

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 03/09/2025 תאריך: 2-25-0016 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק, דודו לניאדו

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 2-25-0015 מתאריך 13/08/2025

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	תוספות בניה תוספת גוזזתרה לבניין קיים	יגיל יצחק טבצניק	דרך נמיר מרדכי 163	2116-006	25-0565	1
7	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טל זהבי	מרגנית 3	0893-003	25-0587	2
14	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תחנת רמת אביב (מספר 1) בע"מ	דרך נמיר מרדכי 170	0800-170	24-1325	3
21	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אברהם קאיש	הגולן 73	0914-073	25-0065	4
30	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בועז דן	זכות משה 8	0969-007	25-0125	5
38	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אלון חיימוביץ'	זכות משה 8	0969-007	25-0044	6
46	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אייר מנדלבאום צל	אוגרית 5א	-0815 א005	25-0401	7
55	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	אליהו גיגי	בנימין מטודלה 14	0831-014	25-0066	8
64	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	שלומי תמם	שמגר 14	0886-014	25-0214	9
73	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	בנקלר ראובן	הראל 14	0911-012	25-0227	10
83	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רותם שני אלה בע"מ	למדן יצחק 12	2124-012	24-1542	11
103	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ	לאה גולדברג 1	2126-001	25-0402	12
121	שינויים חידוש היתר	יצחק חגי'אג'	שדרות רוקח ישראל 49	2051-049	25-1319	13
124	שינויים חידוש היתר	יצחק חגי'אג'	שדרות רוקח ישראל 51	2051-051	25-1318	14
127	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	צפורה שפיר	רש"י 51	0080-051	24-0396	15
140	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	בן יהודה 45 בעמ לאונרדו נ.ת.ר.ה	בן יהודה 45	0025-045	23-0513	16
162	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ	יהודה המכבי 10	0502-010	24-1345	17
173	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	חברת פרווייקט דיזנגוף 276 תל אביב בע"מ	דיזנגוף 276	0187-276	24-0423	18
189	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סטרוקטורה ויצמן תל אביב 101	ויצמן 101	0472-101	24-0800	19

עמוד	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
201	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	שותפות מוגבלת שלום ונתן יזמות בע"מ	אונקלוס 3	0610-003	24-0791	20
216	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת חג' מגדלי בכלי 3 בע"מ	הרכ ניסים 5	1315-005	25-0507	21
226	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	התאילנדית בדיזנגוף בע"מ	דיזנגוף 148	0187-148	25-1071	22
231	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יאב זהבי	ארניה אוסוולדו 8	1229-008	25-0902	23
242	תוספות בניה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	גיא שוורץ	אנגל 10	0074-010	24-0400	24
252	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	מיזליז נדלן בע"מ	בן יהודה 149	0025-149	24-0980	25
268	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	התשעים ושלוש 3	0633-003	24-1117	26
284	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.ג. אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	התשעים ושלוש 5	0633-005	24-1213	27
299	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	אמיר פרס	שבזי 5	0145-005	24-1548	28
305	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	שמעון ורדה	ינון 4	0758-135	25-0710	29
307	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	הפלמ"ח 24	1007-024	24-0579	30
323	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צבי נתן	מנשה בן ישראל 26	0399-026	22-1984	31
338	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קבוצת חג' סלמה בע"מ	דרך שלמה 46	0414-046	25-0512	32
343	תוספות בניה פרגולה	נעמי אייזנשטיין	גרוסמן מאיר 22	3709-022	24-1629	33
347	שינויים פיצול/אחוז/תוספת יח"ד	מורלי ז'אק סרג'	רציף העליה השניה 20	3730-020	25-1193	34
354	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	גרידיש שיווק בע"מ	שדרות ירושלים 10	3001-010	23-1539	35
366	דיווח לוועדה- זלטופולסקי 17				רישוי כללי	36

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
 ישיבה: 2-25-0016 תאריך: 03/09/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
 בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו

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	ע"י מ"מ אלחנן זבולון
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	החל מהבקשה בשמגר 14
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה בשמגר 14
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	החל מהבקשה התשעים ושלוש 3
	דייבי דיסטניק	חבר מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגה בעלת דעה	
נעדרו ה"ה:			
חברי הועדה	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	
נכחו ה"ה:			
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	אדר' הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אדר' מאיר אלואיל	סגן מנהל אגף לרישוי בניה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0565	תאריך הגשה	12/03/2025
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת גוזזטרה לבניין קיים

כתובת	דרך נמיר מרדכי 163, בורלא יהודה 6	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	7222/29	תיק בניין	2116-006
מס' תב"ע	4, 1, 1, 5000, 1740, 1435, ע, תמ"א/1, תמ"א/4/18	שטח המגרש	2,295.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגיל יצחק טבצניק	חגין פנחס 3, פתח תקווה 4975103
בעל זכות בנכס	יעל קטן	בורלא יהודה 6, תל אביב - יפו 6936406
עורך ראשי	רן גולדמן	ספיר אליהו 14, תל אביב - יפו 6435914
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הקמת 12 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות, בחזית מערבית לכיוון רח' בורלא, בקומות 1-6 ב-12 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א (אחת מהן מרפסת ללא גישה - דירה 3 בקומה 1) ומעל המרפסות בקומה 6 מוצעות פרגולות מחומר קל, בבניין קיים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף לסה"כ 26 יח"ד.
בניית המרפסות כוללת הקמת עמודי פלדה בגודל 20/30 ס"מ צמודים לקיר החיצוני ב-2 החזיתות בכל גובה הקומות 1-6 ועד קומת הקרקע.
הערה: 2 דירות הגג (מס' 25 ומס' 26) בקומה 7 ודירה בקומה ראשונה (מס' 3) לא משתתפות בבקשה.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות - לכיוון מזרח פונה לדרך נמיר ולכיוון מערב לרח' בורלא.
במגרש קיים בניין מגורים משותף בן 6 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף. סה"כ 26 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1/100	26/06/1981	תוספת בנייה לדירת פנטהאוז קיימת בחלק המערבי של הגג בבניין בן 7 קומות מעל קומת עמודים ומרתף.
		426	11/09/1972	בניין בן 6 + קומת עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 26 יח"ד.
98-1116	29/06/1998	99-0355	25/04/1999	תוספת בנייה לדירת פנטהאוז קיימת בחלק המזרחי של הגג בבניין בן 7 קומות מעל קומת עמודים ומרתף.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 26 תת חלקות בבעלות פרטית.
 הבקשה הוגשה בחתימת עו"ד באמצעות יפוי כח ע"י המבקשים (11 מבקשים - מוצעות 12 מרפסות אחת ללא גישה בחזית מערבית בלבד) - בדירות לכיוון דרך נמיר (חזית מזרחית) לא משתתפות בבקשה.
 יש לציין שבעלי דירה מס' 3 בקומה 1 שלא משתתפת בבקשה לא חתומים על גבי הבקשה.
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכויות בבניין שלא חתמו (לבעלי דירות הפונות לחזית המזרחית, לבעלי דירות הגג ובעלי דירה 3 בקומה 1) **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.05.2024)

המלצה לתת היתר
 חלקה 29 בגוש 7222 בבעלות פרטית.
 אין מניעה לאשר את הבקשה.

בניה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1435 (הופקדה בתאריך 27/7/1972) והתאמה לתכנות החוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי מרפסות	14 מ"ר לדירה ולא יותר מ-12 מ"ר בממוצע בבניין	מוצעות 12 מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א - אחת ללא גישה סה"כ 144 מ"ר	הערה: ראה בהמשך התייחסות למרפסות הקיימות שאושרו בעת הוצאת היתר המקורי של הבניין בשנת 1972 מעבר לשטחים המותרים מכח נוהג.
קו הבניין בחזית המערבית לרח' בורלא	לפי תשריט 22 מ' לפי היתר המקורי הבניין קיים במרחק של 22 מ' מגבול המערבי של המגרש (כולל מרפסות מאושרות ברוחב 1.60 מ' שחורגות מקיר חיצוני ב-0.40 מ' שבתוך קו הבניין).	המרפסות המקוריות הקיימות סגורות ומהוות כעת חלק הנטגרלי משטח הדירות. מוצעות מרפסות בהבלטה של 2 מ' מהבלטה הקיימת.	הבלטת המרפסות של 2 מ' מבליטה הקיימת מהווה 9% מעבר לקו הבניין ומבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.
קו הבניין בחזית מזרחית לדרך נמיר	לפי תשריט כ-42 מ' מגבול המגרש כולל שפ"פ (עד להבלטת המרפסות 0.40 מ' מקיר הבניין)	לא מבוקשות מרפסות לכיוון המזרחי לדרך נמיר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
שטח המצללה		X
מרפסת		X

הערות נוספות:

1. לפי הנחיות מרחביות: תותר תוספת גזוזטראות בעת ובעונה אחת לכל הדירות באותה חזית/אגף. כעת מדובר על הקמת מרפסות בחזית המערבית הפונה לרח' בורלא בשלמות בקומות 1-6 אין מניעה לאשר, קומה 7 הינה קומה חלקית עם 2 דירות עם מרפסת גג צמודה לכ"א.

עמ' 3

מידע: 24-01893 רישוי: 25-0565 ת.בניין: 2116-006

2. ההיתר המקורי מס' 426 שניתן להקמת הבניין שבנדון בשנת 1972 כולל 26 יח"ד בשטח של 100 מ"ר כ"א (סה"כ 2600 מ"ר) בתוספת מרפסות פתוחות בשיעור של 30% משטח הדירה כפי שהיה מקובל בזמנו. המרפסות שאושרו בזמנו הינם בתוך קווי הבניין המותרים, וכעת הינן סגורות ומהוות חלק אינטגרלי מהדירות. לפי הנחיות יועצת המשפטית מתאריך 19/3/2015 לעניין תוספת בניה לדירות עם מרפסות מכח נוהג: "לדירות עם מרפסת שנבנתה מכח נוהג, הבנייה כולה בקווי הבניין, ויש היתר לבניית רצפתה ותקרתה, גם אם לא נמצא היתר לסגירתה, ניתן היה להוסיף "גזוזטרא בשטח של עד 12 מ"ר לפי תקנות שטחים, ניתן להוסיף לדירות את מלוא שטח הגזוזטרא".

3. בבקשה לא משתתפים דירה מס' 3 בקומה 1 והדירות 25 ו-26 בקומה 7 שהינה קומה חלקית עם מרפסת גג וכל הדירות הפונות לחזית המזרחית לכייון דרך נמיר.

4. ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית. הדווח לועדה הינה לגבי תכנית המתקנת מתאריך 23/7/25.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 9 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו הבנוי הקיים של 22 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 24/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 28.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.05.2024

כל העצים רחוקים מהבנייה
אין צורך בנטיעות חדשות

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 28.07.2025

קיים מקלט בבניין
יש לטעון את אישור פיקוד העורף לפטור על סמך תקינותו.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 13.05.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה להקמת 12 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות, בחזית מערבית לכיוון רח' בורלא, בקומות 1-6, ב-12 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א (אחת מהן מרפסת ללא גישה - דירה 3 בקומה 1) ומעל מרפסות בקומה 6 מוצעות פרגולות מחומר קל, כולל בניית עמודי תמיכה מפלדה בגולד 20/30 ס"מ בצמוד לקיר החיצוני של הבניין בקומות 1-6 עד קומת הקרקע, בבניין קיים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף לסה"כ 26 יח"ד, כולל הקלה הבאה:
-הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו הבנוי הקיים של 22 מ'.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוץ החזית המערבית של המבנה לפי הנחיות חב' שמ"מ- השלמת 18 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המרפסות יבנו בכל החזית המערבית בעת ובעונה אחד.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ החזית המערבית של המבנה.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערות

#	התנאי
1	בבקשה לא משתתפים דירה מס' 3 בקומה 1 והדירות 25 ו-26 בקומה 7 שהינה קומה חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסות גג וכל הדירות הפונות לכיוון המזרחי בחזית לדרך נמיר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה להקמת 12 מרפסות תלויות, מפלדה, מקורות ופתוחות, בחזית מערבית לכיוון רח' בורלא, בקומות 1-6, ב-12 יח"ד בשטח 12 מ"ר כ"א (אחת מהן מרפסת ללא גישה - דירה 3 בקומה 1) ומעל מרפסות בקומה 6 מוצעות פרגולות מחומר קל, כולל בניית עמודי תמיכה מפלדה בגולד 20/30 ס"מ בצמוד לקיר החיצוני של הבניין בקומות 1-6 עד קומת הקרקע, בבניין קיים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף לסה"כ 26 יח"ד, כולל הקלה הבאה:
-הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו הבנוי הקיים של 22 מ'.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	ביצוע שיפוץ החזית המערבית של המבנה לפי הנחיות חב' שמ"מ- השלמת 18 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4	המרפסות יבנו בכל החזית המערבית בעת ובעונה אחד.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום עבודות השיפוץ החזית המערבית של המבנה.
2	תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

עמ' 6

מידע: 24-01893 רישוי: 25-0565 ת.בניין: 2116-006

הערות

תנאי	#
בבקשה לא משתתפים דירה מס' 3 בקומה 1 והדירות 25 ו-26 בקומה 7 שהינה קומה חלקית עבור 2 יח"ד עם מרפסות גג וכל הדירות הפונות לכיוון המזרחי בחזית לדרך נמיר.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0587	תאריך הגשה	18/03/2025
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	מרגנית 3	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6336/124	תיק בניין	0893-003
מס' תב"ע	1,958,748,3450, תגפ"א/1	שטח המגרש	790.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תומר זהבי	מרגנית 3, תל אביב - יפו 6993000
מבקש	טל זהבי	מרגנית 3, תל אביב - יפו 6993000
בעל זכות בנכס	תומר זהבי	מרגנית 3, תל אביב - יפו 6993000
בעל זכות בנכס	טל זהבי	מרגנית 3, תל אביב - יפו 6993000
עורך ראשי	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספת בניה ביח"ד הקיימת במחצית הצפונית של המגרש בת 2 קומות (קומה שניה בתוך גג רעפים), מעל מרתף מכיל מקלט, ליח"ד אחת (קוטג' קיר משותף), הכוללים:
- בכל גובה הבניין: הריסת מדרגות פנימיות והקמת חדר מדרגות חדש בצמוד לקיר הצדדי הצפוני, שינויים פנימיים ובחזיתות;
- במרתף: תוספת בניה כ- 7 מ"ר, שינויים פנימיים והסדרת חדר משחקים, חדר כביסה וחדר שירותים (ללא שינוי במקלט הקיים), הסדרת יציאה חירום ממקלט בתוך חצר אנגלית מרווח הקדמי המערבי;
- בקומת הקרקע: הריסת פרגולה בנויה במרווח האחורי ובמקומה תוספת בניה של 28.90 מ"ר והקמת פרגולה חדשה ממתחת בשטח 12 מ"ר;
- בקומה א': הקטנת שטח של קומה א' עד 40 מ"ר ע"י הריסת חלק ממבנה והגדלת שטח חלל העובר בין קומת הקרקע וקומה א' ל-43 מ"ר, שינוי צורת גג הרעפים (הריסת החלק מעוגל של הגג והריסת העגדים הקיימים), הגבהת רכס גג הרעפים ב-0.26 מ' (גובה רכס 4.93 מ' ממפלס קומה א'), הריסת ארובה קיימת - במגרש: הריסת סככה קיימת במרווח הקדמי, הסדרת פילר אשפה, חשמל, שעון מים, ומזגן במרווח הקדמי צמוד לגדר הצפוני, (לפי מפה טופוגרפית במקום של הפילר קיים מחסן שלא סומן להריסה), הסדרת גדר חלקי בגבול מגרש קדמי, החלפת גג קל מפוליקרבונת הקיימת מעל 2 מקומות החניה הקיימות במרווח הקדמי (זה ליד זה) לגג רעפים משופע (לפי הקיים אצל שכנים בקיר משותף);
כל השינויים ותוספות בניה בוצעו בפועל וכעת מבוקשים לאישור בדיעבד.

מצב קיים:

במגרש קיימים 2 קוטגים בקיר משותף בני 2 קומות מעל מרתף עם קומה שניה בתוך גג רעפים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת מבנה ישן והקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל מרתף על חצי המגרש הצפוני המכיל: בקומת המרתף ממ"ד חדר משחקים לילדים, בקומת הקרקע מגורים, ח"ש, פתוח שטח, 2 מקומות חניה מקורות, גדרות בגבולות המגרש. בקומה א' חדרי מגורים, ח"ש וגג רעפים. מדובר בבניין שבנדון.	08/08/1993	93-0587	18/04/1993	93-0478
שינויים במבנה מגורים הדרומי במגרש - קוטג' בן קומה אחת, הקיים בקיר משותף, עבור יחידת דיור אחת הכוללים: - בקומת הקרקע: תוספת ממ"ד, שינויים במחיצות פנימיות ושינויים כלפי החזיתות. - בקומה א': תוספת קומה הכוללת שני חדרי שינה, חדר ארונות, שני חדרי רחצה ומדרגות פנימיות. - בגג: גג רעפים משופע ללא ניצול חלל הגג - בחצר: בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי במרווח הצד מזרחה, מצללה במרווח האחורי ממזרח ומצללה במרווח הצד מזרחה, שני מקומות חניה מקורים, שינויים בפיתוח שטח.	25/08/2011	11-0416	29/06/2010	10-1038
שינויים בבניין מגורים קיים הנמצא במחצית דרומית של מגרש משותף, קוטג' בן 2 קומות מגורים הכוללים: 1. בחצר - שער חנייה לרכב, שינוי תוואי הגדר הקדמית, הקטנת ושינוי תוואי בריכת השחייה. 2. בקומת הקרקע - שינויים בחלוקת קירות פנימיים ובחזיתות. 3. בקומה א' - שינויים בחלוקת קירות פנימיים, הוספת מדרגות לחלל גג רעפים. 4. בחלל הגג - הוספת ריצפה לניצול חלל הגג.	05/05/2013	13-0582	31/12/2012	12-2248

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים. הבקשה הוגשה בחתימת 2 הבעלים הרשומים.

