ד, חדר אשפה ומחסן משותף.
- הכניסה ללובי וחדר המדרגות דרך מרווח צדדי משותף.
- 8 קומות מוצעות 44 יח"ד. הקומות מתוכננות בצורה מדורגת כאשר כל קומה נסוגה מחזית אחורית של קומה מתחתיה.
- בקומת הגג החלקית מוצעות 2 יח"ד עם מרפסות גג ופרגולה כ"א, במחצית הגג. בשאר שטח הגג מוצעת מערכת סולרית ומתקני מיזוג אוויר.
- בכל קומה מתוכנן ממ"ק עם גישה דרך לובי קומתי.
- בחזית הקדמית מוצעות מרפסות מקורות לדירות קדמיות הבולטות מעל המדרכה.
- בחצר: שטח משותף במרווחים האחורי והצדדי מזרחי כולל רמפת ירידה למרתפי חניה דרך החלקה הגובלת. חלק משטח האחורי ובמרווח הצדדי מערבי מוצמד לדירת הקרקע.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית ו 2 קומות מגורים.

ממצאי תיק בניין:

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

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של מספר בעלים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כח הבעלים והחברה המבקשת קבוצת רוזיו ניהול בע"מ עם חותמת החברה. נשלחו הודעות ל-3 בעלים שלא חתומים על הבקשה

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכניות אמ ו-ב יפו באזור מסחרי כולל שימוש מסחרי ומגורים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין	מחושב לפי 1.25 פעמים המרחק האחפקי הממוצע אשר בין הקיר החיצוני של הבניין הזה במפלס המדרכה ובין קו הבנין אשר מעבר השני של הרחוב. רוחב דרך שלמה באמצע המגרש לאחר זיקת הנאה - =		

עמ' 341

מידע: 23-00043 רישוי: 24-1008 ת.בניין: 0414-115

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
<p>הגובה תואם לגובה מוצע בבניין בקיר משותף בדרך שלמה 113</p>	<p>28.05 מ'</p> <p>30.95 מ'</p>	<p>22.5 מ' גובה מותר כולל גובה המעקה 1.05 מ' = 28.1 מ'</p> <p>בנוסף אפשר לבנות מגדל או מבנה אחר על גג למעלה מן הגובה המותר שלא יעלה על חמשת רבעים $5/4$ (1.25) של הגובה המותר: 28.1x1.25 מ' = 35.2 מ' כולל מעקה הפרש גובה בנייה על הגג 7.1 מ'</p>	
<p>0.4 מ' החריגה פורסמה כהקלה 10%</p>	<p>0 מ'</p> <p>קיר משותף חלקי עם בניין חדש בחלקה 93 ובהמשך 2.0 מ'.</p> <p>2.0 מ'</p> <p>3.60 מ'</p> <p>6.40 מ' בקומת הקרקע עבור רמפה</p> <p>1.50 מ'.</p>	<p>קדמי לשד' שלמה 0 מ'</p> <p>צדדי-מערבי קיר משותף חלקי עם בניין חדש בחלקה 93 ובהמשך 2.0 מ'.</p> <p>צדדי-מזרחי 2.0 מ'</p> <p>אחורי 4.0 מ'</p> <p>עיצוב החזית האחורית בצורה מדורגת לפי הוראות התכנית בנסיגה של $2/1$ יחסי (נסיגה של 1.0 מ' לגובה יחסי של 2.0 מ') כל קומה כלפי קומה מתחתיה</p> <p>לגובה קומה של 2.90 מ' נדרש 1.45 מ' נסיגה</p>	<p>קו בניין</p>
	<p>9 קומות</p>	<p>לפי מדיניות הועדה מספר קומות יחשב לפי גובה מותר לבניין לא כולל מעקה מחולק על 2.70 מ' גובה קומה לא כולל גובה מעקה 1.05 מ'</p> <p>27.05 מ' = 28.1 - 1.05 מ' 27.05 מ' = 2.7 / 10 קומות.</p>	<p>מספר קומות</p>

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
מבוקשת העברת שטח ב 2 קומות על הגג לקומה 1 (קומה 10 לצורך הגדלת שטח בנייה בקומה)	קומה 1	בנייה על הגג לפי הפרש גובה 7.1 מ' / 2.7 = 2 קומות בתנאי שרוחב המגדלים והמבנים האלה לא יעלה על רבע (1/4) רוחב החזית הפונה לרחוב	
פורסמה הקלה להגדלת תכסית הבניין	127 מ"ר	<p>שטח קומה לא יעלה על 50% משטח הכולל שטח מגרש + מחצית משטח הרחוב מול המגרש.</p> <p>שטח המגרש - 601 מ"ר כולל זיקת הנאה לרחוב חזנוביץ.</p> <p>שטח לפי מחצית מרחב הרחובות כ- 222 מ"ר סה"כ 823 מ"ר.</p> <p>שטח קומה - 823/2 = 412 מ"ר</p> <p>שטח מסחר בקומה קרקע לא יפחת מ-50% משטח קומה מעליה 204 מ"ר</p> <p>שטח החצר האחורית לא יקטן מ-25% משטח המגרש = 150 מ"ר</p>	שטח המגרש לחישוב שטחי קומות
		ב-9 קומות כ-3131 מ"ר לפי חתך מוצע	השטח המותר לבנייה לפי נפח

עמ' 343

מידע: 23-00043 רישוי: 24-1008 ת.בניין: 0414-115

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(עיקרי ושירות)	בקומת הגג החלקית לפי רוחב הבניה על הגג שלא עולה על רבע (1/4) רוחב החזית - 74 מ"ר לכל 2 קומות סה"כ השטח המותר לבנייה כ- 3278 מ"רמ"ר	מתוכננת קומה אחת בלבד בשטח של 147 מ"ר 3256 מ"ר	פורסמה הקלה לניוד שטחים לקומות גג חלקיות
שטח יחידת דיור	לפי שטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. שטח יח"ד מינימלי של יח"ד יהיה 35 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).	48 יח"ד בשטח של מ-35 מ"ר עד 102 מ"ר שטח דירה ממוצע כ-49 מ"ר לא כולל ממ"ד בקומת הקרקע וממ"ק בקומות מעל	0

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	שטחי מרפסות פחות מ-12 מ"ר . המרפסות בולטות כ- 1.20 מ' מעבר לקוקו מגרש לחזית שד' שלמה כ-1/3 מרוחב המדרכה 2 קומות ראשונות בחזית האחורית בולטות עד 1.60 מ' מעבר ל-4 מ' ופורסמה כהקלה
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	אושר 10% ע"י מכון רישוי על שתי חלקות יחד (92+93) , עקב זיקת הנאה ומימדי החלקות.

הערות נוספות:

תוכנית 150 שנבדקה מרחבית ומוצגת לוועדה הינה תוכנית מתוקנת. בתוכנית המקורית היו חסרים חישוב לשטח זכויות בקומה, סכמות לחישוב שטחים, אי התאמות בחתכים. בתוכנית מתוקנת הוסיפו מתקני כביסה במרפסות, הוצגו רוחב המדרכות ורוחב הרחוב מפלסים, תוקן מאזן חנייה, תוקנו טבלת השטחים ושטחי דירות.