נכסים - (ע"י שירה כהן 19.03.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 124 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

עמ' 9

מידע: 24-00449 רישוי: 25-0587 ת.בניין: 0893-003

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 958 (הופקדה בשנת 1965) תגפפ333 (אושרה בשנת 1954) , 3450

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי ממחצית שטח מגרש +המרת שטח מבנה עזר	מחצית שטח מגרש 395 מ"ר בקומת קרקע 20% = 79.0 מ"ר בבניין 2 קומות 30% = 118.50 מ"ר לפי תב"ע 3450 המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (2.5% = 9.87 מ"ר) סה"כ 32.5% = 128.37 מ"ר	קומת הקרקע: קיים לפי היתר 80.26 מ"ר מוצע תוספת בניה 28.92 מ"ר סה"כ 109.18 מ"ר = 27.6% קומה א': הבניה הקיימת מוצעת להריסה ובניית קומה א' בשטח של 40.07 מ"ר = 10.14% סה"כ 2-הקומות 149.25 מ"ר = 37.78%	20.88 מ"ר = 5.28% מעבר למותר. מבוקשים הקלה יחסית של 6% ממחצית שטח המגרש מעבר למותר המהווה 23.70 מ"ר
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב בליטות החורגות מקיר חיצוני עד 0.50 מ'	לפי היתר המקורי במרתף קיים מקלט בשטח של כ-8 מ"ר. מוצעת הבלטת גגון בבליטה 1.15 מ' ובשטח כ-3 מ"ר בכניסה למבנה. הבלטת גג חדר המדרגות החדש כ-0.70 מ' בחזית קדמית	גגון הינו במסגרת קוי הבניין בשטח כ-3 מ"ר שטח המקורה ע"י גגון נדרש להציג כשטח שירות. הריסת הבלטה שמעבר ל-0.50 מ' נדרש כתנאי להוצאת היתר.
קווי בניין	בחזית קדמית 6 מ' קו בניין צדדי דרומי קיר משותף קו בניין צדדי צפוני 3 מ' קו בניין אחורי 8 מ'	6 מ' קיר משותף 3 מ' כ-10 מ'	
מספר קומות	+2 ניצול חלל גג רעפים	2 קומות -קומה שניה בתוך גג רעפים	
מס' יח"ד למגרש	2 יח"ד	במגרש קיימות 2 יח"ד כעת מדובר ביח"ד הצפונית.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח הקומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית קומת הקרקע לפי שטח המותר בתכ' הראשית (20% + 2.5% המרת שטח+מבנה עזר לשטח	קיים לפי היתר 81.38 מ"ר מוצע תוספת של כ-7 מ"ר ע"י בניית המדרגות הפנימיות החדשות , סה"כ שטח המרתף 88.38 מ"ר	

עמ' 10

מידע: 24-00449 רישוי: 25-0587 ת.בניין: 0893-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עיקרי) ממחצית שטח המגרש 395 מ"ר = 88.87 מ"ר		
שימושים	חניה/חדר משחקים/ אחסנה/ ממ"ד	חדר משחקים, חדר כביסה, חדר שירותים ומקלט	
חצר אנגית/ מנומכת	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	לפי היתר קיימת חצר אנגלית ברוחב 1.0 מ' ובשטח כ-5 מ"ר מוצעת בה שינוי לגבי הגדלת אורך החצר לכ- 5 מ'.	
גובה מרתף	4 מ'	קיים לפי היתר 2.80 מ'.	

בניה מעל הקרקע מתוקף תכנית 2550 א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	2 מקומות חניה	לפי היתר קיימות 2 מקומות חניה במרווח הקדמי - זה ליד זה מקורים בגג קל מפוליקרבונט, מוצעת שינוי הקירוי ע"י גג רעפים משופע.	
גובה ברוטו	2.60 מ'	כתוצעה מבניית גג רעפים משפע מעל מקומות החניה, גובה הגג הינו כ- 4 מ' בצמוד למבנה ו-2 מ' בכניסה לחניה. הקירוי מוצע בצורה דומה לקירוי החניה ביח"ד הדרומית הקיימת בקיר משותף.	
גובה נטו	2.20 מ'		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
לא הוצג אוורור חדר שירותים פנימי במרתף, נדרש כתנא טכני.	X		אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מותעת פרגולה פלדה בשטח 12 מ"ר במרווח האחורי במסגרת קו הבניין המותר.		X	שטח המצללה
גדרות בגבולות המגרש אחורי- מזרחי, וצדדי צפוני קיימות - לא שינוי. בחזית קדמית מוצעת גדר חדשה בגובה 1.50 מ' והסדרת מסתור מזגנים ופילרים לגז, מים חשמל בגובה 1.50 מ' במקום מחסן קיים (לפי מפה טופוגרפית). המחסן לא מסומן להריסה, הריסתו נדרשת כתנאי להוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח.		X	פיתוח שטח /גדרות
בין מחצית הצפונית (הנדונה) של המגרש ובין מחצית הדרומית לא קיימת גדר הפרדה. כל המגרש הינו בבעלות פרטית של המבקשים בבקשה הנדונה.			
קיים לפי היתר +52.05 מוצע + 52.15		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית. הדווח לוועדה הינה לגבי תכנית המתקנת מתאריך 12/8/25.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לתוספת שטח במסגרת 6% מעבר למותר בחלק היחסי השייך למבקש.
2	הקלה להגדלת תכסית מעבר למותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (23.70 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי.
2	פרסום לא רלוונטי, תב"ע החלה על המקום אינה קובעת תכסית מותרת אלא שטח מותר בקומות. הבקשה אינה כוללת העברת שטחים המותרים מקומה לקומה.

תאריך הודעה אחרונה: 26/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 31.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 18.11.2024

העצים מרוחקים מהבנייה, אין צורך בנטיעות חדשות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 18.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית מתאימה למציאות, מדובר בבקשה לאישור בדיעבד, המבוקש בנוי, קיים צו הריסה על מדרגות החיצוניים שמבקשים לאשר אותם, הסככה מסומנת להריסה טרם נהרסה

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה ביח"ד הקיימת במחצית הצפונית של המגרש בת 2 קומות עם קומה שניה בתוך גג רעפים וחלל עובר בין הקומות, מעל מרתף מכיל מקלט, ליח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלה הבאה:

- תוספת עד 6% יחסית (23.70 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% (כולל המתרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי);

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	הריסת מחסן וסככה הקיימים במרווח הקדמי והנמכת גובה פילירים במרווח הקדמי עד 1.50 מ' והריסת חלק מקומה שניה כפי שמסומן במפרט בצבע צהוב לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כר;

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בניה ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת קרקע לקומה שניה מהווה הפרת מאותית של היתר ותביא לכיטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידסון: מדובר על קוטג' בקיר משותף, שינויים ותוספת בנייה, לא התקבלו התנגדויות ניתן להמליץ לאשר את הבקשה.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה ביח"ד הקיימת במחצית הצפונית של המגרש בת 2 קומות עם קומה שנייה בתוך גג רעפים וחלל עובר בין הקומות, מעל מרתף מכיל מקלט, ליח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), כולל ההקלה הבאה:
- תוספת עד 6% יחסית (23.70 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע 32.5% (כולל המרת שטח של מבנה עזר לשטח עיקרי);
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
---	------

עמ' 13

מידע: 24-00449 רישוי: 25-0587 ת.בניין: 0893-003

#	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	הריסת מחסן וסככה הקיימים במרווח הקדמי והנמכת גובה פילרים במרווח הקדמי עד 1.50 מ' והריסת חלק מקומה שניה כפי שמסומן במפרט בצבע צהוב לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' פיקוח על כך;

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בניה ריצפה כל שהיא לדריכה בחלל העובר בין קומת קרקע לקומה שניה מהווה הפרה מהותית של היתר ותביא לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1325	תאריך הגשה	22/09/2024
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דרך נמיר מרדכי 170	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	6771/39	תיק בניין	0800-170
מס' תב"ע	524, 406, 2310 ל, תמ"א/1, תמ"א/2/4/18, תמ"א/4/18	שטח המגרש	2,521.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תחנת רמת אביב (מספר 1) בע"מ	דרך נמיר מרדכי 170, תל אביב - יפו 6250782
עורך ראשי	רות גבע-סופר	שטרייכמן יחזקאל 15, תל אביב - יפו 6967114
מתכנן שלד	אוריה חמרה	רפאל איתן 5, חולון 5845323
מורשה חתימה מטעם המבקש	רבקה דגן	פנקס דוד צבי 64, תל אביב - יפו 6215717
מורשה חתימה מטעם המבקש	שרון ברנדשטטר	מצפה נטופה 15, מצפה נטופה 1529500

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

שינויים ותוספות בניה בבניין המיועד לתחנת תדלוק ושירותים גלויים, הכוללים:
באגף דרומי:

- שינויים פנימיים הכוללים שינויים בחלוקה הפנימית של האגף הדרומי לחדרים טכניים, הסדרת שרותי עובדים וחדר עובדים, כניסת רכבים אל פנצ'ריה + משרד, הסדרת מדרגות חיצוניות אל משרד ורמפה עבור כניסה לחדר מכונות, חלוקת מחסן קיים ל-2 חללי אחסון. הסדרת מערכת למיחזור מים בגבול המגרש הדרום - מזרחי. פירוק סככה ומדרגות ניידות.

בקומת היציע: הסדרת מדרגות עליה ליציע, חלל כפול בין קומת הקרקע ליציע באיזור סיכה/ פנצ'ריה
באגף צפוני: שינויים פנימיים, הסדרת שירותים ושירותי נכים לשרות לקוחות תחנת הדלק, מעלית סחורה ליציע, חדרי משרד, בית אוכל וחדר חשמל.

בקומת היציע: הסדרת מדרגות קלות לאחסנה ביציע, מעלית סחורה, וחלל אטום (מה המפלס?)
הסדרת מרפסת לא מקורה עם יציאה ממשרדים, על גג בטון קיים ועל גג מקלט קיים, הסדרת מעבים ותעלות מיזוג אויר.

על המגרש: הסדרת 2 חניות נכים בנוסף ל-13 מ"ח הקיימים בהיתר + חניות ציבוריות בתחום מפרץ חניה על דרך נמיר.

הגדלת שטח סככת תידלוק בהתאם להגדלת איי משאבות הדלק והריסת החלק הבולט מעבר לקווי הבניין המותרים.

בתחום שטיפת רכבים: הסדרת תעלת ניקוז, הסדרת מערכת מיחזור מים בגבול המגרש הדרום-מזרחי, פירוק גגון ומדרגות, פינוי מכולה במרווח אחורי, בתחום חצר תפעולית: הסדרת שערי כניסה, הסדרת 3 מיכלי דלק תת קרקעיים במקום 2, וגדרות רשת סביבם עם פתח גישה בחצר תפעולית, הסדרת מערכת טיהור קרקע ע"ג משטח בטון וסככה, לפי דרישת איכות הסביבה, הסדרת מיכלי סולר + משאבה ע"ג משטח בטון וגדר סביבם, מיכל דלק תת קרקעי בגבול המגרש הקדמי לדרך נמיר.

עמ' 15

מידע: 02658-21 רישוי: 1325-24 ת.בניין: 0800-170

הגבהת חלק מגדר בנויה בגבול המגרש המזרחי וסגירת פתחים בגדר קיימת בהתאם לדרישת אגף נכסים, גדרות פנימיות ושערים לתיחום חצר תפעולית וחצר מיכלי דלק, מסתור בלוני גז בחזית צפונית. מעבר לגבול המגרש הקדמי בתחום מפרץ חניה, פינוי דחסנית ומיכלי מחזור והסדרת 14 מ"ח במקומם. יש לציין כי השינויים בוצעו בפועל, חלקם במסגרת צו הריסה שיפוטי מס' 255/90 ואישורם מבוקש כעת בדיעבד.

מצב קיים:

על מגרש הגובל בדרך נמיר בחזיתו המערבית, ובשצ"פ ביתר החזיתות, קיימת תחנת תדלוק, בהיתרים משנות ה-60, הכוללת שירותי רכב ומבנה מסחרי בן קומה אחת + יציע.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
מכונת רחיצה אוטומטית	6/11/1988	1/123		
שימוש חורג למכירת מזון לבעלי חיים	21/08/2012	12-5090		
אישור מכונות רחיצה אוטומטית, קיר חזית דרומית, הגדלת אי משאבות דלק.	13/12/1990	1/184		
הגבהת קומת יציע בתחנת דלק קיימת, שינוי מיקום מדרגות ליציע	30/06/1978	775		
הוספת גג בטון למבנה קיים לפנצ'ריה, שינויים פנימיים, הגדלת משרד ומסעדה קיימת, הוספת מבנה עבור אחסנה וחדר אשפה, הוספת יציע מעל המבנים המיועדים לאחסנה ומשרד.	15/07/1977	592		
תוספת שטחים לתחנת דלק קיימת, חלק מהמבוקש נמצא מעבר לקווי הבניין ובחריגה מהשטחים המותרים. הבקשה נדחתה בועדה.			14/08/1991	91-1325
שינויים בתחנת דלק - ביטול מיכלי דלק קיימים בתחנת דלק קיימת, והסדרת מיכלי דלק חדשים	12/10/1966	548		
תחנת דלק ומסעדה - שינויים	12/8/66	380		

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י מיופי כח החוכרים בנכס, שהינם חברה 'תחנת רמת אביב'.

התקבלה חו"ד אגף נכסים:

נכסים - (ע"י טל נחשון 28.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה

חלקה 39 בגוש 6771 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

תוכננה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול השצ"פ כנדרש.

סומן להריסה החורג לחלקות העירייה כנדרש (הדחסנית והמעקות).

תנאי לתעודת גמר:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה ואישור אגף הנכסים לכך.

גדר בגבול השצ"פ כנדרש ואטימת המעברים לשצ"פ. אישור אגף הנכסים.

אלון בורחובסקי 11/08/2025

חלקה 39 בגוש 6771 בבעלות פרטית

יש אישור של אלי להתנות לקבלת היתר בניה את ההסדרה הנכסית של חריגות הבנייה של הדרך והשצ"פ עם אגף הנכסים.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכליות מותרות	תחנת דלק כמסומן בתשריט.	מבוקשים שינויים פנימיים, ללא תוספת שטחים, הריסת מדרגות והסדרת מדרגות קלות ליציע, הסדרת חדרי שירותים ומעלית משא.	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית ל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	30 אחוז משטח מגרש קומה: טיפוסית 2521X30%=756.3 מ"ר	אושר בהיתר משנת 1978: 684.81 מ"ר לפי עורכת הבקשה קיים: 693.86 מ"ר שטח יציע לפי היתר: 225.327 מ"ר לפי עורכת הבקשה: 295.42 מ"ר	
קו בניין	לחזית דרך נמיר: 8 מטר	קיים בהיתר 7.40 מ' עבור מערכת שטיפת רכבים. סככת תדלוק קיימת בהיתר, הורחבה וכעת מבוקש אישורה בדיעבד.	0.60 מ' קיים בהיתר מקטע סככת תדלוק מעבר לקווי הבניין המותרים לפי בניה במרווחים, 3 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי 8 מ', סומן כעת להריסה. (ראו הערה מס' 2)
קו בניין צדדי 1	4 מ' (כמפורט בטבלה ה' בתקנון).	קו בניין צידי דרומי קיים בהיתר מנהרת שטיפת רכבים.	
קו בניין צדדי 2	4 מ'. (כמפורט בטבלה ה' בתקנון)	צידי צפוני: 3.10 מ'	0.9 מ' והנ"ל קיים בהיתר
קו בניין אחורי	10 מטר	קיים בהיתר: 4.50 מ'	5.50 מ' והנ"ל קיים בהיתר
רוחב חזית מינימלי של מגרש	מינימום: 20 מטר	חזית כולל מנהרת רחיצת רכבים: 60 מ'	
גובה מבנה	גובה המבנה יקבע בתוכנית מפורטת.	גובה קיים בהיתר: 7.60 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 4/18

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	תוכנית או היתר לתחנת		

עמ' 17

מידע: 21-02658 רישוי: 24-1325 ת.בניין: 0800-170

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תדלוק יקודמו על פי תמ"א 18 תיקון 4 ותמ"א 18 / 4 / 1 ותמ"א 18 / 4 / 2 על שינוייהן ומדיניות הועדה המקומית התקפה לנושא תחנות תדלוק. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, וכן כל השרותים הנדרשים על פי דין לתפעול תחנת הדלק, לרבות שרותים סניטריים ומרחב מוגן.	שימושים אלו קיימים לפי היתר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	רוחב חדר מדרגות
סככת תדלוק אושרה מעבר לקווי הבניין המותרים, בהיתר משנת 1978, סככת התדלוק הורחבה מעל משאבות הדלק ואישורן מבוקש כדיעבד, בהתאם לתקנות החוק, בניה במרווחים. סומנו מקטעים מסככת התדלוק להריסה מעבר ל-3 מ' המותרים מקו הבניין 8 מ'.		X	שטח המצללה
מוצעת מרפסת גג לא מקורה, מעל מבנה צפוני		X	מרפסת
מבוקשים: סגירת פתחים בגדר דרומית קיימת הגובלת עם שצ"פ בהתאם לדרישת אגף נכסים. גדר מזרחית, הגבהת חלק מגדר עד גובה 2 מ' כגובה גדר קיימת. הסדרת גדרות קלות ושערים בתחום חצרות תפעוליות, בגובה 2 מ'.		X	פיתוח שטח / גדרות
ללא שינוי, +9.04		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

<p>1. לפי תוכנית היתר אחרונה מס' 1/184 משנת 1978 ותוכנית אחרונה שהוגשה לרישיון עסק - תוכנית מס' 2020-1167 תוכנית קומת הקרקע השתנתה מהיתר קודם - מס' 775, אולם לא עודכן חישוב השטחים. הריסת חלקי מבנה מהיתר קודם בוצעה לפני יותר מעשור עפ"י צו הריסה שיפוטי מס' 255/90 של עיריית תל אביב.</p> <p>2. עורכת הבקשה הטעינה תוכנית מתוקנת, במגירה 2500 בתאריך 04/08/25 ובה סימנה את מקטעי סככת התדלוק להריסה, מעבר ל-3 מ' המותרים מקו הבניין הקדמי 8 מ', וכולל הצהרה כי המבקש מתחייב להריסת הגדרות הפולשות לשצ"פ עם דרישת אגף נכסים, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תוכנית זו.</p>
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי - קטע גדר צפון מזרחי ל 2 מ'
2	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי - קטע גדר דרום מזרחי ל 4 מ'
3	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש האחורי - קטע גדר דרום מזרחי ל 4 מ'

עמ' 18

מידע: 21-02658 רישוי: 24-1325 ת.בניין: 0800-170

התייחסות להקלות מבקשות:

התייחסות	#
הקלה לא רלוונטית, באיזור שאינו למגורים ניתן להגביה גדרות עד לגובה 2 מ'.	1
ניתן להמליץ על הגבהת חלק מגדר דרומית עד לגובה 4 מ' כגובה גדר קיימת	2
הקלה לא רלוונטית, ראי/ה הקלה מס' 1.	3

תאריך הודעה אחרונה: 06/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.07.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 28.6.25

הבקשה היא לשינויים בתחנת דלק קיימת.
עבור תוספת בניה המבוקשת בתחנת הדלק הקיימת אין דרישה להסדר חניה נוספת מעבר לחניה הקיימת בהיתר בניה.

הסדרי תנועה וחניה בכניסה/יציאה מתחנת דלק אושרו ע"י אגף התנועה במנהל בת"ש.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 01.01.2025

אין צפי לגידול בנפח האשפה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 19.02.2025

מבוקשים שינויים פנימיים אשר אינם מגדילים את שטחי המיגון הנדרשים.
קיים מקלט תקין במתחם (נטענו תמונות למוצג 1601)

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 28.08.2024)

המבוקש בנוי במלואו

הבקשה בוצע במלואו. מבקשים אישור בדיעבד.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 27.07.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 11.08.2025)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 39 בגוש 6771 בבעלות פרטית

יש אישור של אלי להתנות לקבלת היתר בניה את ההסדרה הנכסית של חריגות הבנייה של הדרך והשצ"פ עם אגף הנכסים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עירית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה במתחם המיועד לתחנת תדלוק ושירותים נלווים, כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת חלק מהגדר הדרומית עד לגובה 4 מ' כגובה גדר קיימת. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: גדרות, מעקות, סככת מעבר לגבול המגרש הדרומי, דחסן אשפה ומתקני מחזור, ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2	הסדרת הגדר בגבול השצ"פ כנדרש ואטימת המעברים לשצ"פ, אישור סופי של אגף נכסים לפני הוצאת ההיתר.
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	הצגת אישור רמ"י לבקשה
8	תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה והכפוף לאישור המשרד להגנת איכות הסביבה לעניין זיהומי קרקע ומי מקרקעיים בתחנת הדלק הקיימת.
9	סימון המבנים הטרומיים בשטח שצ"פ מעבר לגבול המגרש המזרחי, להריסה, או הצהרה חתומה ע"י עו"ד כי המבנים אינם שייכים לתחנת הדלק או למתקן שטיפת הרכבים.
10	הצגת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו לפי תמ"א 18
11	סימון גדר קיימת כולל סככות הפולשות אל תחום השצ"פ מדרום, להריסה, בכפוף להתחייבות להריסה עם דרישת אגף נכסים,
12	הריסת מקטעים בסככת התדלוק המסומנים להריסה, והצגת אישור מח' פיקוח על כך
13	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

עמ' 20

מידע: 02658-21 רישוי: 1325-24 ת.בניין: 0800-170

אלנה דוידסון: מדובר על תחנת דלק קיימת, ועשו כל מיני שינויים כולל הגבהת גדרות ובניית סככות, חלק נועדים להריסה. ממליצים את הבקשה בתנאים מסוימים.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה במתחם המיועד לתחנת תדלוק ושירותים נלווים, כולל הקלה: הגבהת חלק מהגדר הדרומית עד לגובה 4 מ' כגובה גדר קיימת.

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

#	תנאי
1	הריסה ופינוי בפועל של כל החורג לחלקות העירייה: גדרות, מעקות, סככת מעבר לגבול המגרש הדרומי, דחסן אשפה ומתקני מחזור, ואישור מחלקת פיקוח על כך.
2	הסדרת הגדר בגבול השצ"פ כנדרש ואטימת המעברים לשצ"פ, אישור סופי של אגף נכסים לפני הוצאת ההיתר.
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	הצגת אישור רמ"י לבקשה
8	תנאי להוצאת היתר בניה, הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה והכפוף לאישור המשרד להגנת איכות הסביבה לעניין זיהומי קרקע ומי מקרקעיים בתחנת הדלק הקיימת.
9	סימון המבנים הטרומיים בשטח שצ"פ מעבר לגבול המגרש המזרחי, להריסה, או הצהרה חתומה ע"י עו"ד כי המבנים אינם שייכים לתחנת הדלק או למתקן שטיפת הרכבים.
10	הצגת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, הקובעת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו לפי תמ"א 18
11	סימון גדר קיימת כולל סככות הפולשות אל תחום השצ"פ מדרום, להריסה, בכפוף להתחייבות להריסה עם דרישת אגף נכסים,
12	הריסת מקטעים בסככת התידלוק המסומנים להריסה, והצגת אישור מח' פיקוח על כך
13	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0065	תאריך הגשה	12/01/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	הגולן 73, גדנ"ע 2	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/179	תיק בניין	0914-073
מס' תב"ע	1,1856, 2082, 2550, 2754, 2907, 3407, 347, 1, ג	שטח המגרש	609.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אברהם קאיש	האלון 11, אביאל 3783500
בעל זכות בנכס	אמנון מרכוס	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אברהם קאיש	האלון 11, אביאל 3783500
עורך ראשי	הילה פופר	סוקולוב 8, בת ים 59322
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש הדרומי, והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
על המגרש:
2 מ"ח לא מקורים, במרווח צידי דרומי, פרגולה קלה מאלומיניום בחזית דרומית, חצרות אנגליות, כניסה נפרדת אל מרתף, עצים לשימור, העתקה וכריתה, גיבון, גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, הגובל ברח' הגולן בחזיתו הדרום מזרחית, וברח' גדנ"ע בחזיתו הדרום מערבית, הכולל 2 תתי חלקות, על תת החלקה הנדונה (הדרום מערבית) קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, בקיר משותף עם היחידה הצפונית, הכוללת 2 קומות עם גג רעפים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		581	19/10/1977	שינויים כלפי היתר מס' 1113 מתאריך 16/03/1977 עבור בניין בן 2 קומות עם גג רעפים.
		1113	16/3/1977	הקמת בניין בן קומה אחת מעל מקלט, במחצית המגרש הצפונית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 2 תתי חלקות, על הבקשה חתומים המבקשים והבעלים בתת חלקה מס' 2 לבעלים בתת חלקה מס' 1 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות מאת הבעלים בתת חלקה מס' 1. התקבלה חו"ד אגף נכסים:
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 24.09.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 179 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
 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.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1856

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי לרח' הגולן: 6 מטר	6 מ'	
קו בניין	קדמי לרח' גדנ"ע: 6 מטר	6 מ'	
קו בניין צדדי 1	דרום מערבי: 2 מ'	5 מ'	
קו בניין צדדי 2	צפון מערבי: קיר משותף	קיר משותף	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2082, 2907

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	25% משטח מגרש קומת קרקע = $609/2 = 304.5$ מ"ר X = 25% 76.125 מ"ר מבנה עזר: 12.5 מ"ר = 88.625 מ"ר	בקומת קרקע: 93.47 מ"ר המהווים 30.69%	4.845 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה של 6%
שטח קומה	18.75% משטח מגרש קומה: שניה $304.5 \times 18.75\% = 57.09$ מ"ר	69.54 מ"ר (22.83%) מבוקש חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', בשטח של כ-20 מ"ר	12.45 מ"ר (הנ"ל מבוקש כהקלה של 6%)
מבנה עזר	$25/2 = 12.5$ מ"ר סה"כ: 145.72 מ"ר	סה"כ מבוקש: 163.01 מ"ר המהווה 53.53%	סה"כ ב-2 הקומות: 17.29 מ"ר המהווה 5.678% והנ"ל מבוקש כהקלה של 6% המהווה: 18.27 מ"ר
מספר קומות	2 + חדר יציאה אל הגג	2 + חדר יציאה אל הגג	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, התבועית: 25% + מבנה עזר: 88.625 מ"ר	מרתף בשטח 77.88 מ"ר + שטח הממ"ד במרתף: 14.04 מ"ר סה"כ: 91.93 מ"ר	3.3 מ"ר הגדלת שטח המרתף, מבוקשת כהקלה עבור תוספת שטח המרתף.

עמ' 23

מידע: 24-00839 רישוי: 25-0065 ת.בניין: 0914-073

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			(מותר 12.5 מ"ר)
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1 קומה	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.71 מ'	0
כניסה נפרדת אל מרתף	עבור משרד למקצוע חופשי	מבוקשת כניסה נפרדת אל המרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך חצר אנגלית הממוקמת במרווח צידי צפון מערבי,	הנ"ל מבוקש כהקלה אשר ניתן להמליץ לאשר

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	"על פי תכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, לפי בניה בשלבים. על פי תכנית ג'1 סעיף 10.1.8 "לא תותר עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף. גובה מקסימלי כולל מערכות: 5 מ' גובה קומת הגג כקומה טיפוסית ולא יותר מ-3 מ' נסיגות בבניה על הגג: 2 מ' מחזית קדמית מיתר החזיתות: 1.20 מ' פרגולה על הגג: 1/3 משטח מרפסת הגג = 54.5 מ"ר נסיגות: 1.20 מ' מחזיתות הבניין	שטח קומה א' מהווה 81.63% משטח קומת הקרקע. מבוקש חדר יציאה אל הגג בשטח של 40 מ"ר. בניין שכן בקיר משותף, כולל 2 קומות עם גג רעפים, ללא ניצול חלל הגג. גובה מקסימלי כולל מערכות על הגג: 4.335 מ' גובה קומת הגג : 2.83 מ' גובה קומה א': 2.80 מ' מחזית קדמית לרח' הגולן: 6.4 מ' מחזית קדמית לרח' גדנ"ע: 1.5 מ' מחזית צידית צפון מזרחית: קיר משותף מחזית צידית דרום מערבית: 1.5 מ' מבוקשת פרגולה מבטון, בשטח של 54.5 מ"ר המהווה 33% משטח מרפסת הגג, נסיגות של 1.50 מחזית קדמית דרום מערבית ו- 2.64 מ' מחזית קדמית לרח' הגולן.	ניתן לאשר עבור שיפור תכנון

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים

עמ' 24

מידע: 24-00839 רישוי: 25-0065 ת.בניין: 0914-073

הערות	לא	כן	
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מבוקשת פרגולה קלה, מאלומיניום, על המגרש, בחזית קדמית לרח' גדנ"ע ובשטח של 31.64 מ"ר המהווה 12.2% המותרים.		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
בגבול המגרש הקדמי לרח' הגולן ולרח' גדנ"ע מוצעת גדר תמך ומעליה גדר קל, גובה הגדר 1.10 מפני המגרש. גדר מערבית מוצעת בגובה 1.50 מ' ממפלס השכן. בקיר משותף מוצעת גדר בנויה בגובה 1.50 מ' ממפלס השכן.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס כניסה קובעת בקיר משותף: +20.57		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 42.75% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.28 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.046% מן המרווח המותר	2
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר משחקים	3
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 3.44 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.10 מ'	4
תוספת שטח עבור הממ"ד בקומת המרתף	5
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 1.8 מ'	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ לאשר על הקלה יחסית של 6% המהווה 17.29 מ"ר מעבר ל- 145.72 מ"ר המותרים	1
הקלה לא רלוונטית, אין בבקשה מרפסות בולטות	2
ניתן להמליץ על ההקלה לתוספת כניסה נפרדת אל המרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך החצר.	3
הקלה לא רלוונטית, רוחב חצר 1.50 בהתאם למותר ושטח החצר 6 מ"ר בהתאם למותר	4
ניתן להמליץ לאשר תוספת שטח הממ"ד מעבר לתכסית המרתף המותרת 88.625 מ"ר, בשיעור של 3.3 מ"ר על חשבון ממ"ד	5
הקלה לא רלוונטית, מאחר וגובה הגדר 1.50 מ' מהמפלס הגבוה (מפלס שכן)	6

תאריך הודעה אחרונה: 21/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	איריס לגזיאל - הגולן 73, תל אביב -	ההתנגדות הוסרה בשם שני בני הזוג.

עמ' 25

מידע: 24-00839 רישוי: 25-0065 ת.בניין: 0914-073

#	מתנגדים	נימוק
	יפו 6971626, רחמים לגזיאל - הגולן 73, תל אביב - יפו 6971626	

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההתנגדות הוסרה בשם שני בני הזוג.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 12.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 21.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 06/04/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, כניסה מרחוב גדנ"ע, רוחב כניסה 4.75 מטר.

חוות דעת:

תכנון חניה המוצע בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות ותמרון ברחוב צר.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 04.05.2025

מתוכנן מסתור אשפה עם מיכלים

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 17.09.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,430.

אין צורך בנטיעות חדשות, עץ הזית יועתק בתחום המגרש.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 4430 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 04.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
6,560.00	העתקה	8.00	32.00	4.50	זית אירופי	1
5,160.00	שימור	9.00	26.00	8.00	סיסם הודי	2
15,460.00	שימור	12.00	45.00	10.00	סיסם הודי	3
2,770.00	כריתה	9.00	22.00	8.00	סיסם הודי	4
5,160.00	שימור	9.00	26.00	9.00	סיסם הודי	5
8,320.00	שימור	10.00	33.00	9.00	סיסם הודי	6
4,200.00	שימור	7.00	30.00	5.00	מנגו הודי	7
1,530.00	כריתה	4.00	14.00	3.50	שסק יפני	8
1,660.00	כריתה	6.00	17.00	5.00	סיסם הודי	9

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 05.11.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 29.10.2024)**

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 24.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 179 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 09.10.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים בפרויקט - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש הדרומי, והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 43.75% המותרים בתוספת מבנה עזר, המהווים 17.29 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
2. הסדרת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים.
3. תוספת שטח עבור הממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכסית המרתף המותרת, המהווה 3.3 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ ג'אקוזי וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

#	התנאי
	א. הדירה בקומת הקרקע, המרתף, קומה א' וקומת הגג, תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	ב. חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,430 ט'. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידסון: קוטג' הריסה ובנייה מחדש, התקבלו התנגדויות ואחר כך הסירו את ההתנגדויות ואנחנו ממליצים על הבקשה.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על מחצית המגרש הדרומי, והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף).

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעבר ל 43.75% המותרים בתוספת מבנה עזר, המהווים 17.29 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
2. הסדרת כניסה נפרדת למרתף המשמש כחדר משחקים.
3. תוספת שטח עבור הממ"ד בקומת המרתף מעבר לתכסית המרתף המותרת, המהווה 3.3 מ"ר.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה/ ג'אקוזי וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
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	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. הדירה בקומת הקרקע, המרתף, קומה א' וקומת הגג, תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ב. חלל עובר בין קומת הקרקע לקומה א', לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,430 ₪.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0125	תאריך הגשה	19/01/2025
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) הריסה	

כתובת	זכות משה 8	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/402	תיק בניין	0969-007
מס' תב"ע	1,254,2204, 2691, 9141, תמ"א/1	שטח המגרש	722.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בועז דן	זכות משה 8, תל אביב - יפו 6970727
בעל זכות בנכס	בועז דן	זכות משה 8, תל אביב - יפו 6970727
עורך ראשי	אהד יחיאלי	שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, במחצית הדרומית של המגרש (תת חלקה מס' 1) והקמת מחדש בצורה מורחבת, כולל חפירת מרתף תחתיה עם כניסה נפרדת מתוך מרווח צפון מערבי, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א'). במקביל הוגשה בקשה להריסת הדירה בקומה א' באותו אגף (מס' בקשה 25-0044 עבור תת חלקה 3) והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל ניצול חלל הגג.
הבנייה כוללת:
- בקומת המרתף: 3 חללים, חדר רחצה, מדרגות פנימיות, חצרות אנגליות, מהצפונית שבהן, מוצעות מדרגות גישה מהחצר.
בקומת הקרקע: ממ"ד, חדר שינה + חדר שירותים, חלל משותף עבור מטבח, חדר מגורים, פינת אוכל.
- על המגרש, על מחצית המגרש הצפון מערבי השייכת למבקשים, מחסן להריסה, פרגולה במרווח קדמי, פיתוח שטח, גדר קלה בגבול המגרש הקדמי לרח' משה זכות (דרום מערב), מסתור אשפה.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, בחזית הצפון מזרחית פונה אל רח' ברכיהו הנקדן, בחזית הדרום מערבית פונה אל רח' זכות משה. על המגרש קיים בנין בן 2 קומות על מחצית הדרומית של המגרש, 2 יח"ד זו מעל זו ו-2 קוטג'ים בקיר משותף במחצית הצפונית. הדירה הנדונה נמצאת בקומת הקרקע במחצית הדרום מערבית של המגרש. סה"כ 4 יח"ד על המגרש.