על המגרש חלה הוראות תוכנית "אמ" יפו והבקשה הוגשה על בסיס השטחים המותרים מכוח תוכנית B יפו, שהינה תוכנית נפחית ואינה מגדירה מספר קומות, אלא גובה מותר שהוא פונקציה של רוחב הרחוב ושטח המרבי המותר בקומה במסגרת קווי הבניין המותרים.

לפי החלטות וועדת ערר (מתאריך 9.4.2018) מבנה שתוכנית אמ (יפו) חלה עליה יחולו זכויות בי (יפו) ע"פ החלטת הוועדה המקומית ומדיניות לאישור הבנייה וע"פ תכנית B יפו זכויות הבנייה יהיו 50% לקומה משטח המגרש כולל מחצית שטח הרחובות הגובלים.

הנ"ל מייצר נפח מותר לבנייה שניתן לממש ע"י חלוקתו למספר קומות, כל קומה בגובה שלא יקטן מהגובה המותר הנקבע בתקנות.

הוגש חישוב תיאורטי של הזכויות המותרות מכוח תכנית B על מנת לבחון התאמת המבוקש למותר

כפי שצוין לעיל במקביל הוגשה בקשה מס' 24-1006 בחלקה גובלת מס' 92 בפנינת דרך שלמה 113 ורחוב חזנוביץ - להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות הכולל 38 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע מעל 3 קומות מרתף משותף לחנייה.

התייחסות לתמ"א 38 כפי שפורסם:

לפי מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 באזור נווה שאנן, מותרת הקמת בניין עד 7 קומות, כולל קומת גג חלקית (1ג), במסלול הריסה ובנייה.

עם זאת, יש לציין כי במגרשים אלה, כפי שצוין לעיל, זכויות הבנייה מחושבות בהתאם לתוכנית ב' יפו - תוכנית נפחית, ותמריצי תמ"א 38 אינם חלים בתחומה.

במידע שנמסר, צוין שבהתאם לחוות הדעת המשפטית מתאריך 16.3.2023, הוחלט לאפשר את הגשת הבקשה במסלול חיזוק נגד רעידת אדמה.

לפיכך, הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 ללא תוספת שטחים מכוחה, וזאת לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד כחלק מתנאי הסף, הוגשו. מסמכים רלוונטיים, כולל תיעוד מצב הבניין הקיים, וניתן אישור להגשת הבקשה במסלול תמ"א 38.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 27 מ' לעומת 25 מ' המותרים על פי תכנית
3	שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
4	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 10 קומות במקום 7.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
5	תוספת 12 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 48 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 48 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 25 מ"ר עבור 10 יחידות דיור
7	הגדלת תכסית מרתף ל 83%
8	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
9	בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) בהקלה מתכנית ע'1.
10	בניית מרפסות קדמיות בולטות מעבר לקו מבנה ועד 120 ס"מ

עמ' 345

מידע: 23-00043 רישוי: 24-1008 ת.בניין: 0414-115

#	הקלה
11	ניוד שטחים בין קומות
12	פטור חלקי ממרפסות שירות ומסתורי כביסה תוך מתן פתרון ייבוש כביסה בדירות או מרפסות
13	פטור חלקי ממתקנים סולאריים
14	שינוי ייעוד בחלק העורפי של קומת הקרקע ממסחר למגורים
15	בליטת קורה דקורטיבית בחזית צדדית ועד 30 ס"מ ללא תוספת שטח
16	הגדלת התכסית לטובת ניצול שטחי תב"ע בתוספת שטחי שירות טכני, מרפסות, מרחבים מוגנים
17	ניצול מלוא גובה הבניין ועד הכותל ומעליו מעקה, ללא תוספת שטח לטובת מעקה קל בלבד

תאריך הודעה אחרונה: 02/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לשיפור תכנון
2	לא נדרשת לפי תכנית
3	מבוקשת עבור קומת גג את במקום 2 קומות. כאשר אין שינויים בפועל במספר קומות.
4	פורסמה לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד. המסמכים שהוצגו יבחנו בשלב השבחה.
5	פורסמה לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד. המסמכים שהוצגו יבחנו בשלב השבחה.
6	פורסמה לצורך בחינת מתן פטור מהיטל השבחה בלבד. המסמכים שהוצגו יבחנו בשלב השבחה.
7	לא נדרת
8	לניצול מקסימלי של שטחים ללא פגיעה בעיצוב החזית האחורית
9	לניצול מקסימלי של תקן חניה
10	לא נדרשת הקלה. מותרת לפי תקהנות החוק - בליטות
11	עבור שטחים בקומות חלקיות לקומה אחת בלבד
12	לא ניתן לאשר כי בניגוד לתקנות. אין דרישה למרפסת שירות לפי תכנית תקפה. בתכנית מתוקנת מוצע פתרון חלקי גם בתוך מרפסות.
13	מוצע פתרון עבור 28 קולטים בלבד ומצורף חו"ד יועץ ואדריכל.
14	לא נדרשת. התכנית לא מגבילה לקומה מסחרית אלה חזית מסחרית בלבד.
15	לא נדרשת. מותר לפי תקנות החוק.
16	לא נדרשת.
17	לא נדרשת. תואמת הוראות התכנית.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד בנבניסטי - סירקין 4, תל אביב - יפו 6356204	ראשית ברצוני לציין כי אני בחו"ל מזה מספר חודשים וכלל לא קיבלתי את המכתב מהעירייה עם הבקשות האלה להקלה...רק לפני מספר ימים בודדים ראיתי את המכתב הזה כשאחת מבנות החוכרים הבעלים של הדירות שיתפה שנית, הייתי מאד שמח אילו תינתן לנו חוכרי הדירות הארכה בזמן להתנגד היות ולא הספקנו להתארגן על זה. במידה ולא תוכלו לתת לנו הארכה להגשת ההתנגדות ברצוני להעלות כאן את ההתנגדות האישית שלי מכמה סיבות, והן: 1 התוכנית הוגשה ללא ביקורת נציגות הבניין אלא תוך ניצול יפוי כח שלדעתי לא ניתן לצורך כך אלא רק לצורך סרבנות של דייר ים. 2 אנחנו חתמנו על הסכם (לאחר מכרז כמוכן) כשהתוכניות מאפשרות ליזם לבנות 28 דירות בלבד מעבר ל-10 הדירות שלנו החוכרים החוקיים, זאת אומרת סה"כ 38 יחידות דיור, בעוד היזם הגיש לכם תוכניות של 48 וביקש על כך הקלה, אני אישית מתנגד לזה בתוקף, 48 יחידות דיור זו צפיפות בלתי הגיונית בכלל והופכת את הבניין לסלאם כמו בהודו - כמו כן 48 יחידות הופכות את הבניין שלנו למאד מכוער, יותר מידי

נימוק	מתנגדים	#
<p>דירות על שטח קטן מאד. כל המערכות יתקלקלו גם מהר יותר, תור לחנייה, ערך הדירות שלנו יורד ועוד הרבה מגרעות. 3 ההתנגדות הכי חזקה שלי, היא אישית, הדירה שלי נפגעה קשות מאד מהתכנית הזו, והפגיעה היא מכמה בחינות בעיקר מבחינה של מחייה, אקולוגיה, ארכיטקטורה, פרקטיקה, וערך כלכלי נמוך מאד ביחס לדירה שהייתי אמור לקבל.. לפני כחודשיים+ נערכה ישיבה במשרדו של היזם אודות הפגיעה הקשה בדירה שלי, בפגישה נכחו: 1אני, 2 בתי פראג בנבניסטי, 3 עו"ד הבעלים גיל ברזיזה, 4 רוזיו, 5 נפתלי,,, בסיום הפגישה הוחלט שהיזם יפצה אותי בערך "אקוויולנטי" (כך הם הגדירו) לירידת ערך הדירה שלי בעקבות הפגיעה התכנונית הקשה כפי שיחליט שמאי תוך מספר ימים מועט (בין היתר הוצע לי לקבל דירה אחרת שוות ערך לדירה הפגועה). מספר ימים לאחר מכן שלחה בתי פראג אי מייל עם סיכום הפגישה. עד היום היזם לא קיבלתי מהיזם שום דבר אותו הם הבטיחו לי למרות שאני וגם עו"ד ברזיזה שלחנו מיילים בנדון (אני אוכל לארגן את כל ההתכתבויות מאז ועד היום לעיון הועדה). 4 כמו כן, בהסכם שחתמנו עם היזם (שוב, לאחר מכרז כמובן) על בניית פחות קומות מהבקשה העכשווית להקלה 5. אני מתנגד שבדירות שלנו (החוכרים הבעלים) לא יהיו מרפסות שירות, מסתורי כביסה ומתקנים סולאריים. תודה מראש על ההקשבה</p>		

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

לבקשה מצורף מסמך "יפוי כח לתכנון ורישום הערת אזהרה" עם חתימת 16 בעלי זכויות, כולל המתנגד, ומיופה כח עו"ד גיל ברזיזה.

מסמך כולל בין היתר סעיפים המסמכים מיופה כח לפעול בשמם, ביצוע כל פעילות לצורך קבלת היתר הבנייה וכו'.

על גבי טופס חתום לא מופיע שם המתנגד אך עו"ד ברזיזה חתום בשם 11 בעלי זכויות בלבד.

טענות המתנגד לעניין התכנון לא מוצדקות כי הבניין המבוקש תואם הוראות התכנון ומדיניות הועדה, שפורסמו לציבור רחב, בעניין גובה, מספר קומות, צפיפות וכו'.

ממליץ לדחות התנגדות בעניין תכנוני. שאר הטענות הן קנייניות בלבד.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 22.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-24/03/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-24/03/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו 48 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-190 מ"ר שטח מסחרי מעל מרתף חניה משותף אשר מוגש בבקשה מקוונת מס'-31115 (חזנוביץ 9)

דרישת התקן עבור שני המגרשים כפי שנקבע ב-תכ"ע ח' ובמדיניות החניה 2016 בתחום העיר תל אביב:

95.2 מקומות חניה לרכב פרטי (86 למגורים ו-9.2 עבור מסחר), מהם 43.4 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9 ו-51.8 עבור שלמה 115

3 מקומות חניה לרכב נכים (לשני המגרשים יחד)

14 מקומות חניה לאופנועים (7 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-7 עבור דרך שלמה 115)

עמ' 347

מידע: 23-00043 רישוי: 1008-24 ת.בניין: 0414-115

87 מקומות חניה לאופניים (39 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-48 עבור דרך שלמה 115)

דרישת התקן עבור שני המגרשים לפי תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי אזור א':

86 מקומות חניה לרכב פרטי (86 למגורים ו-0 עבור מסחר), מהם 38 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9 ו-48 עבור שלמה 115

3 מקומות חניה לרכב נכים (לשני המגרשים יחד)

14 מקומות חניה לאופנועים (7 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-7 עבור דרך שלמה 115)

87 מקומות חניה לאופניים (39 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-48 עבור דרך שלמה 115)

מתוכנן עבור שני המגרשים:

42 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי (חלקם במכפילי חניה)

14 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות החניון התת קרקעי

94 מקומות חניה לאופניים (7 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-87 בחדרי אופניים משותפים בקומת 1-)

מתכנן תנועה: ג'לאל מנסור

חסר עבור שני המגרשים:

47 מקומות חניה לרכב פרטי (21 מקומות חניה עבור חזנוביץ 9, ו-25 עבור דרך שלמה 115)

חוות דעת:

1. תחנת תאום הנדסי בתיק המידע הנחתה- לא תתאפשר גישת רכבים למגרש מדרך שלמה. בשל תכנון של חניון משותף עם המגרש הצמוד בכתובת שלמה 113, כניסת הרכבים לחניון מתאפשרת מרחוב חזנוביץ.
2. בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון חניונים" של משרד התחבורה- לכל רמפת כניסה לחניון ניתן לתכנן עד 40 מקומות חניה לרכב פרטי. על מנת לתכנן מעל ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי נדרשת רמפה דו נתיבית/ מעלית רכב
3. נבחנה אפשרות לתכנון חניון קונבנציונאלי בעל רמפה דו נתיבית לצורך תכנון של מעל ל-40 מקומות חניה, אך צורתו האי רגולרית של המגרש (טרפז) אינה מאפשרת רדיוס סיבוב תקני עבור רמפה כפולה.
4. נבחנה אפשרות של חניון בעל מעלית רכב עבור מעל ל-40 מקומות חניה אך בשל צורת המגרש לא ניתן לתכנן עמדת המתנה תקנית בשטח המגרש.
5. לאחר בחינת כל החלופות- נמצא כי לא ניתן לתכנן מעל ל-40 מקומות חניה לרכב פרטי בשטח החניון התת קרקעי המשותף. הפתרון עבור החניות החסרות יהיה חלופי- תשלום לקרן חניה
6. 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. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות לצורך הפחתה בתקן החניה למסחר מאחר והמגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מהקו הירוק של הרכבת הקלה ובסמוך לרחוב דרך שלמה שבו קיים נתיב תחבורה ציבורית ותחבורה ציבורית ענפה

נתונים:

1. החניון המשותף מוגש כולו, כולל הסדר החניה החלופי עבור 26 מקומות החניה החסרים, בבקשה מקוונת מס' 31115

2. יש לסמן על גבי התכנית האדריכלית ונספח התנועה כי כל המרתף אינו שייך לבקשה הנ"ל אלא מוגש בבקשה 31115

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

עמ' 348

מידע: 23-00043 רישוי: 1008-24 ת.בניין: 0414-115

בקשה לבנין מגורים חדש עם 46 יח"ד וכ200 מ"ר מסחר
מבוקש חדר אשפה עם 8X1100 ליטר כ"א ומכבש קרטונים
לשלב תעודת הגמר יש לבצע בהתאמה מלאה להנחיות מרחביות כולל הגנות בנתיב הפינוי ואבן שפה מונמכת בין
היתר

גנים ונוף-מכון רישוי - רן אבן שושן 08.01.2024

חוו"ד משותפת לבקשות 31115 חזנוביץ 9 ו30918 דרך שלמה 115:

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.
חלק מהעצים לכריתה אינם בקרטיון עצים בוגרים וכל העצים בתוואי הבניה או בצמידות כך שלא ניתן לשמרם.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 13,473.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 10,672 יינטעו עצים ברחבי העיר.
במגרש וסביבתו קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 23.12.2024