ממצאי תיק בניין:

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

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
במקביל הוגשה בקשה עבור הריסת הדירה בקומה א' באגף הנדון ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, הבקשה נמצאת בבדיקה מרחבית לפני ועדה.			06/01/2025	25-0044
הריסת הבנייה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין חדש למגורים עבור 2 יחידות - קוטג'ים, המכיל	26/10/2005	05-0725	27/09/2004	04-1119
תוספת שטח בקומת מרתף, בקומת קרקע ובקומה א', שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, בחזיתות ובגדרות בגבולות המגרש, הכל עבור קוטג' קיים במחצית הצפון מערבית של המגרש, בקיר משותף, בן 2 קומות מעל מרתף, עם גג רעפים וניצול חלל הגג.	23/12/2008	08-1060	04/03/2008	08-0404

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 4 חלקות משנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל וחוכרים. המבקשים הינם החוכרים בדירה הדרום-מערבית בקומת הקרקע. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש שהינו החוכר בתת חלקה מס' 1 ליתר החוכרים ולרשות מקרקעי ישראל נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התקבלה חו"ד נכסים - (ע"י שירה כהן 03.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 402 בגוש 6636 בבעלות פרטית

לאור האמור לעיל לאגף נכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2204 טיפוס C1 שכונת הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יחידת דיור	שטח יח"ד בקומת קרקע לאחר הרחבה: 118.59 מ"ר	129.52 מ"ר	10.93 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% המהווה 10.83 מ"ר
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו + עובי קירות. בליטות	מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של כ-12 מ"ר כולל עובי קירות. (9 מ"ר נטו)	הפרש שטח ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר חושב כשטח עיקרי.
תחום מותר להרחבה	בהתאם לנספח הבינוי, תחום מותר להרחבה : לצפון: קיר משותף לצד מערב: 3.2 מ' לאחור 1.5 מ' לצד (שאינו הקיר המשותף) 2.20 מ' לחזית קדמית .	לצד צפון: בניה בקיר משותף לצד מזרח: תואמת בחלקה את קווי ההרחבה. לצד מערב: הרחבה תואמת בחלקה את הבניה הקיימת. הרחבה תואמת באגף שלם הכולל את הדירה בקומה א' ועליית הגג.	לפי תכ' 2691 הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.
קו בניין	קדמי (דרומי) לרח' זכות משה: 3 מ'	בהתאם לקו הבנין הקדמי	0
מספר	+ 2 עליית גג	+2 עליית גג	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות		כעת מדובר בקומת הקרקע	
מספר יחידות דיור למבנה	4	4	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	<p>א) הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.</p> <p>ב) מהנדס העיר רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה (ג) הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מהנדס העיר.</p>	<p>א. הרחבה תואמת בחלקה את נספח הבינוי, אך בהתאם לבניה הקיימת על המגרש ולשטח המקסימלי לפי התכנית החלה על המגרש.</p> <p>ב. תתי החלקות בקיר משותף מורחבות, כולל מרתף ועליית גג.</p> <p>ג. הבקשות הוגשו במקביל עבור הרחבת דירות בקומת הקרקע ובקומה א' באותו אגף דרומי.</p>	0

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	1	1	
תכסית 85% משטח המגרש	בהתאם לתכסית קומת הקרקע המותרת 118.59 מ"ר + שטח הממ"ד = 131 מ"ר	89.60 מ"ר	
גובה	4 מ'	3 מ'	
שימוש	ח. כושר, ח. משחקים, משרד עבור מקצוע חופשי, אחסון, חדרי שרות.	חדרים	בניגוד לתכ' ע'1
הגדרת מרתף	רוב קירות המרתף קבורים באדמה.	בהתאם.	
כניסה נפרדת אל מרתף	עבור משרד	מבוקשת כניסה נפרדת אל מרתף, המשמש כחדר משחקים, מחצר אנגלית במרווח צידי	הנ"ל מבוקש כהקלה אשר ניתן להמליץ לאשר
חצר אנגלית	ברוחב 1.50 מ' ובשטח של 10 מ"ר	מבוקשת חצר אנגלית במרווח צידי ברוחב 1.50 מ' המותרים ובשטח של 8 מ"ר המותרים.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
מבוקש שינוי מיקום מדרגות גישה אל הדירה בקומה א', הנ"ל בתיאום עם המבקשים בבקשה מס' 24-0559 בדירה העליונה באותו אגף.		X	רוחב חדר מדרגות
הוצג אוורור מאולץ מחדרים רטובים ללא אוורור ישיר.		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצעות פרגולות בחצר, הוצג פרט, במרווח צידי דרום מערבי מוצעת פרגולה בשטח של כ-15 מ"ר ובולטת 1.20 מ' מהמרווח הקדמי (40%). במרווח דרום מזרחי פרגולה בשטח של כ-3 מ"ר בתחום המותר.		X	שטח המצללה
בגבול המגרש הקדמי לרח' משה זכות מוצעת גדר קלה בגובה 1.50 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
גובה הכניסה המוצע = קיים +11.69, הגובה ממפלס הרחוב ב: 0.45 מ' (+11.24) גובה הכניסה של יח"ד בקיר משותף: +11.77		X	מפלס כניסה קובעת
		X	הלחול

הערות נוספות:

בתאריך 03/08/2025 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
כניסה למרתף בחצר מונמכת במידות רוחב 1.50 מ', אורך 5 מ'.	2
ביחידת דיור ללא שימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי ע"פ תב"ע ע 1	

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה לתוספת שטח של 6% מהחלק היחסי על המגרש, המהווה 10.83 מ"ר, מעבר ל-118.59 מ"ר המותרים, עבור שיפור תכנון.	1
ניתן להמליץ על ההקלה עבור כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדרי משחקים/ כושר.	2

תאריך הודעה אחרונה: 29/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.07.2025

מתוכנן מסתור עם שני פחים,
יש להעמיק אותו מעט ולתכנן דלת הזזה שתסתיר אותו כלפי הרחוב.

יש לסמן את גודל המיכלים בתכנית. (תנאים טכניים)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 29.09.2024

חוות דעת משותפת לשתי הדירות במגרש:

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 ₪ 11,918. עץ מס' 9 בתחום קווי הבניין. עץ מס' 6 קרוב לקו הבניין בתחום החפירה ובמצב בינוני. יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,318 יש להוסיף פרט גדר להגשה להבטחת שימורם של העצים בקרבת גדרות חדשות (תנאי טכני) במגרש קיימים 9 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. סכמת חלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	8.00	32.00	3.00	שימור	5,916.00
2	רימון מצוי	3.50	10.00	1.00	שימור	553.00
3	הדר לימון	4.00	15.00	2.00	שימור	433.00
4	תות לבן	4.50	15.00	2.00	שימור	1,560.00
5	זית אירופי	6.00	20.00	2.00	שימור	3,416.00
6	פלפלון דמוי אלה	3.00	40.00	1.00	כריתה	6,591.00
7	ווינינגטוניה חסונה	6.00	26.00	1.00	כריתה	2,419.00
8	צאלון נאה	6.00	31.00	3.00	שימור	12,994.00
9	מכנף נאה	8.00	24.00	3.00	כריתה	2,908.00
10	ברוש מצוי	8.50	22.00	3.00	שימור	4,085.00
11	סיאגרוס רומנזוף	4.50	24.00	2.00	שימור	1,814.00
12	הדר מנדרין	3.00	10.00	2.00	שימור	452.00

חו"ד מחלקת פיקוח:**(ע"י אוסקר סילביו קריקון 04.11.2024)**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס וטרם בנוי.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 27.10.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 31.10.2024)

המלצה לתת היתר

החלקה תואמת למגרש התכנוני.

התראה של אתר עתיקות אינה עילה להסדר קרקע.

נכסים - (ע"י שירה כהן 03.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 402 בגוש 6636 בבעלות פרטית

לאור האמור לעיל לאגף נכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, במחצית הדרומית של המגרש, (תת חלקה מס' 1) והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל מרתף, עם כניסה נפרדת מתוך מרווח צפון מערבי, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א') הדירה בקומה א', באותו אגף מיועדת גם היא להריסה ובנייה מחדש, במסגרת בקשה מקבילה שמספרה 25-0044, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש היחסי, המהווה 10.83 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
2. כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך חצר אנגלית.

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	הריסת כל המסומן בצהוב להריסה, כולל מחסן וגדרות, בזמן ביצוע עבודות 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 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	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות הציבוריות.

#	התנאי
	אישור אגף הנכסים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,918 מ.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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

הערות

#	התנאי
1	יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם בקשה מקבילה שמספרה 25-0044

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:**

אלנה דוידסון: מדובר בשתי בקשות להריסת שתי דירות באגף 1, סך הכל 4 יחידות דיור. מבקשים להרוס ולבנות מחדש במסגרת הרחבה המותרת בהדר יוסף, תוכנית 2204, מכיוון שהורסים ובונים יחד ביקשנו שהבנייה תבוצע בו זמנית.
אלחנן זבולון: חוות דעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 5**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:**

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומת הקרקע, במחצית הדרומית של המגרש, (תת חלקה מס' 1) והקמתה מחדש בצורה מורחבת, כולל מרתף, עם כניסה נפרדת מתוך מרווח צפון מערבי, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א') הדירה בקומה א', באותו אגף מיועדת גם היא להריסה ובנייה מחדש, במסגרת בקשה מקבילה שמספרה 25-0044, כולל ההקלות הבאות:

- הקלה יחסית של 6% משטח המגרש היחסי, המהווה 10.83 מ"ר, לצורך שיפור תכנון
- כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך חצר אנגלית.

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	הריסת כל המסומן בצהוב להריסה, כולל מחסן וגדרות, בזמן ביצוע עבודות הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

עמ' 37

מידע: 24-00874 רישוי: 25-0125 ת.בניין: 0969-007

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות הציבוריות. אישור אגף הנכסים.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,918 ט"ל.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

הערות

#	תנאי
1	יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם בקשה מקבילה שמספרה 25-0044

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	25-0044	תאריך הגשה	06/01/2025
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר הריסה	

כתובת	זכות משה 8	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/402	תיק בניין	0969-007
מס' תב"ע	1, 2691, 2204, ג1, תמ"א/1, תמ"א/40/א/1/1	שטח המגרש	722.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלון חיימוביץ'	זכות משה 8, תל אביב - יפו 6970727
בעל זכות בנכס	אלון חיימוביץ'	זכות משה 8, תל אביב - יפו 6970727
עורך ראשי	אהד יחיאלי	שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת חלק מהדירה בקומה א' במחצית הדרומית של המגרש כולל ריצפתה, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל ממ"ד עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א').

במקביל הוגשה בקשה עבור הריסת הדירה בקומת הקרקע, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל מרתף תחתיה, באותו אגף (מס' בקשה 25-0125 עבור תת חלקה 1). הבנייה כוללת:

בקומת א': יחידת דיור בת 5 חדרים וממ"ד, חדר שירותים, מדרגות פנימיות עבור גישה לחלל הגג. בחלל הגג: מרפסת לא מקורה ומרפסת טכנית מקורה ע"י רפפות, בחזית צידית מערבית. על גג עליון קולטי שמש.

על מחצית המגרש הדרום מערבית השייכת למבקשים, הריסת מדרגות קיימות ובניית מדרגות חדשות עבור גישה אל הדירה בקומה העליונה, נישת אשפה, הריסת חלק מהגדר הדרום מערבית וחלק מהגדר הדרום מזרחית, השייכת למבקשים, והסדרת גדר קלה חדשה, עצים לשימור ולשתילה.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, בחזית הצפון מזרחית פונה אל רח' ברכיהו הנקדן, בחזית הדרום מערבית פונה אל רח' זכות משה. על המגרש קיים בנין בן 2 קומות על מחצית הדרומית של המגרש, 2 יח"ד זז מעל זו ו-2 יח"ד בקיר משותף במחצית הצפונית של המגרש, סה"כ 4 יח' דיור, כניסות נפרדות מרחוב זכות משה ומרחוב ברכיהו הנקדן. המבוקש ביחידה העליונה הפונה לרחוב זכות משה (תת חלקה 3).

ממצאי תיק בניין:

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

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
04-1119	27/09/2004	05-0725	26/10/2005	הריסת הבניה הקיימת במחצית המזרחית של המגרש והקמת בניין למגורים עבור 2 יחידות קוטג'. תוספת שטח בקומת המרתף, בקומת הקרקע ובקומה א', שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, כחזיתות, גדרות בגבולות המגרש, עבור קוטג' קיים במחצית הצפון מערבית של המגרש, בן 2 קומות מעל קומת מרתף עם גג רעפים וניצול חלל הגג.
08-0404	04/03/2008	08-1060	23/12/2008	במקביל הוגשה בקשה עבור הריסת הדירה בקומת הקרקע באגף הנדון ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, כולל חפירת מרתף תחתיה, הבקשה נמצאת בבדיקה מרחבית לפני ועדה
25-0125	19/01/2025			

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 4 חלקות משנה בבעלות רשות מקרקעי ישראל ובחכירה פרטית. המבקשים הינם החוכרים בדירה הדרום-מערבית בקומה א'. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש שהינו החוכר בתת חלקה מס' 3, נשלחו הודעות ליתר החוכרים בנכס ולרמ"י, ולא התקבלו התנגדויות. התקבלה חו"ד אגף נכסים:

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 21.11.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 402 בגוש 6636 בבעלות פרטית. מגירה 100: סומן להריסה החורג לדרך. הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2204 טיפוס C1 שכונת הדר יוסף תכ' 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יחידת דיור	שטח יח"ד בקומה א' לאחר הרחבה: 118.59 מ"ר	129.26 מ"ר	10.67 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% המהווה 10.83 מ"ר
שטחי שירות	ממ"ד בשטח 9 מ"ר נטו + עובי קירות. בליטות	מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע, בשטח שרות של כ-12 מ"ר כולל עובי קירות. (9 מ"ר נטו)	הפרש שטח הממ"ד מעבר ל-9 מ"ר נטו חושב כשטח עיקרי.
תחום מותר להרחבה	בהתאם לנספח הבינוי, תחום מותר להרחבה: לצפון: קיר משותף לצד מערב: 3.2 מ' לאחור 1.5 מ' לצד (שאינו הקיר המשותף) 2.20 מ' לחזית קדמית.	לצד צפון: בניה בקיר משותף לצד מזרח: תואמת בחלקה את קווי ההרחבה. לצד מערב: הרחבה תואמת בחלקה את הבניה הקיימת. הרחבה תואמת באגף שלם הכולל את הדירה בקומת הקרקע.	לפי תכ' 2691 ניתנת גמישות בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית.

עמ' 40

מידע: 24-01207 רישוי: 25-0044 ת.בניין: 0969-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבנייה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.	הבקשות הוגשו במקביל עבור הרחבת דירות בקומת הקרקע ובקומה א' באותו אגף דרומי.	
קו בניין	קדמי (דרומי) לרח' זכות משה: 3 מ'	בהתאם לקו הבנין הקדמי	0
מספר קומות	+ 2 עליית גג	+2 עליית גג	0
מספר יחידות דיור למבנה	4	4	0

עליית גג לפי תכ' ג' 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רום הגג	7 מ'	7 מ'	
שיפוע הגג	40% - 50%	40%	
התאמה לבינוי	התאמה לגגות הקיימים	בניין שכן בקיר משותף הרחיב את דירתו, 2 קומות + ניצול חלל גג רעפים.	
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם.	מיקום מתקנים טכניים על מרפסת טכנית, מקורה ע"י רפפות, בחזית צידית מערבית	
מרפסת גג	במבנה בעל גג דו שיפועי בלבד. לא יותר חיתוך של מישור הגג לטובת מרפסת גג. שטחו לא יעלה על 40% משטח הגג	מרפסת גג לא מקורה מוצעת בחזית צידית מערבית שטחה 8.75 מ"ר המהווה 6.6% משטח הגג.	ניתן לאשר בחזית צידית מאחר וחזית אחורית מהווה קיר משותף עם יחידה דיור בתת החלקה הגובלת מצפון.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מבוקש שינוי מיקום מדרגות גישה אל הדירה בקומה א', הנ"ל בתיאום עם המבקשים בבקשה מס' 24-0559 בדירה העליונה באותו אגף.		
הוצג אוורור מאולץ מחדרים רטובים ללא אוורור ישיר.	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
בגבול המגרש הקדמי לרח' משה זכות, באחריות המבקשים ובגבול המגרש הצידי דרום מזרחי, בחזקת המבקשים, מוצעת גדר קלה בגובה 1.50.		
מפלס כניסה קובעת	X	
גובה הכניסה המוצע = קיים +11.69, הגבוה ממפלס הרחוב ב: 0.45 מ' (+11.24) גובה הכניסה של יח"ד בקיר משותף:		

עמ' 41

מידע: 24-01207 רישוי: 25-0044 ת.בניין: 0969-007

הערות	לא	כן	
+11.77 ללא שינוי.			
		X	חלחול

הערות נוספות:

בתאריך 30.7.25 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על ההקלה לתוספת יחסית של 6% משטח המגרש, המהווה 10.67 מ"ר, עבור שיפור תכנון.	1

תאריך הודעה אחרונה: 17/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 20.07.2025

מתוכנן מסתור עם שני פחים, יש להעמיק מעט את המסתור ולתכנן דלת הזזה יש לסמן את גודל המיכלים (תנאים טכניים)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 29.09.2024

חוות דעת משותפת לשתי הדירות במגרש:

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 ₪ 11,918. עץ מס' 9 בתחום קווי הבניין. עץ מס' 6 קרוב לקו הבניין בתחום החפירה ובמצב בינוני. יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,318 יש להוסיף פרט גדר להגשה להבטחת שימורם של העצים בקרבת גדרות חדשות (תנאי טכני) במגרש קיימים 9 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. סכמת חלחול: תקינה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש בונגה	8.00	32.00	3.00	שימור	5,916.00
2	רימון מצוי	3.50	10.00	1.00	שימור	553.00

עמ' 42

מידע: 24-01207 רישוי: 25-0044 ת.בניין: 0969-007

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	הדר לימון	4.00	15.00	2.00	שימור	433.00
4	תות לבן	4.50	15.00	2.00	שימור	1,560.00
5	זית אירופי	6.00	20.00	2.00	שימור	3,416.00
6	פלפלון דמוי אלה	3.00	40.00	1.00	כריתה	6,591.00
7	וושנינגטוניה חסונה	6.00	26.00	1.00	כריתה	2,419.00
8	צאלון נאה	6.00	31.00	3.00	שימור	12,994.00
9	מכנף נאה	8.00	24.00	3.00	כריתה	2,908.00
10	ברוש מצוי	8.50	22.00	3.00	שימור	4,085.00
11	סיאגרוס רומנזוף	4.50	24.00	2.00	שימור	1,814.00
12	הדר מנדרין	3.00	10.00	2.00	שימור	452.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 14.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.10.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 21.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 402 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן להריסה החורג לדרך.

הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה א' במחצית הדרומית של המגרש כולל ריצפתה, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל ממ"ד עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א').

הדירה בקומת הקרקע באותו אגף (מס' בקשה 25-0125 עבור תת חלקה 1) מיועדת גם היא להריסה ובנייה מחדש בצורה מורחבת.

כולל ההקלה הבאה:

הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווים 10.67 מ"ר, מעבר ל-118.5 המותרים, לצורך שיפור תכנון,

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	הריסת כל המסומן בצהוב להריסה, כולל גדרות ופרגולות על המגרש, בזמן ביצוע עבודות 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 להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,918 ₪.
4	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
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

הערות

#	התנאי
1	יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם בקשה מקבילה שמספרה 25-0125 להריסת הדירה בקומת הקרקע באגף הבונה ובנייתה מחדש כולל מרתף תחתיה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

עמ' 44

מידע: 24-01207 רישוי: 25-0044 ת.בניין: 0969-007

אלנה זיידסון: מדובר בשתי בקשות להריסת שתי דירות באגף 1, סך הכל 4 יחידות דיור. מבקשים להרוס ולבנות מחדש במסגרת הרחבה המותרת בהדר יוסף, תוכנית 2204, מכיוון שהורסים ובונים יחד ביקשנו שהבנייה תבוצע בו זמנית.

אלחנן זבולון: חוות דעת לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 6
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה א' במחצית הדרומית של המגרש כולל ריצפתה, ובנייתה בצורה מורחבת, כולל ממ"ד עם ניצול חלל גג רעפים, בבניין קיים בן 2 קומות, 4 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א').

הדירה בקומת הקרקע באותו אגף (מס' בקשה 25-0125 עבור תת חלקה 1). מיועדת גם היא להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת.

כולל ההקלה הבאה:

הקלה יחסית של 6% משטח המגרש המהווים 10.67 מ"ר, מעבר ל-118.5 המותרים, לצורך שיפור תכנון,

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הריסת כל המסומן בצהוב להריסה, כולל גדרות ופרגולות על המגרש, בזמן ביצוע עבודות 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 להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.