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 17.03.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	9.00	44.00	2.00	כריתה	2,187.00
2	הדר הלימון	3.00	8.00	4.00	כריתה	0.00
3	הדר הלימון	3.00	9.00	4.00	כריתה	0.00
5	וושנינגטוניה חסונה	8.00	45.00	2.50	כריתה	2,592.00
6	פיקוס התאנה	4.50	24.00	4.00	כריתה	2,213.80
7	וושנינגטוניה חסונה	11.00	45.00	2.50	כריתה	3,564.00
8	זית אירופי	10.00	50.00	5.00	העתקה	16,014.00
9	וושנינגטוניה חסונה	9.00	45.00	2.50	כריתה	2,916.00
10	סיסם הודי	12.00	61.00	6.50	שימור	35,519.20
11	סיסם הודי	13.00	55.00	4.00	שימור	28,875.40

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 14.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" נפתחה קריאת שירות 286461 להגדלת קו עירוני + חיבור 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 אברגיל 17.04.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 93 בגוש 6975 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.

מגירה 2500

הוטען כתב התחייבות לשימוש מרפסות חורגות-תקין.

תנאי לקבלת היתר

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

תנאי בהיתר

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

תנאי לקבלת תעודת גמר

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 05.02.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר הריסת בניין קיים במגרש והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות, כולל קומת גג חלקית **עבור 48 יח"ד**, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע - לפי הוראות תכנית ב'-יפו, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 סמוכה (דרך שלמה 113 בקשה 24-1006).

2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:
- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין של 4 מ' המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
 - שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
 - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר במסגרת השטח והעיצוב המותרים לבנייה.
 - בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) בהקלה מתכנית ע'1.
 - ניווד שטחים בין קומות במסגרת השטח המותר לבנייה.
 - פטור חלקי ממתקנים סולאריים לפי חו"ד יועץ ואדריכל

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 47 מקומות החניה החסרים עבור שני המגרשים (מהם 21 עבור דרך שלמה 113 ו-26 עבור דרך שלמה 115) למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

4. לדחות את ההתנגדות **לעניין התכנון כי הבניין המבוקש תואם הוראות התכניות ומדיניות הועדה, שפורסמו לציבור רחב, בעניין גובה, מספר קומות, צפיפות וכו.** יתר הטענות הן קנייניות ואינן בסמכות הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	אישור 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	1.תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים 2.יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,473 ₪.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

עמ' 351

מידע: 23-00043 רישוי: 24-1008 ת.בניין: 0414-115

#	תנאי
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעליות, רמפת ירידה לחניה במרתף, חדרים טכניים, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר מיועדים לחלחול מי גשם
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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 ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

1. לאשר הריסת בניין קיים במגרש והקמת בנין מגורים חדש בן 10 קומות, כולל קומת גג חלקית עבור 48 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע - לפי הוראות תכנית ב' יפן, מעל 3 קומות מרתף משותף לחניה עם בניין מגורים שיבנה בקיר משותף (חלקי) בחלקה מס' 93 סמוכה (דרך שלמה 113 בקשה 24-1006).

2. לאשר את ההקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין של 4 מ' המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר

- שינוי תוואי נפח מותר לבנייה על הגג, וריכוז הנפח במסגרת קומה אחת במקום שתיים.
- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר במסגרת השטח והעיצוב המותרים לבנייה.

- בניית מרתף משותף לשתי החלקות (92+93) בהקלה מתכנית ע'1.

- ניוז שטחים בין קומות במסגרת השטח המותר לבנייה.

- פטור חלקי ממתקנים סולאריים לפי חו"ד יועץ ואדריכל

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 47 מקומות החניה החסרים עבור שני המגרשים (מהם 21 עבור דרך שלמה 113 ו-26 עבור דרך שלמה 115) למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

4. לדחות את ההתנגדות לעניין התכנון כי הבניין המבוקש תואם הוראות התכניות ומדיניות הועדה, שפורסמו לציבור רחב, בעניין גובה, מספר קומות, צפיפות וכו'. יתר הטענות הן קנייניות ואינן בסמכות הוועדה.

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

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	אישור 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	1.תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים 2.יש להטעין את האסמכתא לתשלום במגירה 2000

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,473 ₪.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדר מדרגות עם פיר מעליות, רמפת ירידה לחניה במרתף, חדרים טכניים, הגג העליון, ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - השטחים המסומנים בחצר מיועדים לחלחול מי גשם
4	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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 ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 353

מידע: 23-00043 רישוי: 24-1008 ת.בניין: 0414-115

#	תנאי
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2	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
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 16/07/2025:

חיים כהן: דיון חוזר בגלל דרישה של השבחה, לפרט יותר מה התכסית הקומה הקיימת, כדי שבסופו של דבר בחישובי ההשבחה זה ייכנס, פה בוועדה, שזה יעוגן בדרכי. **חן אריאלי:** לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 07.05.2025, להוסיף את ההבהרה הבאה להחלטה:

1. הבקשה עומדת בתנאי סעיף 3 לנספח 3 לתמ"א 38 (שינוי א3) לכן יש לראות בה כבקשה במסלול תמ"א 38 לפי סעיפים 13(ב) ו-14 לתמ"א, ללא תוספת שטחים מכוח תמ"א 38.
2. ההקלות שאושרו בהחלטה הן הקלות לצורך ניצול זכויות הבנייה ושיפור תכנון של תכנית בי-יפו והתכניות החלות והן נותרות על כנן.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1117	תאריך הגשה	23/06/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	הדואר 8	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7017/116	תיק בניין	3325-008
מס' תב"ע	2572ה, 9065, תמ"ח 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיזם הדואר 8 בע"מ	אל על 14, הרצליה 4658814
בעל זכות בנכס	מיזם הדואר 8 בע"מ	אל על 14, הרצליה 4658814
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	זיו סימון	בקעת בית נטופה 19, כפר סבא 4462822

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

הארכה בדיעבד של החלטה לאשר את הבקשה ל- 5 שנים ועוד 3 שנים להיתר מס' 17-0525 שניתן בתאריך 25/04/2018 לשינויים ותוספת בניה עבור 2 בניינים קיימים על המגרש, בניין אחד קדמי בן קומה אחת מסחרית מעל מרתף בחזית לרחוב הדואר ובניין שני בעורף המגרש בן קומה אחת מסחרית בחזית לרחוב שמעון בן שטח.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 25/04/2018 ותוקפו ל- 3 שנים עד לתאריך 25/04/2022 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0444 מתאריך 25/04/2022 עד לתאריך 25/04/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבל מכתב מטעם המבקש ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

כידוע הפרויקט כולל חפירת מרתפי חניה ובזמן חפירת המרתפים, התגלו מי תהום באופן חריג באופן שדרש התארגנות שונה לצורך המשך ביצוע העבודות. מי התהום התגלו בגובה של כ- 2 מטר מעל הזוח הישן באופן שגרם גם לעיכובים רבים בעבודות.

מדובר בענייננו, במצב חריג ובנסיבות מיוחדות של מורכבות הפרויקט עצמו לרבות נסיבות נוספות של קורונה, מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בנייה ועוד.