עמ' 45

מידע: 24-01207 רישוי: 25-0044 ת.בניין: 0969-007

#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,918 ₪.
4	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
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

הערות

#	תנאי
1	יש לשחרר את ההיתר בו זמנית עם בקשה מקבילה שמספרה 25-0125 להריסת הדירה בקומת הקרקע באגף הבונה ובנייתה מחדש כולל מרתף תחתיה.

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	25-0401	תאריך הגשה	23/02/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	אוגרית 5א	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	6627/220	תיק בניין	0815-005א
מס' תב"ע	1837, 2550, 2550א, 256, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	963.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייר מנדלבאום צל	קהילת ונציה 13, תל אביב - יפו 6940017
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל - רשות הפיתוח	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ינון יעקב בן דוד	בני יהודה 1, בני יהודה 1294400
מתכנן שלד	אורלי אראמא	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (אחינועים ארד)

הריסת יח"ד אחת ומחסן במחצית המזרחית, מתוך 2 יח"ד בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג הרעפים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג. קוטג' בקיר משותף עם בית ממערב באותה החלקה.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים בצורת "ר" במרווח הצדדי למזרח והאחורי לצפון, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

מצב קיים:

על המגרש הפונה בחזיתו הדרומית לרחוב אוגרית קיים מבנה למגורים בן 2 קומות בקיר משותף עם בית ממערב בן 2 קומות, פרגולה במרווח הצידי ומבנה עזר במרווח האחורי מסומנים גם להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
99-0436	11/03/1999	99-1158	23/12/1999	שינויים והרחבת הדירה הנדונה כולל הקלה של 6% משטח המגרש ללא בניה על הגג.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות המנהל ונמצא בחכירה מהוונת של המבקשים, נשלחו הודעות למנהל ולשכנים בקיר משותף לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 220 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	2.4	1 בנוסף ליח"ד קיימת בחלקו המערבי של במגרש, סה"כ 2.	-
שטח מגרש	963 מ"ר, מתוכם 481.5 מ"ר הם החלק היחסי של המבקשים (1/2)		-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה:	שטח מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר. שטח של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	מוצעים 2 מקומות חנייה לא מקורים.	-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 256

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח המגרש היחסי (481.5 מ"ר) קומה טיפוסית המהווים: 96.3 מ"ר סה"כ 192.6 מ"ר ב-2 קומות-40% משטח היחסי של המבקשים.	125.84 מ"ר ק"ק = 26.1% 93.4 מ"ר קומה א' = 19.3% סה"כ 219.24 מ"ר = 45.5%.	פורסמה הקלה לניוד זכויות בין קומה לקומה בסך 0.7% שהם: 2.9 מ"ר שניתן להמליץ לאשר. כמו כן, פורסמה הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל ל-40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 28.89 מ"ר מתוכם נוצלו 5.5% שהם 26.48 מ"ר סה"כ 219.24 מ"ר.
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות בליטות במפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו - לשטח בקומת הכניסה לבנין המקורה באופן כלשהוא, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות, לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ 0.5 מ'	ממ"ד מבוקש במרתף בשטח של: 9 מ"ר נטו + 4.81 מ"ר עובי קירות, סה"כ 13.52 מ"ר ברוטו	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי לרחוב אוגרית 4.5 מ'	5.9 מ'	-
קו בניין	צדדי לכיוון מזרח 4 מ'	4 מ'	-
קו בניין צדדי 1	צדדי לכיוון מערב בנוי בקיר משותף	בנייה בקיר משותף.	-
קו בניין	אחורי לכיוון צפון 9 מ'	17.8	-
מספר קומות	2 וניצול חלל גג רעפים	2 קומות וניצול חלל גג רעפים	-
מרפסות	שטח הגזזטרה 12 מ"ר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי, עד 1.20 ללא הקלה 40% או 2 מ' בהקלה	מוצעת גזזטרה בשטח של 4.57 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. בנוסף מוצעת מרפסת גג ועליה פרגולה בשטח 12.41 מ"ר	
חלל עובר		מוצע בכל גובה הבניין וגם במפלס הגג בשטח: 2.94 מ"ר	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בריכת שחייה:	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'.	בריכת שחיה לא מקורה, בשטח של 30.88 מ"ר, מוצעת במרווח האחורי חדר מכונות מוצע תת קרקעי, בשטח של 9.75 מ"ר, במרחק של 3.25 מ' מקיר משותף	-
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	תת קרקעיים בשטח 16 מ"ר	-
גדר בטיחות	גדר סביב הבריכה כולל שער נעילה סביב הבריכה משטח מונע החלקה	מוצעת גדר עם שער סביב הבריכה כולל משטח מונע החלקה	-
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחייה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	במרווח האחורי במרחק 1.02 מ' מגדר הפרדה ו2.24 מ' מגבול המגרש האחורי.	-

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 20% מהשטח בבעלות המבקשים - 96.3 מ"ר.	106.99 מ"ר שטח המרתף, כולל ממ"ד בשטח ברוטו 13.52 מ"ר	פורסמה הקלה לתכנון הממ"ד בקומת המרתף בנוסף לשטחים המותרים, 96.3 מ"ר+ 9 מ"ר+ עובי קירות, סה"כ 13.52 מ"ר ברוטו. סה"כ 110.11 מ"ר. **שטח הממ"ד קטן מ9 מ"ר נטו.
מספר קומות	1	1	-
גובה קומה	4 מטר	2.96 מ' נטו.	-

עמ' 49

מידע: 24-00069 רישוי: 25-0401 ת.בניין: 005-0815א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכליות מותרות	אחסון, חדר משחקים, חדר כושר, מרחב מוגן.	ממ"ד, חדר מדרגות, חדר רחצה, חדר כושר, חדר משחקים.	-
חצר חפורה	- חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק המינימלי בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ'.	מוצעת חצר חפורה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש ושטחה 24.64 מ"ר	פורסמה הקלה לתכנון חצר חפורה בשטח העולה על 10 מ"ר אך ללא שטחי חלחול כנדרש, נוסף תנאי טכני לאחר ועדה.
חצר אנגלית	ברוחב 1.5 מ' ושטחה עד 10 מ"ר.	מוצעת במרווח הקדמי ברוחב 85 ס"מ ושטחה 5.52 מ"ר ובתוך קווי הבניין המותרים.	-
הגדרת מרתף	מעל 50% מתחת לקרקע.	בהתאם למותר.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רום הגג	7 מ'	7 מ'	
שיפוע הגג	50%-40%	40%	
התאמה לבינוי	התאמה לגגות הבנויים.	בבית השכן לא קיימת בנייה על הגג.	
מתקנים טכניים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטתם.	כנדרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
75.63 מ"ר שטח המצללה, הבולטת 1.6 מ' לקו בניין צדדי מותר של 4 מ' (40%) מהמרווח מוצעת מרפסת בשטח של 4.57 מ"ר. רצועת גיבון בחזית לרחוב.	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס 0.00 קיים: 23.06 מ' מפלס הרחוב 22.76 מ'. מוצעת הגבהה נוספת של מפלס הכניסה ל-23.15 ועוד 10 ס"מ מעל המפלס הקיים.		
חלחול	X	
27.4% משטח המגרש - 134 מ"ר		
גדרות	X	
דרומית לרחוב אוגרית - מוצעת בגובה 1.5 מ' כנדרש. בקיר משותף, לכיוון מערב - 1.5 מ' ובחלקה חומה קיימת בגובה 50 ס"מ מזרחית - לא הוצגה פריסה. צפונית בגבול המגרש האחורי - 1.5 מ'		

הערות נוספות:

הבקשה עברה תנאי הסף בתאריך 29.12.2024 וניתן טופס לביצוע פרסומים, לכן ניתן להמליץ על הקלות.

עמ' 50

מיזע: 24-00069 רישוי: 25-0401 ת.בניין: 0815-005א

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת מרחב מוגן מעבר לשטח לתכסית מותרת במרתף לפי ע1
2	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.8 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.0 מ' ועומקה 3.42 מ'
4	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש שטח נילוה למגורים
5	תוספת בריכה בחצר אחורית לפי תוכנית 2754
6	העברת אחוזים מקומה לקומה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון ממ"ד (בסך של 9 מ"ר+ עובי קירות) מעבר לתכסית מותרת של 96.3 מ"ר לפי התב"ע החלה על המקום ;
2	ניתן להמליץ על הקלה יחסית של 6% משטח המגרש מעל ל40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 28.89 מ"ר סה"כ 221.49 מ"ר לצורך תכנון משופר.
3	ניתן להמליץ על הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 24.64 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
4	הקלה לא רלוונטית שכן לא מוצעת כניסה נפרדת לקומת המרתף.
5	הקלה לא רלוונטית נדרש פרסום במתכונת הקלה לצורך יידוע שכנים לפי תכנית 2754.
6	ניתן להמליץ על הקלה להעברת אחוזי בנייה המותרים מקומה א' לקומת הקרקע בשיעור 0.7% וסה"כ: 3 מ"ר.

תאריך הודעה אחרונה: 30/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 23.06.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/12/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.20 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, הנחיות בתיק המידע ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 20.07.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש,
יש להרחיב אותו כדי לאפשר פינוי נוח של המיכלים לאחר פתיחת הדלת
יש לסמן את גודל המיכלים בתכנית (תנאים טכניים)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.01.2025

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 עצים המיועדים לכריתה הוא 10,933 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,733 ₪
סכמת חלחול: תקינה
עץ מס' 11 נגזם בחריפות עקב רקבונות בעץ ואין הצדקה לשמרו.
עץ מס' 8 מועתק בתחום המגרש.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.07.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע .

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.00	50.00	3.00	שימור	21,363.00
5	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	5.00	15.00	5.00	שימור	
6	שיח	2.00	15.00	2.00	כריתה	
7	דיפסיס משולש	4.00	50.00	4.00	כריתה	
8	זית אירופי	5.00	20.00	5.00	העתקה	5,448.00
10	הדר הלימון	4.00	10.00	3.00	כריתה	
11	צאלון נאה	4.00	45.00	2.00	כריתה	10,933.00
12	ארכיתמר אלכסנדרה	8.00	25.00	3.00	כריתה	
13	ארכיתמר אלכסנדרה	4.00	15.00	4.00	כריתה	
14	דיפסיס משולש	2.00	30.00	3.00	כריתה	
15	סייגרוס רומנזוף	6.00	20.00	4.00	כריתה	
16	סייגרוס רומנזוף	3.00	20.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.02.2025)**

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
מים - לא תקין - "יש לסמן נישה לגמל מים ויש למקם את הנישה במיקום החיבור הקיים". יש להשתמש בחיבור
הקיים ניתן להזהה במדרכה עד 3 מטר
ביוב- תקין - " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 220 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 27.07.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת ומחסן במחצית המזרחית, מתוך 2 בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג. קוטג' בקיר משותף עם בית ממערב באותה החלקה.

על המגרש: 2 מק"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים בצורת "ר" במרווח הצדדי למזרח והאחורי לצפון, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת שטח המרתף על חשבון ממ"ד (בסך של 9 מ"ר+ עובי קירות) מעבר לתכסית מותרת של 96.3 מ"ר לפי התב"ע החלה על המקום ;
2. תוספת יחסית עד 6% משטח המגרש מעל ל40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 28.89 מ"ר סה"כ 221.49 מ"ר לצורך תכנון משופר.
3. הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 24.64 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
4. הקלה להעברת אחוזי בנייה מקומה לקומה כך שבקומת הקרקע מוצעת בנייה בסך של 26.13% ובקומה א' בנייה בסך של 19.3% לצורך תכנון משופר.

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,933 ₪.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידסון: קוטג' הריסה ובנייה מחדש, ניתן לאשר את הבקשה, לא הוגשו התנגדויות.
אלחנן זבולון: יש כאן ביטול הקלה מסוימת שלא רלוונטית?
אלנה דוידסון: כן, אתה צודק - כאן מדובר בהקלה מספר 1 שאנחנו אישרנו שנים רבות לאור החלטת ועדת הערר. בית המשפט החליט שההקלה לא רלוונטית, מבקשים מרתף בהתאם לתכנית המותרת ועוד ממ"ד נוסף, במקרה מדברים על ממ"ד מינימלי זה, ניתן להמליץ על המבוקש לצורך תפקוד הבית ללא הקלה. לאור זאת הבקשה כוללת 4 הקלות וההקלה להגדלת מרתף על חשבון ממ"ד לא רלוונטית.
אלחנן זבולון: הקלות 2, 3 ו-4 רלוונטיות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד אחת ומחסן במחצית המזרחית, מתוך 2 בקיר משותף על המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חללו, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג.
 קוטג' בקיר משותף עם בית ממערב באותה החלקה.

על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים לא מקוריים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים בצורת "ר" במרווח הצדדי למזרח והאחורי לצפון, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יחסית עד 6% משטח המגרש מעל 40% המותרים לטובת שיפור תכנון, המהווים 28.89 מ"ר סה"כ 221.49 מ"ר לצורך תכנון משופר.
2. הקלה לבניית חצר מונמכת ברוחב 2 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים ובשטח 24.64 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.

עמ' 54

מידע: 24-00069 רישוי: 25-0401 ת.בניין: 0815-005א

3.הקלה להעברת אחוזי בנייה מקומה לקומה כך שבקומת הקרקע מוצעת בנייה בסך של 26.13% ובקומה א' בנייה בסך של 19.3% לצורך תכנון משופר.

**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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,933 טו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0066	תאריך הגשה	12/01/2025
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' בריכת שחיה

כתובת	בנימין מטודלה 14, אשכנזי ישראל 5	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	6637/842	תיק בניין	0831-014
מס' תב"ע	1410, 188אר, 2550א, 2754, 3313, ג1, ע1,	שטח המגרש	500.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליהו גיגי	רוזן פנחס 23, תל אביב - יפו 6951248
בעל זכות בנכס	אליהו גיגי	רוזן פנחס 23, תל אביב - יפו 6951248
בעל זכות בנכס	נזירה גיגי	רוזן פנחס 23, תל אביב - יפו 6951248
עורך ראשי	יואב בוקר	המרגנית 10, הרצליה 46649
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	יעקב גולדשטיין	פוקס אהרון דב 16, בני ברק 5140812

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הקמת בניין חדש עם 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד על מגרש פינתי.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לכל יח"ד, 2 במרווח הקדמי לכיוון דרום מזרח ו2 במרווח הקדמי לכיוון צפון מערב, בריכות שחייה לא מקורות אחת במרווח הקדמי ואחת במרווח הצידי עם חדרי מכוונת תת קרקעיים.

מצב קיים:

על המגרש קיימת חניית אספלט

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של המבקשים, נשלחו הודעות לבעלי חלקות גובלות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 842 בגוש 6637 בבעלות פרטית

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3313

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח מגרש בקומה טיפוסית = 100 מ"ר בקומה	קומת קרקע: 118.77 מ"ר 23.75%	פורסמה הקלה לתוספת עד 6% משטח המגרש המהווים

עמ' 56

מידע: 23-00974 רישוי: 25-0066 ת.בניין: 0831-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טיפוסית. סה"כ 40% משטח המגרש, 200 מ"ר ב 2 קומות.	קומה א': 111.3 מ"ר 22.26% סה"כ 46.01% משטח המגרש.	30 מ"ר. סה"כ 230 מ"ר כולל הקלה
קו בניין	קדמי לרחוב אשכנזי ישראל: 5 מטר (דרומי)	5.3 מ'	-
קו בניין	קדמי לרחוב בנימין מטודלה: 5 מטר (מערבי)	6.2 מ'	-
קו בניין צדדי 1	לכיוון צפון 4 מטר	3.6 מ', מבוקשת הקלה של 10% מקו הבניין הצידי עבור קרניז שלא ניתן לאשר כיוון שהשטח מתחת לקרניז לא חושב במניין השטחים וחורג מעבר למותר.	מבוקשת הקלה של 10% מקו הבניין הצידי עבור קרניז שלא ניתן לאשר כיוון שהשטח מתחת לקרניז לא חושב במניין השטחים וחורג מעבר למותר.
קו בניין צדדי 2	לכיוון מזרח 4 מטר	4.6 מ'	-
מספר קומות	2 ובנייה על הגג	2 ובנייה על הגג	-
תכליות מותרות	מגורים. ללא שינוי מהוראות התכניות הראשיות.	מגורים	-
מספר יחידות דיור למגרש	2	2	-
שטח שירות	בליטות ללא הגבלה.	30.81 מ"ר השטח מתחת לכליטות בקומת הקרקע.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	שטח מקום חניה אחד לא יעלה על 18 מ"ר. שטח של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. סה"כ 33 מ"ר. גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	מוצעים 4 מקומות חניה לא מקורים במגרש, 2 מ"ח טוריים לא מקורים, במרווח הקדמי לכיוון דרום מזרח, בצמוד לגדר הגובלת בין החלקות בחזית לרחוב אשכנזי. 21 מ"ח טוריים לא מקורים, במרווח הקדמי לכיוון צפון מערב בצמוד לגדר הגובלת בין החלקות בחזית לרחוב בנימין מטודלה ושערי הזזה.	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'. לפי מדיניות: לא ימוקמו בריכת שחיה או	בריכה 1- שייכת ליח"ד הדרומית מזרחית, מוצעת במרווח הצידי במרחק 1.1 מ' מגבול המגרש הצידי-מזרחי 1.51 מ' מגבול המגרש הצידי-	בריכה 2- מוצעת במרווח הקדמי במרחק 2.67 מ' מגבול המגרש הקדמי בהתאם להנחיות מרחביות עבטר מגרש פינת.

עמ' 57

מידע: 23-00974 רישוי: 25-0066 ת.בניין: 0831-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כולל קו בניין 0 מ'.	ג'קוזי במרווח הקדמי, אך במידה ומדובר על מגרש פנימי ניתן להמליץ על הקמת בריכת שחיה בנסיגה של 2.5 מ' מגבול המגרש הקדמי ובתנאי שבריכת שחיה תהיה בשטח של עד 5% משטח המגרש.	צפוני. בריכה 2- מוצעת במרווח הקדמי מעבר לקוו הבניין ובמרחק של 2.67 מ' מגבול המגרש הקדמי.	
שטח	במגרש פינתי עד 5% אחוז משטח המגרש הפנוי מבניה או 24 מ"ר, הגדול מביניהם.	שטח הבריכות: בריכה 1: 14.31 מ"ר בריכה 2: 14.85 מ"ר.	
מתקנים טכניים	תת קרקעיים.	תת קרקעיים	
גדר בטיחות	גדר קלה סביב הבריכה כולל שער נעילה. סביב הבריכה משטח מונע החלקה	משטח מונע החלקה, גדרות ושערי בטיחות סביב הבריכות.	
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	בריכה 1- במרווח הצידי בריכה 2- במרווח הקדמי.	בריכה 2 מוצעת במרווח הקדמי במרחק מינימלי של 2.67 מ' מגבול המגרש הקדמי.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח בניה על הגג	65% משטח הגג בבנייה בו זמנית שהם: 72.34 מ"ר.	72.34 מ"ר.	-
נסיגות	2 מ' לפחות מחזית קדמית.	בחזית לרחוב אשכנזי 0.4 מ'. בחזית לרחוב בנימין מטודלה 0.9 מ'.	פורסמה הקלה לתוכנית ג1 לביטול והקטנת נסיגה מקו מעקה הגג לעניין מיקום חדרי יציאה לגג ביחס לקו מעקה הגג
שטח/תכסית קומה העליונה	לפחות 80% משטח קומת קרקע של 118.77 מ"ר השווים ל195.01 מ"ר	111.33 = 93.7% (תכסית קומה א)	-
גובה ברוטו	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.2 מ'	-
נטו	כגובה קומה א' ולא יעלה על 3 מ'	2.7 מ'.	-
מצללה	נסיגה של 2 מ' מחזית קדמית. 1.2 מ' לחזית צד ואחור.	0.6 מ' מחזית קדמית לרחוב אשכנזי. 1.4 מ' מחזית צד מערבית. 1.4 מ' מחזית לרחוב בנימין מטודלה. 0.6 מ' מחזית צד צפונית.	פורסמה הקלה להקטנת וביטול נסיגה לבנית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג.

עמ' 58

מידע: 23-00974 רישוי: 25-0066 ת.בניין: 0831-014

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע- 20% משטח המגרש = 100 מ"ר	שטח המרתף הינו 89.63 מ"ר + ממ"דים בשטח נטו 9 מ"ר+ עובי קירות, סה"כ: 114.48 מ"ר	פורסמה הקלה לתוספת שטחי הממ"דים לתכסית המותרת בסך של 9 מ"ר נטו+ עובי קירות, סה"כ 24.85 מ"ר
מספר קומות	קומה 1	קומה 1	-
גובה קומה	4 מטר גובה קומה.	2.48 מ'	-
כניסה חיצונית למרתף.	עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.	מוצעת גישה חיצונית למרתפים המשמשים משרדים לבעל מקצוע חופשי.	
שימושים	חדר משחקים,	חדר משחקים, ממ"ד, משרד לבעל מקצוע חופשי.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
שטח המצללות בקומת הגג: 8.65 מ"ר ו8.59 מ"ר		X	שטח המצללה
לכיוון צפון גדר משותפת עם החלקה הגובלת בין החלקות בגובה 1.5 מ'. לכיוון מזרח סומן גובה הגדר 1.45 מ' מהמפלס הגבוה בין החלקות. לכיוון דרום מוצעת גדר בגובה 1.5 מ' לכיוון מערב מוצעת גדר בגובה 1.5 מ'		X	פיתוח שטח /גדרות
23.50 לעומת מפלס הרחוב של 23.00		X	מפלס כניסה קובעת
שטח מחלחל 83 מ"ר, 16.6% משטח המגרש		X	חלחול

הערות נוספות:

התקבלה תכנית מתוקנת המתייחסת לכלל הליקויים והדראפט מתייחס למסמכים המתוקנים.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 40% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
תוספת בריכה לכלל יח"ד, לפי תוכנית 2754 במרווח קדמי במגרש פניתי במרחק של 2.0מ' מגבול המגרש בריכה במרווח הצדדי במרחק 1.0מ'	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותר	3
הקלה לתוכנית ג1 לביטול והקטנת נסיגה מקו מעקה הגג לעניין מיקום חדרי יציאה לגג ביחס לקו מעקה הגג והקטנת וביטול נסיגה לבנית פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג.	4
תוספת שטח מרחב מוגן מעבר לתכסית המותרת בתוכנית ע1	5
הקלה בגובה גדר צדדית	6
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4.0 מ' המותר	7

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לאשר את ההקלה לתוספת של 6% משטח המגרש המהווים 30 מ"ר מעבר ל200 מ"ר המותרים לפי	1

עמ' 59

מידע: 23-00974 רישוי: 25-0066 ת.בניין: 0831-014

#	התייחסות
	תכנית.
2	נדרש פרסום לצורך יידוע השכנים אך לא ניתן להמליץ על הקלה לבניית בריכת שחייה במרווח הקדמי כיוון שהנ"ל מוצע במרחק של 0.8 מ' מגבול המגרש הקדמי בחזית לרחוב אשכנזי.
3	לא ניתן להמליץ על הקלה כיוון שהשטח מתחת לקרניז הבולט מעבר לקו הבניין הצידי לא חושב במניין השטחים וחורג משטח המותר לאחר הקלה של 6% משטח המגרש.
4	הקטנת נסיגות בקומת הגג, בחזית לרחוב בנימין מטודלה מ' 2 מ' המותרים ל' 0.70 מ' (חריגה ניקודית) ובחזית לרחוב אשכנזי מ' 2 ל' 0.70 מ' ו-1.20 מ' בחלקה. בנוסף הקטנת הנסיגות לבניית חדרי יציאה לגג בחזיות הצדדיות מ-1.20 מ' ל' 0.70 (חריגה ניקודית).
5	תוספת שטח ממ"ד נטו 9 מ"ר עבור כל יח"ד ועובי קירות בסך של 24.76 מ"ר מעבר לתכנית המותרת של 100 מ"ר סה"כ עבור 2 יח"ד.
6	גובה הגדר הצדדית לא סומן כנדרש בתכנית, לא ניתן להתייחס להקלה כפי שהוגש.
7	לא ניתן להמליץ על הקלה כיוון שהשטח מתחת לקרניז הבולט מעבר לקו הבניין הצידי לא חושב במניין השטחים וחורג משטח המותר לאחר הקלה של 6% משטח המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 18/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חוו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 08/08/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן 2 יחידות דיור צמודים קרקע.

דרישת התקן:

4 מקומות חניה.

מתוכנן:

4 מקומות חניה (2 מ"ח בטור עבור כל יחידת דיור).

חוות דעת:

תכנון חניה בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, הנחיות בתיק המידע ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 28.07.2025

מתוכננים שני מסתורים לכל יחידה בצמוד למיכלי גז.
יש לתכנן דלת כניסה למסתור כדי שהוא לא יהיה פתוח (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 09.03.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 5 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, 2 מהם במדרכה על מנת לאפשר

עמ' 60

מידע: 23-00974 רישוי: 25-0066 ת.בניין: 0831-014

כניסה לחניות. השאר בתחום קו הבניין או בקרבתו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 27646 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 23,446 ₪
כריתת עצים 5,8 במדרכה אושרו ע"י אגרונום אגף שפ"ע, עורך הבקשה הטעין סריקה של תכנית שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 28.07.2025

המלצה לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	ברכיכיסון צפצפתי	3.50	35.00	2.00	שימור	8,655.00
5	ברכיכיסון צפצפתי	5.00	30.00	2.00	כריתה	6,359.00
6	ברכיכיסון דו גוני	4.50	45.00	3.00	שימור	16,532.00
7	ברכיכיסון דו גוני	3.50	40.00	3.00	שימור	13,062.00
8	ברכיכיסון דו גוני	4.00	40.00	3.00	כריתה	13,062.00
9	ברכיכיסון דו גוני	7.00	50.00	3.00	שימור	20,410.00
15	מיש בונגה	6.00	15.00	3.00	כריתה	
16	מיש בונגה	6.50	25.00	3.00	כריתה	4,004.00
17	סיגלון חד עלים	9.00	20.00	5.00	כריתה	1,809.00
18	סיגלון חד עלים	7.50	20.00	2.00	כריתה	2,412.00
19	מיש בונגה	7.00	10.00	2.00	כריתה	
20	מיש בונגה	7.00	25.00	7.00	שימור	4,004.00
21	סיגלון חד עלים	7.00	20.00	3.00	שימור	2,412.00
22	מיש בונגה	6.50	20.00	3.00	שימור	2,562.00
23	סיגלון חד עלים	6.50	10.00	4.00	שימור	603.00
24	מיש בונגה	6.00	12.00	2.00	שימור	1,230.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 23.03.2022)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 04.04.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: ביטול חיבור קיים וביצוע חיבור חדש למגרש. החיבור ימוקם בנישה יעודית ומוגנת בגבול מגרש
חיבור ביוב - תקין הערה: ביטול חיבור קיים וביצוע חיבור חדש בתוואי חדש

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 18.12.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נרשמה בטאבו לפי תכנית 3313 בשנת 2012

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 842 בגוש 6637 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 04.04.2022)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש עם 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד על מגרש פינתי.

על המגרש 2 מ"ח טורים לכל יח"ד, 2 במרווח הקדמי לכיוון דרום מזרח ו2 במרווח הקדמי לכיוון צפון מערב.

בריכות שחייה לא מקורות אחת במרווח הקדמי ואחת במרווח הצידי עם חדרי מכונות תת קרקעיים.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש שהם 30 מ"ר מעל ל 40% מותרים, לצורך תכנון משופר.
2. הקטנת נסיגות בקומת הגג, בחזית לרחוב בנימין מטודלה מ' 2 מ' המותרים ל0.7 מ' (חריגה ניקודית) ובחזית לרחוב אשכנזי מ' 2 ל0.70 מ' ו-1.20 מ' בחלקה, בחזיתות הצדדיות מ-1.20 מ' ל0.70 מ' ו-1.10 מ' בחלקה.
3. תוספת שטח מרחב מוגן מעבר לתכנית המותרת בתוכנית ע1 בסך של 24.76 מ"ר מעבר ל100 מ"ר המותרים עבור 2 יח"ד .

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידזון: 2 קוטג'ים קיר משותף, הקלה מס' 3 שמופיעה בהמלצה של בוחנת רישוי צריך לבטל, כאן מדובר בהקלה מספר 3 שאנחנו אישרנו שנים רבות, לאור החלטת בית המשפט החליט שההקלה לא רלוונטית, בבקשה מבקשים מרתף בהתאם לתכסית המותרת ועוד ממ"ד נוסף עבור כל היח"ד, במקרה מדברים על ממ"ד מינימלי זה ניתן לאשר את המבוקש לצורך תפקוד הבית ללא הקלה. לאור זאת הבקשה הומליצה עם 4 הקלות וההקלה להגדלת מרתף על חשבון ממ"ד הינה לא רלוונטית.
אלחנן זבולון: הקלות 1,2, ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 8
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש עם 2 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 2 יח"ד על מגרש פינתי.
על המגרש 2 מקומות חנייה טוריים לכל יח"ד, 2 במרווח הקדמי לכיוון דרום מזרח ו-2 במרווח הקדמי לכיוון צפון מערב.

בריכות שחייה לא מקורות אחת במרווח הקדמי ואחת במרווח הצידי עם חדרי מכונות תת קרקעיים.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש שהם 30 מ"ר מעל ל 40% מותרים, לצורך תכנון משופר.
2. הקטנת נסיגות בקומת הגג, בחזית לרחוב בנימין מטודלה מ-2 מ' המותרים ל-0.7 מ' (חריגה נקודתית) ובחזית לרחוב אשכנזי מ-2 מ' ל-0.70 מ' ו-1.20 מ' בחלקה, בחזיתות הצידיות מ-1.20 מ' ל-0.70 מ' ו-1.10 מ' בחלקה.

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

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עמ' 63

מידע: 23-00974 רישוי: 25-0066 ת.בניין: 0831-014

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
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

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	25-0214	תאריך הגשה	28/01/2025
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' בריכת שחיה הריסה

כתובת	שמגר 14	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	6336/55	תיק בניין	0886-014
מס' תב"ע	2550, 2754, 3450, 958, ג1, ע1, תגפפ333,	שטח המגרש	535.00
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלומי תמם	רמברנדט 3, תל אביב - יפו 6404505
מבקש	חן תמם	רמברנדט 3, תל אביב - יפו 6404505
בעל זכות בנכס	שלומי תמם	רמברנדט 3, תל אביב - יפו 6404505
עורך ראשי	פיצו קדם	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (אחינועים ארד)

הריסת כל הקיים על המגרש לרבות בית קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף.

על המגרש, 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש מבנה מגורים בן קומה 1 המיועד להריסה,

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של המבקשים והבקשה חתומה על ידם.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 14.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 55 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 יחידות דיור	1	1	-

עמ' 65

מידע: 23-02158 רישוי: 25-0214 ת.בניין: 0886-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
למגרש			
מספר קומות	2 + ניצול חלל גג רעפים	2 + ניצול חלל גג רעפים	-
קו בניין	קדמי לרח' שמגר: 6 מטר	6 מ'	
קו בניין אחורי	8 מטר	8.63 מ'	-
קו בניין צדדי 1	לכיוון צפון: 3 מטר	3.6 מ'	-
קו בניין צדדי 2	לכיוון דרום: 3 מטר	3.63 מ'	-
סה"כ שטחי בניה	30 אחוז משטח מגרש עבור 2 קומות, לפי תכ' 958 הופקדה בתאריך 20.05.1965, המהווים 160.5 מ"ר + 2.5% 13.375 = מ"ר עבור מבנה עזר = 173.875 מ"ר (32.5%)	בקומת הקרקע: 108.49 מ"ר המהווה 20.27% בקומה א': 97.05 מ"ר המהווה 18.3% סה"כ: 205.54 מ"ר המהווים 38.5%	פורסמה הקלה לתוספת של עד 6% משטח המגרש המהווים 32.1 מ"ר, מבוקשת תוספת של 32.565 מ"ר שהם 6% 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 שטח מקורה מתחת היטל בליטה של קומה א' ושטח מקורה בסך: 50.41 מ"ר	-
מרפסות	12 מ"ר	7.47 מ"ר	-
גובה קומה	4 מטרים (ברוטו)	3.2 מ'	
חלל	חלל עובר בין הקומות	בקומה א' חלל עובר בשטח 36.96 מ"ר.	

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 מקורים ששטחו 32.8 מ"ר.	מוצע גג חניה מגובן ללא גישה.
מיקום החניות	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש הצידי-דרומי מזרחי.	
רוחב שער הכניסה	עד 3.0 מ'	רוחב פתח כניסה לחניה 3 מ'.	
גובה	נטו: 2.20 מ', ברוטו: 2.6 מ' (גג רעפים בשיפוע 40%)	נטו: 2.2 מ' ברוטו: 2.5 מ'	

ג'1-בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לג'1	שטח קומה א' לפחות 80% משטח קומת הקרקע.	97.95 המהווים 90.28% משטח קומת הקרקע	-
שטח או תכסית:	65% משטח קומה א' (97.95 מ"ר) 63.66 מ"ר תכסית מותרת לבניה על הגג.	62.26 מ"ר.	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'.	3 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.7 מ'.	-
נסיגות בנייה בשלבים- מקו חזית קדמית:	2 מ' מחזית קדמית 1.20 מ' מחזיתות צד.	2 מ' מחזית קדמית. 0 מ' מחזית צד דרומית. 5.61 מ' מחזית צד צפונית.	פורסמה הקלה לבניית הגג ללא נסיגה מחזית צד דרומית בשל אופן תכנון המדרגות.
התאמה לבינוי:	התאמה לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג או לגגות הקיימים.	יח"ד 1 על המגרש, קיימים ברחוב גם גגות שטוחים וגם גגות רעפים.	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בצמוד למדרגות ומעלית וללא נסיגה מחזית צד דרומית כלל.	פורסמה הקלה לבנייה ללא נסיגה מחזית צד דרומית.

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה 1	קומה 1	-
גובה	4 מ'	3.2 מ'	-
שימוש	שטחים נלווים למגורים,	חדר משחקים, חדר כושר, ממ"ד, מחסן וחדר משפחה	-
שטח	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע המותרת, 107 מ"ר	106.96 מ"ר + 9 מ"ר ממ"ד + עובי קירות: סה"כ: 120 מ"ר	פורסמה הקלה לתכנון הממ"ד בקומת המרתף תוספת 9 מ"ר + עובי קירות. סה"כ 13.04 מ"ר מעל ל107 מ"ר המותרים שהם 121.17 מ"ר.
חצר אנגלית/	- חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו	מוצעת חצר מונמכת במרווח צידי לכיוון צפון,	

עמ' 67

מידע: 23-02158 רישוי: 25-0214 ת.בניין: 0886-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מונמכת.	פונה לכל שטח ציבורי. המרחק המינימלי בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ'.	במפלס קומת המרתף, במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש, ושטחה 17.56 מ"ר. בנוסף חצר אנגלית לכיוון דרום ושטחה 2.41 מ"ר.	
כניסה חיצונית למרתף	רק למרתף המשמש כמשרד לבעלי מקצוע חפשי	מבוקשת כניסה חיצונית למרתף שאינו כולל משרד.	כניסה חיצונית למרתף שאינו כולל משרד המבוקשת כהקלה שניתן להמליץ לאשר.

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 1.3 מ' מגבול המגרש האחורי, 2.65 מ' מגבול המגרש הצידי צפוני, 2.66 מ' מגבול המגרש הצידי דרומי.	-
שטח	לא קובעת	53.2 מ"ר.	
מתקנים טכניים	תת קרקעיים	תת קרקעיים	
גדר בטיחות	גדר בטיחות סביב הבריכה עם שער נעילה משטח מונע החלקה סביב הבריכה	גדר בטיחות סביב הבריכה משטח מונע החלקה סביב הבריכה	
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	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
מוצעת פרגולה מחומר קל בחצר בשטח של 48.62 מ"ר וכולטת 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. סה"כ שטח המרפסות 9.87 מ"ר.		
פיתוח שטח /גדרות	X	
מוצעת גדר קדמית (מזרחית) בחזית לרחוב שמגר בגובה 1.5 מ'. עם פתח לפילרים, שער כניסה וכניסה לחניה. גדר צדדית בגבול המגרש הצפוני בגובה 1.8 מ', בחלקה קיר תמך בשל הפרשי גבהים בין המגרשים.		