אשר על כן, ולאור הנסיבות המיוחדות מבוקש כי יקבע תוקף היתר הבנייה המקורי ל 5 שנים בדיעבד. עוד מבוקש כי לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5 שנים, ההיתר יוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60(א), ולמועד זה מבוקש להוסיף את "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

כאמור הפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים ולקראת גמר עבודות השלד ומשכך נבקשכם להאריך את תוקף היתר הבנייה בהקדם.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר.

מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה בדצמבר 2016, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד.

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 25/04/2023 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 05/06/2023. וכן ההיתר מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 05/06/2026.

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 25/04/2023, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/03/2020 ועד 24/05/2020) כלומר עד ליום 05/06/2023, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 05/06/2026, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר,

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 25/04/2023 , למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15/03/2020 ועד 24/05/2020) כלומר עד ליום 05/06/2023 , וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 05/06/2026 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1142	תאריך הגשה	02/07/2025
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי חידוש היתר

כתובת	גרוסמן מאיר 23, קורקידי 20	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	6993/75	תיק בניין	3710-020
מס' תב"ע	2603 א, 2691 ג, ח, ע, צ, תמ"א/38, תמ"א/3/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרניט הנדסת חיזוק מבנים	ויצמן 137, תל אביב - יפו 6226430
בעל זכות בנכס	יוסף חנימוב	קורקידי 20, תל אביב - יפו 6810880
עורך ראשי	הגר דביר	חורשה ולנברג ראול 24, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	גבריאל טרכטנברג	בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108
מיופה כח מטעם המבקש	יניב דינוביץ	גשר יצחק שדה 6, תל אביב - יפו 6777503

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

על הנכס הנדון בשנת הוצא היתר מקורי מס' 16-0638 שניתן לחיזוק, תוספת שטח וקומות לבניין הקיים בן 4 קומות מכוח תמ"א 38. בשנת 2020 הוצא היתר חדש (הנדון) מס' 20-0591 לשינויים ותוספת 2 יחידות דיור ע"י פיצול הדירות בקומת הקרקע .

מהות הבקשה:

1. חידוש תוקף היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 כתוצאה מנטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם, כאשר בית המשפט מינה כונס נכסים על מנת לאפשר את סיום הבניה. לאור זאת המצב בשטח מתדרדר וגורם סבל רב למשפחות ונותרו דיירים כלואים בבניין באמצע בנייתו . חידוש היתר מבוקש באופן חריג ובנסיבות המיוחדות של הפרויקט שרוב הבניה לפי ההיתר המקורי הסתיימה והבניין בשלב עבודות גמר, והנ"ל ל-5 שנים נוספות (בדיעבד) מעבר ל- 3 שנים תקפות.

2. החלפת בעל היתר לכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט לאדריכלית הגר דביר ת"ז 027759505.

כפי שמפורט לעיל מדובר בחידוש היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 שהוצא בהתאם להחלטת ועדת ערר ומתייחס לשינויים בבניין בבניה (לפי היתר מקורי מס' 16-0638), הכוללים: תוספת - 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים עם ממ"ד) ל-20 יחידות דיור חדשות שאושרו (ע"י פיצול 2 דירות שאושרו בקומת העמודים ושינויים על מנת להתאים לתכנון המוצע,

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 20/08/2020 ותוקפו הוא ל-3 שנים עד לתאריך 20/8/2023. התקבלה בקשה מטעם בעל היתר ומכתב מטעם היועצים המשפטיים של קבוצת הרכישה במקרקעין

ופורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר:

להלן הנימוקים שנמסרו:

הח"מ מתוקף תפקידו ככונס נכסים בהתאם לצו בית המשפט הנכבד בתיק פר"ק, 30215-07-24 הרינו ליתן תמצית הרקע הרלוונטי והטעמים להארכת תוקף היתר הבנייה לפרויקט שבנדון:

1. ביום 5.7.2012 נחתם בין גרניט הנדסת חיזוק מבנים בע"מ ("החברה") לבין בעלי הזכויות הסכם לביצוע עבודות תמ"א 38)1) בנכס המצוי ברחוב קורקידי 20 ו-22 בתל אביב, הכולל חיזוק ושיפוץ בניין בן 2 אגפים (בכל אגף 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 32 יח"ד קיימות, וכן תוספת של 22 יח"ד חדשות, 23 חניות ו-36 מחסנים, ובתוספת למרחבים מוגנים ומרפסות שמש ליחידות הדירור הקיימות ("הפרויקט"). בהמשך, נחתמו בין רוכשי הדירות לבין החברה הסכמים לרכישת הדירות החדשות בפרויקט.
2. ביום 21.8.2017 נחתמה בין בנק ירושלים בע"מ ואילון חברה לביטוח בע"מ ("גורמי המימון") לבין החברה ובעלי מניותיה מערכת הסכמים למתן אשראי ו/או שירותים בנקאיים/ ביטוחיים לפרויקט במסגרתם, בין היתר, שעבדו לגורמי המימון, בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, כל הזכויות בקשר לפרויקט.
3. על פי זוחות הפיקוח שהועברו לגורמי המימון, נכון למועד תחילת ההליך המשפטי, הפרויקט מצוי בשלבים מתקדמים.
4. עבודות הבנייה בפרויקט הופסקו לחלוטין עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", בין היתר, עקב סכסוך בין בעלי המניות בחברה, היעדר מקורות מימון וכן נוכח שירות מילואים ממושך ביותר (בצו 8 של בעל המניות הן בחברה והן בקבלן המבצע מאז פרוץ המלחמה. כל אלה גרמו, הלכה למעשה, לנטישה מוחלטת של הפרויקט על ידי החברה.
5. בהתאם לכך, ביום 11.7.2024 הגישו גורמי המימון בקשה לאכיפה ומימוש השעבודים הקבועים ולמינוי כונס נכסים במסגרת הליך שסימונו פר"ק 30215-07-24 המתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("בקשת הכינוס" או "בית המשפט", בהתאמה) בהחלטה מיום 10.12.2024 נעתר בית המשפט (כב' השופטת גרוסמן) לבקשת הכינוס, ובכלל זה מינה את הח"מ, עוה"ד יניב דינוביץ', ככונס נכסים מטעם גורמי המימון לצורך השלמת הפרויקט.
6. ביום 8.6.2025 אישר בית המשפט באופן פורמלי את כניסת מינויו של הח"מ ככונס נכסים לפרויקט לתוקף. כן אושרה התקשרות עם האדריכלית, הגב' הגר דביר, לצורך טיפול בנושאי חידוש ו/או הארכת תוקף היתר הבנייה וטיפול בסוגיות נלוות.
7. ביום 12.6.2025 הסמיך בית המשפט את הח"מ לביצוע כל הפעולות הדרושות לצורך חידוש ו/או הארכת תוקף היתר הבנייה וסוגיות נלוות לכך. מצ"ב כנספח "1".
8. בכוונת כונס הנכסים, תחת פיקוח בית המשפט הנכבד, לפעול מטעם החברה לצורך השלמת הבנייה הפרויקט. בכלל זה, הכוונה היא להתקשר עם קבלן מבצע על מנת להשלים את עבודות הבנייה, עם הארכת תוקף היתר הבנייה כאמור, וזאת באופן שבו ניתן יהיה להשלים את כלל העבודות בפרויקט ולמסור את הדירות לדיירים.
9. לשם כך, השלב הראשון במתווה להשלמת הפרויקט הוא הארכת תוקף היתר הבנייה של הפרויקט.