עמ' 68

מידע: 23-02158 רישוי: 25-0214 ת.בניין: 0886-014

הערות	לא	כן	
גדר צדדית בגבול המגרש הדרומי בגובה 1.8 מ' ובחלקה עד 2.29 בגובה מוסך חניה, בחלקה קיר תמך בשל הפרשי גבהים בין המפלסים. גדר בגבול המגרש האחורי (מערבי) מוצעת בגובה 1.8 מ'. פורסמה הקלה להגבהת הגדרות מעל 1.5 מ' המותרים.			
מפלס הכניסה הקיים: +38.02, מפלס הכניסה המוצע: +37.53.		X	מפלס כניסה קובעת
22.5% שטח מחלחל, 120.42 מ"ר.		X	חלחול
		X	חומרי גמר בחזיתות
פיתוח השטח מוצע בהתאם למפלס הקרקע הקיים, בחלקו בהנמכה של 0.15 מ' וניתן לאשר.		X	פיתוח שטח
		X	מערכות בחצר

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת שטח מרחב מוגן מעבר לתכסית המותרת בתוכנית ע1	1
בריכה לפי תוכנית 2754	2
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 32.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון	3
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית/צדדית	4
העברת אחוזים מקומה לקומה	5
הקלה בגובה גדר מעל 1.5 המותר בגדרות צדדיות ואחוריות	6
הקלה לחצר מונמכת וכניסה נפרדת למרתף.	7
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל שטח נילוה	8
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.45 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.0 מ' ועומקה 3.45 מ'	9

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על תוספת של 9 מ"ר + עובי קירות לשטח המרתף המותר של 107 מ"ר ובניית מרתף בשטח 119.68 מ"ר.	1
הקלה לא רלוונטית, נדרש יידוע שכנים במתכונת הקלה לפי תכנית 2754.	2
ניתן להמליץ על תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 32.1 מ"ר מעל 173.875 מ"ר המותרים (32.5% משטח המגרש) סה"כ: 205.975 מ"ר.	3
ניתן להמליץ על הקלה מנסיגות בקומת הגג ובנייה במרחק של 0 מ' מחזית צדדית ו0 מ' מחזית אחורית ביחס ל1.2 מ' נסיגה הנדרשים לצורך תכנון משופר.	4
הקלה לא רלוונטית כיוון שלא נקבעו אחוזי בניה מותרים בכל קומה.	5
ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הגדרות הצדדיות והאחורית עד 1.8 מ' ועד 2.29 מ' עבור מוסך חניה בלבד ביחס ל1.5 מ' המותרים	6
ניתן להמליץ על הקלה לחצר מונמכת ברוחב שעולה על 1.5 מ' המותרים ובסך של 1.75 מ', ושטחה 17.56 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים. ולתוספת כניסה נפרדת לקומת מרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.	7
ראה סעיף 7.	8
ניתן להמליץ על הקלה לבניית חצר מונמכת במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש לעומת 2 מ' הנדרשים.	9

תאריך הודעה אחרונה: 31/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 25.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוננת ביום 28/10/2024:

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 בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 05.03.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 25.08.2025

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 ₪ 11,767.1. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 7,567.1 יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה. עץ הזית הגדול יועתק בתחום המגרש. יש לעדכן את ייעוד העצים בתכנית בהתאם לטבלה (תנאי טכני) שני עצי הזית שקוטרם קטן מ-30 ס"מ מומלצים לכריתה, לאחר התייעצות עם אגרונום המכון, מכיון שאין להם גוש שורשים מספק המאפשר את העתקתם.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 05.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	5.00	15.00	3.00	כריתה	2,933.80
2	זית אירופי	4.00	37.00	2.00	העתקה	6,576.90
3	זית אירופי	6.00	25.00	6.00	כריתה	8,833.30

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 07.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 14.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 55 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 18.11.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש לרבות בית קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף.
על המגרש, 2 מ"ח טוריים במוסך חניה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש.

כולל הקלות:

- הגדלת שטח המרתף על חשבון שטח מרחב מוגן מעבר לתכנית המותרת בתוכנית ע1, ובניית מרתף בשטח 119.68 מ"ר לעומת 107 מ"ר המותרים.
- תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 32.1 מ"ר מעל 173.875 מ"ר המותרים (32.5% משטח המגרש) סה"כ: 205.975 מ"ר.
- הקלה מנסיגות בקומת הגג ובנייה ללא נסיגה מחזית צדדית ומחזית אחורית לעומת 1.2 מ' נסיגה הנדרשים לפי תכנית ג'1.
- הקלה להגבהת הגדרות הצדדיות והאחורית עד 1.8 מ' ועד 2.29 מ' ביחס ל1.5 מ' המותרים.
- הסדרת כניסה נפרדת לקומת מרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.
- הקלה לבניית חצר מונמכת במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש לעומת 2 מ' הנדרשים.

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

עמ' 71

מידע: 23-02158 רישוי: 25-0214 ת.בניין: 0886-014

#	התנאי
1	סגירת חלל עובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	סגירת מרפסת בין 4 קירות בק. שנייה ובק. מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,767.1 ₪.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידזון: קוטג' הריסה ובנייה מחדש, ניתן לאשר את הבקשה, לא הוגשו התנגדויות.
אלחנן זבולון: יש כאן ביטול הקלה מסוימת שלא רלוונטית?
אלנה דוידזון: כן, אתה צודק - כאן מדובר בהקלה מספר 1 שאנחנו אישרנו שנים רבות לאור החלטת ועדת הערר. בית המשפט החליט שההקלה לא רלוונטית, מבקשים מרתף בהתאם לתכסית המותרת ועוד ממ"ד נוסף, במקרה מדברים על ממ"ד מינימלי זה, ניתן להמליץ על המבוקש לצורך תפקוד הבית ללא הקלה. לאור זאת הבקשה כוללת 6 הקלות וההקלה להגדלת מרתף על חשבון ממ"ד לא רלוונטית.
אלחנן זבולון: הקלות מס' 2-6 רלוונטיות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

**לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש לרבות בית קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף.
על המגרש, 2 מקומות חנייה טוריים במוסך חנייה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח האחורי, פיתוח שטח וגדרות בגבולות המגרש.**

כולל הקלות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 32.1 מ"ר מעל 173.875 מ"ר המותרים (32.5% משטח המגרש) סה"כ: 205.975 מ"ר.

עמ' 72

מידע: 23-02158 רישוי: 25-0214 ת.בניין: 0886-014

2. הקלה מנסיגות בקומת הגג ובנייה ללא נסיגה מחזית צדדית ומחזית אחורית לעומת 1.2 מ' נסיגה הנדרשים לפי תוכנית ג'1.

3. הקלה להגבהת הגדרות הצדדיות והאחורית עד 1.8 מ' ועד 2.29 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

4. הסדרת כניסה נפרדת לקומת מרתף שאינו משמש משרד לבעל מקצוע חופשי.

5. הקלה לבניית חצר מונמכת במרחק 1.5 מ' מגבול המגרש לעומת 2 מ' הנדרשים.

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	סגירת חלל עובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	סגירת מרפסת בין 4 קירות בק. שנייה ובק. מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,767.1 מ ² .
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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

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	25-0227	תאריך הגשה	30/01/2025
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'

כתובת	הראל 14	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6336/445	תיק בניין	0911-012
מס' תב"ע	2550, 2082, א, 2907, 2754, 3, 01/2, 347, 3450	שטח המגרש	535.00
	5000, ג1, ע1, תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנקלר ראובן	הראל 14, תל אביב - יפו 6927639
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	שרון זלדה ויזר	הברזל 33, תל אביב - יפו 6971049
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (אחינועים ארד)

הקמת בניין חדש (קוטג') בן 2 קומות עם גג רעפים ואגדים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח האחורי לצפון ובמרווח הצדדי למזרח מנותקת מהבניין בצמוד לבריכה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח הצדדי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי).

מצב קיים:

מגרש פנוי מבניה, פונה בחזיתו הצפונית לרחוב הראל.
על המגרש: הריסת גדרות קיימות בתחום המגרש וגדר שפולשת שלצ"פ בחזית אחורית

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות המנהל והבקשה חתומה ע"י החוכרים בנכס, נשלחו הודעות למנהל ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 10.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 445 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן להריסה כל החורג.

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 לרכות שטחי ציבור.
הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתחילת עבודות.

התאמה לתב"ע | תכנית 347 הופקדה 1955 | תכנית 1856 הופקדה 1977 | תכנית 2082 הופקדה 1981 | 3450 הופקדה 2005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	535 מ"ר		
מספר יחידות דיור למגרש	2	יח"ד 1 בלבד.	-
מספר קומות	2 + ג'1	2 עם גג רעפים (ללא ניצולו) עם אגדים.	-
שטח קומה	קומת קרקע: 25% משטח המגרש השווים = 133.75 מ"ר + 25 מ"ר המרת מבני עזר לפי תכנית 3450=158.75 מ"ר 29.67%	91.88 מ"ר שהם 17.17%	
שטח קומה שניה	75% משטח קומת הקרקע (133.75 מ"ר) השווים= 113.687 מ"ר 18.75%	67.42 מ"ר שהם 12.6%	
סה"כ שטח עיקרי מותר	133.75 מ"ר + 113.687 מ"ר + 25 מ"ר (המרת מבני עזר לפי תכנית 3450) סה"כ= 272.437 מ"ר (47.4%)	157.5 מ"ר שהם 29%	
שטחי שירות	ממ"ד בשטח נטו של 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	הממ"ד בשטח נטו 9.16 מ"ר + עובי קירות 3.43 מ"ר, סה"כ 12.59 מ"ר, מתוכנן בקומת המרתף.	-
קו בניין	6 מטרים כלפי רחוב הראל (דרומי)	6 מטרים	-
קו בניין אחורי	5 מ' לכיוון צפון	7.58 מ'	-
קו בניין צדדי 1	2 מטר לכיוון מזרח	2.1 מ'	
קו בניין צדדי 2 תוכנית מופקדת	2 מטר לכיוון מערב.	10.68 מ'	

עמ' 75

מידע: 24-01112 רישוי: 25-0227 ת.בניין: 0911-012

חניה | תכנית 2550א' וההנחיות המרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תקן חניה נדרש	2 מ"ח מ"ח אחד 18 מ"ר, שני 15 מ"ר, סה"כ 33 מ"ר	2 מ"ח בשטח 32.48 מ"ר	
מיקום החניות	זה אחרי זה בצמוד לגבול המגרש המזרחי	זה אחרי זה בצמוד לגבול מהמגרש הדרומי מזרחי מזרחי	
רוחב שער הכניסה	עד 3.0 מ'	2.9 מ'	
גובה	נטו: 2.20 מ', ברוטו: 2.60 מ'.	נטו 2.2 מ' ברוטו 2.6 מ' הערה לגבי גובה החניה.	

בריכת שחיה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ'	הבריכה מוצעת במרווח הצידי במרחק 4.54 מ' מגבול המגרש הצידי מערבי ו7.5 מ' מגבול המגרש האחורי צפוני.	-
שטח	לא קובעת	35 מ"ר	-
מתקנים טכניים	חדר מכונות תת קרקעי	חדרי מכונות תת קרקעיים בשטח 15.3 מ"ר.	-
בטיחות	משטח מונע החלקה גדר בטיחות מסביב לבריכה.	משטח מונע החלקה בכל היקף הבריכה וגדר בטיחות עם שער מסביב לבריכה.	
התאמה להנחיות מרחביות	הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	במרווח הצידי	-

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית: קומות	1	1	
תכסית	לפי שטח קומת הקרקע = 91.88 מ"ר	104.91 מ"ר כולל ממ"ד בשטח נטו של 9.16 מ"ר ועובי קירות 3.43, סה"כ 12.59 מ"ר ברוטו.	פורסמה הקלה להגדלת שטח המרתף עבור ממ"ד.
גובה קומה	4.0 מ'	3 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים, ח. משחקים, ח. קולנוע, ממ"ד.	
התאמה להגדרת המרתף	מעל 50% חפור בתוך קרקע טבעית הקיימת	בהתאם למותר.	
חצר אנגלית	1.5 מ' רוחב	חצר אנגלית בחזית מזרחית: רוחב 0.98 מ'	פורסמה הקלה לבניית חצר מונמכת במרווח הקדמי דרומי,

עמ' 76

מידע: 24-01112 רישוי: 25-0227 ת.בניין: 0911-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עד 10 מ"ר	שטחה 8.13 מ"ר. חצר אנגלית בחזית צפונית: רוחב 1.03 מ' שטחה 2.36 מ"ר חצר מונמכת בחזית הדרומית: רוחב 1.3 מ' שטחה 10.53 מ"ר.	ששטחה עולה על 10 מ"ר המותרים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מוצעת מצללה בקרקע, לכיוון חזית אחורית (צפונית)- ובשטח של 29.75 מ"ר ברובה בתוך קווי הבניין המותרים ובבליטה של 0.89 מ' מקו הבניין האחורי ובמסגרת 40% המותרים. בנוסף מצללה לקירוי ליד הברכה בשטח 16.2 מ"ר, בבליטה 0.7 מ' מקו הבניין הצידי ובמסגרת 40% המותרים.		X	שטח המצללה
גדר קדמית לכיוון רחוב הראל (דרום): 1.5 מ'. גדר צדדית לכיוון מזרח: גדר בנויה קיימת, גובה הגדר מהנקודה הגבוהה על קרקע הגובלת בין שני מגרשים לא עולה על 1.5 מ' המותרים. גדר צדדית לכיוון מערב: גדר בנויה קיימת, גובה הגדר מהנקודה הגבוהה על קרקע הגובלת בין שני מגרשים לא עולה על 1.5 מ' המותרים. גדר אחורית לכיוון צפון: גובה הגדר מבוקש עד 1.8 מ' הנ"ל מבוקש בהקלה שניתן להמליץ לאשר.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס הכניסה הקובעת +44.76, 0.00 המבוקש הינו +45.05 0.29 מ' מעל המפלס הקיים ובהתאם להנחיות.		X	מפלס כניסה קובעת
מוצע שטח מחלחל של 243 מ"ר המהווים 45.4% משטח המגרש.		X	חלחול
		X	רצועת גיבון
מוצעים מסתורי מערכות בסמוך לכניסה לחניות (במרווח הקדמי כלפי רחוב הראל). המסתורים מוצעים עם גישה חופשית מהרחוב ועם שערים שאינם נפתחים כלפי הרחוב בהתאם לנדרש.		X	מסתורי מערכות בגדר
מסתור דוד אגירה ומזגנים מוצעים במסתור המוטמע בגג		X	מסתורים

הערות נוספות:

התקבלה תכנית מתוקנת במתיחסת לכלל הלייקונים של מהנדסת רישוי והדראפט מתייחס לתכנית המתוקנת.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה לבניית מרתף בשטח המותר בתוספת ממ"ד מעבר לקונטור קומת הקרקע	1
הקלה להקמת בריכה	2
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 1.70 מ' במקום 2.00 מ' המותר	3
הקלה עד 6% משטח המגרש היחסי השייך למבקש	4
הקלה להקמת חצר מונמכת במרווח קידמי דרומי	5
הקלה להקמת חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי 0.90 מ' במקום 2.00 מ' המותרים.	6
הקלה להקמת חצר מונמכת במרווח אחורי צפוני הפונה לשצ"פ.	7
הקלה להקמת בריכה מעבר לקו בניין אחורי צפוני במרחק של 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.	8
הקלה להקמת חדר מכונות לבריכה מעבר לקו בניין אחורי צפוני במרחק של 4.80 מ' במקום 5.00 מ' המותרים.	9
הקלה בגדר אחורית צפונית הפונה לשצ"פ לגובה 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.	10
הקמת בריכת שחייה במרווח אחורי במרחק של 4.82 מ' מקו מגרש צפוני אחורי ובמרחק של 2.6 מ' מקו בניין צידי מערבי.	11
הקלה לניוד שטחים בין קומת קרקע לקומה א'.	12
הנמכת חצר מונמכת מזרחית, דרומית וצפונית לגובה מפלס רצפת מרתף.	13

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון תוספת ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות בסך של 12.59 מ"ר מעבר לשטח המרתף המותר שהוא 92 מ"ר.	1
הקלה לא רלוונטית, לפי תב"ע 2754 יש לפרסם במתכונת הקלה.	2
הקלה לא רלוונטית שכן לא מבוקשת בניה בחריגה מקווי הבניין	3
הקלה לא רלוונטית שכן לא נוצלו מלוא הזכויות במגרש	4
ניתן להמליץ על הקלה להקמת חצר מונמכת בשטח 10.53 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.	5
הקלה לא רלוונטית שכן החצר הנ"ל עומדת בתקנות.	6
הקלה לא רלוונטית שכן החצר עומדת בתקנות.	7
הקלה לא רלוונטית, הבריכה וחדרי המכונות תואמים למותר לפי תב"ע 2754.	8
הקלה לא רלוונטית, הבריכה וחדרי המכונות תואמים למותר לפי תב"ע 2754.	9
ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הגדר הצפונית (עורפית) עד 1.8 מ' ביחס ל1.5 מ' המותרים.	10
הקלה לא רלוונטית, הבריכה מוצעת בהתאם למותר לפי תב"ע 2754.	11
הקלה לא רלוונטית שכן לא מוצע ניוד זכויות מקומה לקומה.	12
הקלה לא רלוונטית, החצרות מוצעות בהתאם למותר בנוסף ראה הקלה מס' 5.	13

תאריך הודעה אחרונה: 07/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 04.05.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 30.04.2025
חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/02/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 2.91 מטר בהתאם לדרישת התקן ותמרון ברמת שירות 2.

חוות דעת:

חניה מוצעת ברמת שירות 2 בהתאם להנחיות מרחביות ואישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 25.02.2025

מתוכנן מסתור אשפה עם שני מיכלים

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.03.2025

כל העצים במגרש ובסביבתו מיועדים לשימור

עצים 10, 12 הם עצים גדולים קיימים בסמוך לגדר חדשה מבוקשת, נטענו פרטי גדר והעצים ישומרו בליווי אגרונום בכפוף למפרט השימור שנטען.

יש לטעת 2 עצים חדשים.

בסיום הבנייה יש לבצע בדיקת פולי ליציבות העצים כתנאי לגמר.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 25.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית ארופאי	5.00	27.00	8.00	שימור	13,190.20
2	ברוש מצוי	4.00	5.00	1.00	שימור	197.80
3	ברוש מצוי	5.00	8.00	1.00	שימור	506.40
4	הדר הלימון	3.00	4.00	2.00	שימור	67.50
5	הדר המנדרין	3.00	5.00	2.00	שימור	84.80
6	היביסקוס טלייטי סתריה	8.00	27.00	8.00	שימור	3,090.20
7	רימון מצוי	3.00	5.00	3.00	שימור	129.50
8	הדר הפומלו	4.00	9.00	4.00	שימור	274.70
9	סייגרוס רומנזוף	6.00	22.00	2.00	שימור	2,430.00
10	איקליפטוס המקור	16.00	70.00	15.00	שימור	34,464.60
11	קופניון אנקרדי	7.00	28.00	8.00	שימור	5,711.30
12	איקליפטוס המקור	16.00	82.00	15.00	שימור	47,293.90
13	ברכיכיסון הסלעים	5.00	32.00	5.00	שימור	6,462.90
14	ברכיכיסון הסלעים	5.00	26.00	4.00	שימור	4.00

עמ' 79

מידע: 24-01112 רישוי: 25-0227 ת.בניין: 0911-012

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	סייגרוס רומנזוף	3.00	15.00	3.00	שימור	1,215.00
16	סייגרוס רומנזוף	5.00	20.00	4.00	שימור	2,025.00
17	סייגרוס רומנזוף	5.00	10.00	1.00	שימור	1,215.00
18	סייגרוס רומנזוף	4.00	20.00	4.00	שימור	1,620.00
19	שיטה סטנופילה	5.00	14.00	4.00	שימור	1,846.30
20	שיטה סטנופילה	5.00	15.00	4.00	שימור	2,797.70
21	איקליפטוס בהיר-קליפה	12.00	36.00	10.00	שימור	13,022.20
22	שיטת עלי-ערבה	8.00	20.00	6.00	שימור	
23	שיטת עלי-ערבה	5.00	13.00	4.00	שימור	
24	שיטת עלי-ערבה	7.00	21.00	6.00	שימור	
25	שיטת עלי-ערבה	12.00	63.00	10.00	שימור	
26	ברכיכטון צפצפתי	9.00	25.00	4.00	שימור	6,672.50

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 14.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 17.11.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 10.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 445 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

סומן להריסה כל החורג.