10. קיימת דחיפות רבה בהתנעת הפעולות הדרושות לצורך תחילת העבודות ולהשלמת הפרויקט בפרק זמן קצר ככל הניתן, שכן מדובר בפרויקט שעומד כאבן שאין לה הופכין מזה זמן רב (מאז אוקטובר 2023) על כל הכרוך ומשתמע מכך, ואלמלא הנכונות של גורמי המימון לפעול לקידום והתנעת הפרויקט סביר כי הדברים 1 לא היו מתקדמים כלל.

11. בימים אלו מתגוררים בבניינים באתר הפרויקט הדיירים הקיימים, דבר המוסיף טעם נוסף ומשמעותי לצורך בקידום הפרויקט בדחיפות, וזאת נוסף על רוכשי הדירות שממתינים מזה זמן לקבל את דירתם.

12. יתרה מזאת, נושא הדחיפות בקידום הפרויקט אף עלה בפני בית המשפט הנכבד לא אחת במסגרת ההליך המשפטי. זו גם הסיבה לכך שבית המשפט הנכבד נתן מספר החלטות בקשר לקידום היתר הבניה של הפרויקט, ובכלל זה הסמיך את הח"מ לבצע את הפעולות הנדרשות בעניין זה, ובכלל זה לקיים מגעים למול העירייה.

13. לאור האמור לעיל, נבקש בזאת לקדם בהקדם האפשרי הארכת תוקף היתר הבניה של הפרויקט.

הערות לבקשה:

- מדובר במצב חריג בו לאור נטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקפו. מאחר והבקשה להיתר המקורי הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

- לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט כמפורט לעיל ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות בניה, יקבע תוקף ההיתר המקורי ל 5 שנים בדיעבד. וכן היתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20.08.2028.

כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י אהובה אבזוב)

1. לאשר חידוש תוקף היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 כתוצאה מנטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם שגרמו לעיקוב בגמר עבודות הבניה באופן חריג ובנסיבות המיוחדות של הפרויקט שרוב הבניה לפי ההיתר המקורי הסתיימה והבניין בשלב עבודות גמר והנ"ל ל 5-

עמ' 360

מידע: רישוי: 25-1142 ת.בניין: 3710-020

שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

2. החלפת בעל ההיתר לכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט לאדריכלית הגר דביר ת"ז 027759505.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

חשוב להדגיש כי מהנדס השלד הוא המהנדס המקורי שגם יחתום על הגמר.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר חידוש תוקף היתר מס' 20-0591 מתאריך 20/08/2020 כתוצאה מנטישת הפרויקט על ידי בעל היתר (היזם) ותהליכים משפטיים שנערכו בהתאם שגרמו לעיקוב בגמר עבודות הבניה באופן חריג ובנסיבות המיוחדות של הפרויקט שרוב הבניה לפי ההיתר המקורי הסתיימה והבניין בשלב עבודות גמר והנ"ל ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, וכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/08/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

2. החלפת בעל ההיתר לכונס הנכסים שמונה על ידי בית המשפט לאדריכלית הגר דביר ת"ז 027759505.

ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבניה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות הבנייה.

חשוב להדגיש כי מהנדס השלד הוא המהנדס המקורי שגם יחתום על הגמר.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0296	תאריך הגשה	09/02/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	שדרות חכמי לובלין 5, מימון שלמה 22	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6974/59	תיק בניין	3530-005
מס' תב"ע	1, 2408, 245, 2691, 590, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	539.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איתמר יעקב מירון	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
מבקש	מלכה שמחה טלמור	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
מבקש	שבתאי אלאוף	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
מבקש	רחל מירון	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
בעל זכות בנכס	איתמר יעקב מירון	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
בעל זכות בנכס	מלכה שמחה טלמור	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
בעל זכות בנכס	שבתאי אלאוף	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
בעל זכות בנכס	רחל מירון	מימון שלמה 22, תל אביב - יפו 6687619
עורך ראשי	דייגו אסטבן גלדיש	ארלוזורוב 54, רמת גן 52493
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (פאני רז)

- שינויים ותוספות בניה עבור 2 יח"ד בקומה א , בבניין קיים למגורים בן 2 קומות , עבור 4 יח"ד הכוללים:
- **בקומה א:** הריסת חלוקה פנימית וחלק מקירות המעטפת והקמת הדירות בצורה מורחבת לרבות ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בקומת הגג מעל;
 - **בקומת גג חלקית (קומה חדשה):** הקמת 2 חדרי יציאה עבור 2 יח"ד בקומה א , כל אחד מכיל מדרגות פנימיות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;
- על המגרש:** קירות ממ"ד יורדים , מסתור אשפה גז וגמל מים.

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יחידות דיור סך הכל, מדובר במגרש פינתי הגובל בחזית קדמית צפונית רח' חכמי לובלין ומזרחית ברחוב מימון שלמה.
כעת מבוקש להרחיב 2 יחידות דיור קיימות בקומה א' . יש לציין שיחידת דיור צפונית בקומת הקרקע הורחבה בעבר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
96-0767	09/05/1996			החלטת ועדה- אישור להרחבת דירה בקומה א'.

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
לא נמסר היתר.				
החלטת ועדה - אישור לתוספת בניה בקומה א' במסגרת בניה בשטח של 58.94 מ"ר. הרחבת דירה קיימת בקומה א' מעל שטח בנוי בקרקע + בנית חדר על הגג בשטח 23 מ"ר. לא נמסר היתר.			08/10/1997	97-1790
החלטת ועדה - אישור לשינויים בדירה הצפונית בקומת הקרקע וסידור ממ"ד בחזית לרחוב, הקמת גדרות בגבולות המגרש ובחצר עם מסתור לאשפה, הקמת פרגולה מעץ במרווח הקדמי מעל כניסה לדירה מתוך החצר. לא נמסר היתר.			23/11/2014	14-2345
שינויים בדירה הצפונית בקומת הקרקע והרחבת הדירה (עם ממ"ד) לכיוון רחוב מימון שלמה, הקמת גדרות בגבולות המגרש ובחצר עם מסתור לאשפה, הקמת פרגולה מעץ במרווח הקדמי מעל הכניסה לדירה מתוך החצר.	19/01/2016	15-1237	10/03/2015	15-0537
החלטת ועדה - אישור לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע עם תוספת ממ"ד, הקמת גדרות בגבולות המגרש סביב הדירה תוך פירוק גדרות קיימות שנבנו מעבר לקו המגרש. לא נמסר היתר.			15/04/2019	19-0513

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 4 בעלים, על הבקשה חתומים 2 מתוך 4 בעלי הזכויות.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות אחת מבעלי זכויות תת חלקה 1.

התאמה לתב"ע 2408 טיפוס ב/58

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי:	110 מ"ר עבור כל יחידת דיור. סה"כ עבור 2 יח"ד נידונות: 220 מ"ר	סה"כ עיקרי למגורים: 209.12 מ"ר עבור 2 יח"ד בהתאם למותר.	
ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר 12 מ"ר * 2 יח"ד = 24 מ"ר	עבור דירה 1 (הצפונית): 9.3 מ"ר עבור דירה 2 (הדרומית): 9.1 מ"ר	
קווי בניין:	לחזית קדמית צפונית לרח' חכמי לובלין: 2.00 מ'	לחזית קדמית צפונית לרח' חכמי לובלין: 2.00 מ'	
	לחזית קדמית מזרחית לרח' חכמי מימון:	לחזית קדמית מזרחית לרח' חכמי מימון:	

עמ' 364

מידע: 22-03123 רישוי: 25-0296 ת.בניין: 3530-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2.00 מ' צדדי מזרחי: 2.00 מ' צידי מערבי: 5.00 מ'	2.00 מ' צדדי מזרחי: 2.00 מ' צידי מערבי: 4.50 מ'	- 0.50 מ' השווים ל 10% ומבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר.
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	בהתאם לטיפוס 58/ב	המבוקש בקונטור הרחבה קיימת בדירת השכן מתחת.	

חדר יציאה בגג - בניה בו זמנית מכוח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכנית:	65% משטח הקומה מתחת : 240 מ"ר * 65% = 156 מ"ר	145 מ"ר עבור 2 חדרי יציאה לגג (חדר לכל יח"ד בקומה מתחת).	
גובה	5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.53 מ' כולל הסתרת מערכות בגג.	
נסיגות לרב מימון:	לחזית קדמית צפונית לרח' חכמי לובלין : 2.00 מ' לחזית קדמית מזרחית לרח' חכמי מימון: 2.00 מ' צדדי מזרחי: 1.20 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר	לחזית קדמית צפונית לרח' חכמי לובלין : 2.50 מ' לחזית קדמית מזרחית לרח' חכמי מימון: 2.50 מ' צדדי מזרחי: 1.60 מ' ובחלקו ללא נסיגה	-1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר -1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר
מערכות	גישה לגג עליון למערכות משותפות והסתרתם על ידי מעקה הגג.	בהתאם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי.	

עמ' 365

מידע: 22-03123 רישוי: 25-0296 ת.בניין: 3530-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מצללה:	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם ובנסיגה של 1.20 מ'	מוצעת מצללה לכל יח"ד סה"כ שטח המצללות עולה על 1/3 בנסיגה של 1.40 מ' ממעקה הגג.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פיתוח שטח /גדרות		X	הוצג מסתור אשפה מסתור עבור גז וגמל מים במרווח צידי מזרחי.

הערות נוספות:

בתאריך 22/06/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	סטייה מטיפוס הבנייה
2	בניה ללא רצף
3	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
4	הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 4.17 מ' במקום 5 מ' המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא נדרשת הקלה - הנ"ל ניתן לאישור ללא הקלה בהתאם להוראות 2691 וניתן לאשר בנייה בהתאם להרחבה שאושרה בעבר בקרקע.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה שלא ברצף.
3	ניתן להמליץ על הקלה - בשיעור של 10% מקו בניין צידי של 5.00 מ' ולאפשר בניה במרחק של 4.50 מ'.
4	הקלה לא רלוונטית - בתוכנית מתוקנת נידונה הקלה לא רלוונטית.

תאריך הודעה אחרונה: 31/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ביטי חזן - שדרות חכמי לובלין 5, תל אביב - יפו 6687422, שמחה חזן - שדרות חכמי לובלין 5, תל אביב - יפו 6687422	המתנגדים בעלי זכויות בבניין אנשים קשישים וחולים באמצעות נכדם, אופק כץ. להלן טענותיהם: 1. הבניה תגרום לרעש כבד, אבק ולכלוך אשר ישבש את שיגרת החיים של הגרים בבניין 2. הבניה עלולה ליצור מפגעים בטיחותיים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
---	----------	----------------

עמ' 366

מידע: 22-03123 רישוי: 25-0296 ת.בניין: 3530-005

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן 1. לא ניתן למנוע ניצול זכויות מכח תוכנית בטענה לרעש ולכלוך. 2. הבניה מותרת לפי היתר ולפי כל האישורים הנדרשים. אם זוהו מפגעים באתר יש לפנות לגורמים המטפלים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 25.11.2024)

המבוקש טרם בנוי

טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 10.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 01.09.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 59 בגוש 6974 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות חריגה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאני רז)

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה עבור 2 יח"ד בקומה א, בבניין קיים למגורים בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד הכוללים:

- **בקומה א:** הריסת חלוקה פנימית וחלק מקירות המעטפת והקמת הדירות בצורה מורחבת לרבות ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בקומת הגג מעל;
- **בקומת גג חלקית (קומה חדשה):** הקמת 2 חדרי יציאה עבור 2 יח"ד בקומה א, כל אחד מכיל מדרגות פנימיות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי; כולל ההקלות הבאות:
- בניה בקו בניין צידי מערבי בשיעור של 10% מקו בניין של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ'.
- בניה שלא ברצף.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן למנוע ניצול זכויות מכח תוכנית בטענה לרעש ולכלוך, הבניה מותרת לפי תוכניות חלות ומוגשת עם כל האישורים הנדרשים לרבות ארגון אתר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור שינויים ותוספות בניה עבור 2 יח"ד בקומה א , בבניין קיים למגורים בן 2 קומות , עבור 4 יח"ד הכוללים:
 - **בקומה א:** הריסת חלוקה פנימית וחלק מקירות המעטפת והקמת הדירות בצורה מורחבת לרבות ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לחדר יציאה בקומת הגג מעל;
 - **בקומת גג חלקית (קומה חדשה):** הקמת 2 חדרי יציאה עבור 2 יח"ד בקומה א , כל אחד מכיל מדרגות פנימיות ויציאה למרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך סולם מחדר מדרגות כללי;
- כולל ההקלות הבאות:
 - בניה בקו בניין צידי מערבי בשיעור של 10% מקו בניין של 5.00 מ' ובניה בקו בניין של 4.50 מ'.
 - בניה שלא ברצף.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שהוגשה שכן לא ניתן למנוע ניצול זכויות מכח תוכנית בטענה לרעש ולכלוך, הבניה מותרת לפי תוכניות חלות ומוגשת עם כל האישורים הנדרשים לרבות ארגון אתר.

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

תנאים למתן היתר

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

עמ' 368

מידע: 22-03123 רישוי: 25-0296 ת.בניין: 3530-005

תנאי	#
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק	4

תנאים בהיתר

תנאי	#
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה	1
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.	2

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון	1
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.	2
אישור רשות הכבאות	3

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0783	תאריך הגשה	16/04/2025
תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	פרץ י ל 15	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	8941/28	תיק בניין	0036-015
מס' תב"ע	156, 219, 44, 9004, 9139, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	360.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מינה בורסוק	שדרות דוד המלך 28, תל אביב - יפו 6495427
בעל זכות בנכס	מינה בורסוק	שדרות דוד המלך 28, תל אביב - יפו 6495427
עורך ראשי	רוית גרינברג	שפינוזה 9, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שינויים ושימוש חורג לצמיתות מ-2 מחסנים שאושרו בהיתר בעורף קומת הקרקע ליחידת דיור אחת עם כניסה נפרדת מהחצר והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח נלווה לדירה שמכיל חדר משחקים וחדרים טכניים עם מדרגות פנימיות מהדירה וכניסה נפרדת לשטח הזה מתוך חדר המדרגות המשותף במרתף, בבניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב. הדירה מוצעת ללא פתרון מיגון, אלא בהסתמך על המקלט המשותף במרתף על פי אישור פיקוד העורף מדצמבר 2024. הבנייה בשאר הקומות מסומנת כ"לא שייכת לבקשה".

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 4 קומות, מעל מרתף למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ומחסנים בעורף הקומה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		833	17/02/1971	בניין בן 4 קומות ומרתף המכיל, - במרתף: מקלט, חדר מדרגות ו2 מחסנים - בקומה א': חדר מדרגות, 2 חנויות, 2 מחסנים ו21 בית שירותים - בקומות ב' ג' וד': 2 דירות מגורים בנות 1.5 חדרים וחדר שירותים ודירה אחת של חדר אחד וחדר שירותים בכל קומת - על הגג: חדר מדרגות ויציאה נוספת לגג
		774	14/01/1973	שינויים בקומת החנויות כוללים חלוקה מחדש של 2 המחסנים והגדלת שטח המחסנים בחלק העורפי של הבניין עם תוספת שטח של 5.25 מ"ר בחלק הדרום-מערבי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום שמחזיק בתתי חלקות 1, 3 ו-4 ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. הנכס הנדון כלול ביעוד מסחרי 2 על פי הוראות תכנית 156 והבניין הקיים אושר בהיתרים כמפורט לעיל.
2. הבקשה מהווה הפיכת מחסנים נפרדים בעורף קומת הקרקע שאושרו בהיתר ליחידת מגורים עם כניסה נפרדת מהחצר והצמדת חלקי משטח המרתף ליחידה זאת עם מדרגות פנימיות ממנה.
המחסנים אושרו בהיתר עם כניסה נפרדת מהחצר וחושבו כשטח העיקרי במניין הזכויות. בסמוך לשטח הזה אושרו מעברים משותפים שלא חושבו בשטחים בשעתו.
3. הבקשה כוללת שינויים בשטח המחסנים על מנת להתאים לשימוש חדש למגורים והדירה מוצעת עם כניסה נפרדת משטח החצר ללא כניסה מתוך חדר המדרגות המשותף הסמוך לה. כמו כן מוצעת כניסה נפרדת לדירה מתוך חדר המדרגות המשותף במפלס המרתף בנוסף למדרגות פנימיות מקשרות בין המפלסים בתוך הדירה.
4. הדירה הנדונה במפלס קומת הקרקע בחלקה מחולקת לגובה ל-2 מפלסים והבניה הקיימת ללא היתר במפלס העליון הוצגה כיציע בשטח נוסף כ-15 מ"ר שאינו מאושר בהיתר, כאשר במסגרתו מומשו מלוא הזכויות והתוספת הינה בגדר סטייה ניכרת.
כמו כן התכנון עם היציע בגובה 1.90 מ' מעל חדר שינה כאשר גובה הקומה הוא כ-4 מ' מייצר גובה בחדר המגורים של 2.20 מ' שקטן מגובה המינימלי הנקבע בתקנות של 2.50 מ'.
למרות המפורט לעיל, הבקשה הוגשה כלא כוללת תוספת שטח.
5. התכנון כולל הצמדת חלק משטח המרתף לדירה הנדונה ושטחו רשום בטאבו כשייך למבקש.
יחד עם זאת שטח המרתף הצמוד גדול משטח הדירה ומוצע עם כניסה נפרדת מחדר המדרגות במפלס המרתף וזאת בנוסף למדרגות פנימיות מהדירה הנ"ל בניגוד להוראות תכנית ע1. כך בהתאם להוראות תכנית ע1, הצמדת שטח שירות במרתף ליח"ד שמעליו מותרת בתנאי ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה מוצמד. כמו כן המרתף מוצע עם מספר חלונות והתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקרית.
6. שימוש של מגורים בקומת הקרקע כמבוקש בעורף הבניין מותר במסגרת הצפיפות המותרת ועפ"י הנקבע במדיניות הועדה לעניין זה נדרש שמרבית השטח בחזית המבנה יהיה לשימוש מסחרי. כמו כן לפי הנקבע במדיניות הועדה, גודל דירה מינימלי הוא 50 מ"ר והבקשה תואמת לכך.
השימוש המבוקש למגורים בק"ק הינו השימוש המותר בהתאם להוראות תכנית 44.
7. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ מחסנים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות	1
הצמדת שטח שירות בקומת המרתף לשטח שמעליו.	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא ניתן להמליץ על ההקלה שהבקשה נוגדת תכניות החלות במקום ומהווה תוספת שטח מעבר למותר	1
לא ניתן להמליץ על ההקלה שהבקשה נוגדת תכניות החלות במקום ומהווה תוספת שטח מעבר למותר	2

עמ' 371

מידע: 24-01468 רישוי: 25-0783 ת.בניין: 0036-015

תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארויו 06.01.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת

אין שימוש בנכס

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עדן אפללו הירש)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחסנים בעורף קומת הקרקע ליחידת דיור אחת והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה לשטח הנלווה לדירה, בבניין קיים, בן 4 קומות, מעל מרתף למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, שכן:

1. הדירה מחולקת לגובה ל-2 מפלסים והבניה הקיימת ללא היתר במפלס העליון הוצגה כיציע בשטח נוסף כ-15 מ"ר שאינו מאושר בהיתר, כאשר במסגרתו מומשו מלוא הזכויות והתוספת הינה בגדר סטייה ניכרת.
2. קיום היציע מעל חדרי מגורים גורם להקטנת גובהם עד כ- 2.20 מ', לעומת הגובה המינימלי הדרוש למגורים כפי שנקבע בתקנות של 2.50 מ'.
3. נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין שטח המרתף שהוא גדול משטח הדירה וסידור כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות במפלס המרתף והתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקריים, אך השטח לא חושב בהתאם במניין השטחים המותרים.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחסנים בעורף קומת הקרקע ליחידת דיור אחת והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה לשטח הנלווה לדירה, בבניין קיים, בן 4 קומות, מעל מרתף למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, שכן:

1. הדירה מחולקת לגובה ל-2 מפלסים והבניה הקיימת ללא היתר במפלס העליון הוצגה כיציע בשטח נוסף כ-15 מ"ר שאינו מאושר בהיתר, כאשר במסגרתו מומשו מלוא הזכויות והתוספת הינה בגדר סטייה ניכרת.
2. קיום היציע מעל חדרי מגורים גורם להקטנת גובהם עד כ- 2.20 מ', לעומת הגובה המינימלי הדרוש למגורים כפי שנקבע בתקנות של 2.50 מ'.
3. נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין שטח המרתף שהוא גדול משטח הדירה וסידור כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות במפלס המרתף והתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקריים, אך השטח לא חושב בהתאם במניין השטחים המותרים.

החלטה התקבלה פה אחד.