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.

עמ' 80

מידע: 24-01112 רישוי: 25-0227 ת.בניין: 0911-012

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

הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 10.11.2024)

המלצה לתת היתר

צורך הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החוזרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (קוטג') בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג.

על המגרש: 2 מ"ח טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח האחורי לצפון ובמרווח הצדדי למזרח מנותקת מהבניין בצמוד לבריכה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח הצדדי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת שטח המרתף על חשבון תוספת ממ"ד בשטח 9 מ"ר + עובי קירות בסך של 12.59 מ"ר מעבר לשטח המרתף המותר שהוא 92 מ"ר.
- הקלה להקמת חצר מונמכת בשטח 10.53 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
- הקלה להגבהת הגדר הצפונית (עורפית) עד 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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	סגירת חלל עובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 20.2.25 של איתי חובשי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסה של החורג לחלקות 592, 608 בגוש 6336 ביעוד דרך/שצ"פ. -ראה סעיף 2.8 בתיק המידע.

עמ' 81

מידע: 24-01112 רישוי: 25-0227 ת.בניין: 0911-012

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי סגירת חלל עובר בין הקומות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	עבור עצים לשימור מס' 10,12 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידסון: קוטג' הריסה ובנייה מחדש, ניתן לאשר את הבקשה, לא הוגשו התנגדויות.
אלחנן זבולון: יש כאן ביטול הקלה מסוימת שלא רלוונטית?
אלנה דוידסון: כן, אתה צודק - כאן מדובר בהקלה מספר 1 שאנחנו אישרנו שנים רבות לאור החלטת ועדת הערר. בית המשפט החליט שההקלה לא רלוונטית, מבקשים מרתף בהתאם לתכנית המותרת ועוד ממ"ד נוסף, במקרה מדברים על ממ"ד מינימלי זה, ניתן להמליץ על המבוקש לצורך תפקוד הבית ללא הקלה. לאור זאת הבקשה כוללת 3 הקלות וההקלה להגדלת מרתף על חשבון ממ"ד לא רלוונטית.
אלחנן זבולון: הקלות מס' 2 ו-3 רלוונטיות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש (קוטג') בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף עם מרפסת גג.

על המגרש: 2 מקומות חנייה טוריים לא מקורים במרווח הצדדי מזרחי, פרגולות מחומרים קלים במרווח האחורי לצפון ובמרווח הצדדי למזרח מנותקת מהבניין בצמוד לבריכה, בריכת שחייה לא מקורה במרווח הצדדי כולל חדר מכונות תת קרקעי, גדרות בגבולות המגרש ומסתור אשפה ופילרים למערכות בגבול המגרש הקדמי (דרומי מערבי)

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת חצר מונמכת בשטח 10.53 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
2. הקלה להגבהת הגדר הצפונית (עורפית) עד 1.8 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים לפי תקנות החוק.

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	סגירת חלל עובר בין הקומות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2	מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 20.2.25 של איתי חובשי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה של החורג לחלקות 592, 608 בגוש 6336 ביעוד דרך/שצ"פ. -ראה סעיף 2.8 בתיק המידע.
2	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום תקנה 27 לגבי אי סגירת חלל עובר בין הקומות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
3	עבור עצים לשימור מס' 10,12 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 26 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1542	תאריך הגשה	03/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	למדן יצחק 12, לאה גולדברג 5	שכונה	'נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/276, 6625/119	תיק בניין	2124-012
מס' תב"ע	1450, 1450 א, 1740, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,000.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רותם שני אלה בע"מ	גליל ים, גליל ים 4690500
בעל זכות בנכס	אירית חן	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	בטינה סוכובולסקי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	שרון רוזנטל אשכנזי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	נסי ניסים אשכנזי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	ליאור רוטקוביץ	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	מרדכי פרום	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	אלדד סוכובולסקי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	רחל פרום	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	דוד חן	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	מאיר דרורי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	כוכבה דרורי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	עמרי יוסף דומינסקי	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	עידו יהודה זבורוף	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
בעל זכות בנכס	נועה דומינסקי גביש	למדן יצחק 12, תל אביב - יפו 6941413
עורך ראשי	ארי אתגר	קרליבך 9, תל אביב - יפו 6713213
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל מאסטי	גליל ים, גליל ים 4690500

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

קיימת גדר הפולשת לשצ"פ הגובל במגרש מדרום-מזרח, אשר כעת מיועדת להריסה. עיין בחו"ד נכסים להלן.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית (הבנויה מעל ל-50% משטח הקומות מתחת) ומעליה חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, המיועד כעת להריסה. הבניין פונה בחזית הקדמית צפונית לרחוב למדן יצחק, בחזית הצדדית-מזרחית לשצ"פ, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניית חדרי יציאה לגג חדשים עבור 2 דירות הגג, שינויים פנימיים בקומת הגג.	1980	1-290		
שינויים בכל קומות הבניין, הכוללים תוספת שטח.	1980	1-289		
הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית (מעל 50%) עם גרם מדרגות מקורה ליציאה לגג עליון, מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד.		605		

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 8 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י 7 מתוך 8 בעלי זכות בנכס (87.5%). נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36ב', **והתקבלו התנגדויות (משכנים בלבד)**.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.08.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 119 בגוש 6625 בבעלות פרטית
מגירה 100

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקת השצ"פ וצוין מלל. סומנה הגדר בחתך 1-1 ובפריסת הגדרות.

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 ויהיה צורך לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

אין מניעה **לאשר את הבקשה**.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 30.07.2024)
המלצה לתת היתר

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח			

עמ' 85

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המגרש	1000 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1			
לפי תב"ע	3 קומות + קומת עמודים = 4 קומות	3 קומות לפי תב"ע = 4 קומות + סגירת קומת עמודים	סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים (בתנאי לשמירה של 35% משטח הקומה לצורך תפקוד הבניין).
לפי מדיניות תמ"א	3 קומות (עיין בהערה בעמודה השמאלית)	3 קומות	הערה: הבניין זכאי לתוספת 3.5 קומות, אך מאחר והקומה החלקית היא לפי תכנית והוראות תכנית ג'1, הזכות לקומה החלקית מוזכרת בג'1.
ג1	0.65 קומות	0.65 קומות	
סה"כ קומות	7.65 קומות	7.65 קומות	
חישוב צפיפות קומות קרקע עד קומה 6 (כולל)			
מכוח ג'1	2 יח"ד		
		קומת קרקע: 2 דירות גן, אחת מהן (דירה מס' 2) עם שטח נלווה במרתף. קומות 1-2: 8 יח"ד (4 יח"ד לקומה) קומות 3-6: 12 יח"ד (3 יח"ד לקומה). סיכום צפיפות מוצעת מכוח תמ"א 38: 22 יח"ד מתוכן 5 יח"ד קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי. קומת הגג: 2 יח"ד.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ:	28 יח"ד	24 יח"ד	
קווי בניין קדמי לרחוב למזן יצחק צדדי מערבי צדדי מזרחי (שצ"פ) אחורי דרומי	5 מטרים 3 מטרים 3 מטרים 8 מטרים	5 מטרים 4.0 מטרים 3.6 מטרים 7.2 מטרים	0.8-מ' המבוקשים לצורך ניצול זכויות ושניתן להמליץ לאשר לא כהקלה) מאחר ואף לאחר הסטיה המוצעת נשאר מרחק של מעל ל-10 מ' מהבניין השכן מדרום (לאה גולדברג 3)
לפי תב"ע קומות 1-2 קומת גג סה"כ שטח	25% לכל קומה = 250 מ"ר ל-2 קומות = 500 מ"ר 65% משטח קומה = 162.5 מ"ר סה"כ = 662.5 מ"ר		
לפי תמ"א שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת בהיתר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת	320.18 מ"ר		הערה: לפי היתר 1-289 משנת 1975 והיתר 1-290 משנת 1980

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		13 מ"ר עבור 3 יח"ד = 39 מ"ר	בקומה טיפוסית
		359.18 מ"ר	סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת
		359.18 במכפלת 3 קומות = 1077.54 מ"ר	זכויות לפי תוספת קומות
	קומת קרקע: 133.49 מ"ר		קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%)
	קומה 1: 310.97 מ"ר	71.97 מ"ר	
	קומה 2: 311.34 מ"ר	359.18 מ"ר - 65 מ"ר = 294.08 מ"ר	מילוי קומת עמודים
	קומה 3: 328.42 מ"ר		
	קומה 4: 323.5 מ"ר		תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר
	קומה 5: 325.68 מ"ר	13 במכפלת 8 יח"ד = 104 מ"ר	
	קומה 6: 331.86 מ"ר		
	33.74+ שטחים משותפים החורגים משטחי השרות המותרים לבניין	104 + 1077.54 + 294.08 = 1475.62 מ"ר	סה"כ זכויות לפי תמ"א:
	סה"כ (לא כולל ג'1): 2099.01 מ"ר	1475.62 + 662.5 = 2138.12 מ"ר	סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):
	מוצעים 23 ממ"ד מעל הקרקע + ממ"ד אחד בשטח הנלווה של דירה מס' 2	9 מ"ר נטו במכפלת 24 יח"ד = 216 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד בכלל הקומות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>שטחי שירות נוספים - לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450.</p> <p>בליטות/ עמודים</p> <p>מבואות וחדרי מדרגות- לפי תכנית ל'1</p> <p>שטחים משותפים לתפקוד הבניין, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות</p>	<p>עבור קומות התב"ע בלבד: (4 קומות)</p> <p>ללא הגבלה</p> <p>לקומה: 45 מ"ר (4 יח"ד בקומה טיפוסית + 2 מעליות) במכפלת 4 קומות ובתוספת 25% לפי פרוטוקול לתכנית ל'1 = 225 מ"ר סה"כ</p> <p>ללא הגבלה</p>	<p>בקומת מרתף 1- (סה"כ 24 ממ"ד) בשטח נטו של 215.78 מ"ר + עובי קירות של 74.49 מ"ר.</p> <p>70.16 מ"ר (היטל בליטת מרפסות וקונטור קומה א')</p> <p>258.74 מ"ר</p> <p>בקומת הקרקע: 296.56 מ"ר</p>	<p>33.74- מ"ר שצריכים להיכלל בשטח העיקרי המוצע לבניין. הנ"ל צורף ע"י בוחן הרישוי וקידודו בהתאם ניתן כתנאי טכני.</p>
מרפסות:	<p>12 מ"ר במכפלת 24 יח"ד בבניין = 288 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר</p>	<p>284.65 מ"ר.</p> <p>בשטח של עד 14 מ"ר למרפסת.</p>	
קווי בניין למרפסות:	<p>קדמי לרחוב למדן יצחק- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה או בהקלה 2.0 מטרים מתוך מרווח של 6.0 מטרים (33%)</p>	<p>1.96- מ' (39.2%)</p>	<p>1.96- מ' (39.2% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר.</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>לחזית צדדית-מזרחית (כלפי שצ"פ) בתוך קווי הבניין המותרים</p> <p>לחזית צדדית-מערבית (כלפי בניין מגורים) בתוך קווי הבניין המותרים</p>	<p>בתוך קווי הבניין המותרים</p> <p>בתוך קווי הבניין המותרים</p>	
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	2.90 מ'	0.40 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
גובה קומה (ברוטו)	קרקע: עד 4.0 מ' טיפוסית: עד 3.5 מ'	כל הקומות: 3.3 מ'	

בניה על הגג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג (417.69 מ"ר) המהווים 271.5 מ"ר	271.37 מ"ר עבור 2 דירות גג, ושטח גרעין בנין משותף.	
גובה קומת הגג נטו	2.9 מ' (גובה קומה טיפוסית)	2.9 מ'	
ברוטו	5 מ'	5 מ'	
נסיגות לרחוב למזן יצחק לשאר החזיתות	2 מטרים 1.2 מטרים ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	2.6 מ' לחזית צדדית-מערבית: ברובה תואמת, למעט ממ"ד הימוצע ללא נסיגה. לחזית אחורית: ללא נסיגה לחזית צדדית-מזרחית: בחלקה תואמת ברובה ללא נסיגה	<p>הערה: ניתן להמליץ לאשר את הבניה ללא הנסיגה בשל אילוצי המשך מגדלי ממ"ד מהקומות התחתונות, ומאחר שנשמרת נסיגה נדרשת נדרשת מהחזית הקדמית לרחוב</p>

עמ' 90

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>פרגולה על הגג</p> <p>1/3 משטח מרפסת הגג</p>	<p>מוצעות 4 מרפסות גג ומעליהן מצללה:</p> <p>יח"ד קדמית- 1/3 ממרפסת גג של 98.24 מ"ר המהווים 32.75 מ"ר</p> <p>יחד עורפית- עד 10 מ"ר עבור כל מרפסת גג (שטח מרפסות הגג קטן מ-30 מ"ר)</p> <p>כלפי צד מערב- 10 מ"ר</p> <p>כלפי צד מזרחי- 10 מ"ר</p>	<p>32.04 מ"ר + 2.23 מ"ר = 34.27 מ"ר</p>	<p>1.52 מ"ר. ניתן כתנאי טכני.</p>
<p>בינוי/ נסיגות מצללה לרחוב למדן יצחק לשאר החזיתות</p>	<p>1.2 מ'</p> <p>1.2 מ' או ללא נסיגה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה</p>	<p>-לא תואם. מוצע 1.1 מטרים</p> <p>-תואם</p>	<p>0.1 מ'. ניתן כתנאי טכני.</p>

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>תכנית קומת המרתף- לפי שטח מגרש של 990.22 מ"ר</p>	<p>עד 85% משטח מגרש של 1000 מ"ר המהווים 850 מ"ר</p>	<p>801.91 מ"ר</p>	
<p>שימושים</p>	<p>בקומת מרתף 1- בלבד:</p> <p>שטח נלווה לדירה מס' 2 הקרקע = 86.02 מ"ר</p> <p>חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים/ שטח נלווה למגורים.</p>	<p>בקומת מרתף 1-:</p> <p>שטח נלווה לדירה מס' 2 בשטח של 82.21 מ"ר לשימושי:</p> <p>2- חדרי עבודה 2- חדרי משחקים - חדר ללא ייעוד</p> <p>חדר טרפו</p>	<p>-יש להגדיר ייעוד. ניתן כתנאי טכני.</p>

עמ' 91

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בקומת מרתף 2- : חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים/ שטח נלווה למגורים.	6 מחסנים דירתיים חניות קומת מרתף 2-: מאגר מים חדר משאבות חניות 14 מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים: 20 מחסנים דירתיים. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר עבור כל מחסן).	
גובה קומת המרתף	עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.	קומת מרתף 1-: 3.56 מ' קומת מרתף 2-: 2.93 מ'	
קומות	2 קומות במידת הצורך עד 6 קומות	2 קומות	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
פיתוח השטח מוצע בהתאם לטופוגרפיית הרחוב ובהתאם לפני הקרקע הקיימים במגרש.		X	פיתוח שטח /גדרות
מפלס הכניסה הקובעת (+30.30) מוצע 0.30 מ' מעל למפלס רחוב למזן יצחק (+30.00).		X	מפלס כניסה קובעת
מוצעת גדר קלה מעל מסד בנוי, בתוך גובה 1.5 מ' בהתאם למותר. בנקודת החיבור בין הגדר לגדר הקדמית לרחוב למזן יצחק, הותאמה הגדר לגובה הגדר הקדמית בהתאם לנדרש.		X	גדר צדדית מערבית
גמל המים מוצע בנסיגה נדרשת של 1.0 מ' ובגובה של עד 1.5 מ' אוורור מרתפים מוצע בנסיגה נדרשת של 1.0 מ' ובגובה של 1.4 מ', בהתאם למותר.		X	מערכות בחצר
		X	פיתוח שטח
מחסן האופניים עבור 23 חניות אופניים. מוצעות 8 חניות בפיתוח השטח.		X	חניות אופניים
מוצעות בגובה 1.5 מ' בהתאם למותר.		X	גדרות הפרדה פנימיות
מוצעת רצועת גינון רחבה עם עומק שתילה העולה על 1.5 מ' במרווח הקדמי.		X	רצועת גינון
מוצעות 2 חצרות אנגליות: 1. במרווח האחורי ברוחב של 1.4 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר		X	חצורת אנגליות

עמ' 92

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

הערות	לא	כן	
בהתאם למותר 2. במרווח הצדדי-מזרחי ברוחב של 1.4 מ' ובשטח של 9.8 מ"ר בהתאם למותר			
		X	גדר קדמית לרחוב למדן יצחק
מוצעת גדר קלה מעל מסד בנוי, כולה בתוך גובה 1.5 מ' בהתאם למותר. בנקודת החיבור בין הגדר לגדר הקדמית לרחוב למדן יצחק, הותאמה הגדר לגובה הגדר הקדמית בהתאם לנדרש.		X	גדר צדדית-מזרחית לשצ"פ
מוצעת גדר קלה מעל מסד בנוי, שברובה מוצעת בתוך גובה 1.5 מ' בהתאם למותר. הגדר חורגת נקודתית עד לגובה של 2.05 מ' מפני הקרקע בבניין השכן, שניתן לאשר במסגרת הקלה שפורסמה (בפרסום נוסף), בשל טופוגרפיית המגרש.	X		גדר אחורית דרומית
		X	חדר עגלות

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת וקומת גג חלקית	1
תוספת 14 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 10 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 24 יחידות דיור סך הכל	2
חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 7.2 מ' במקום 8 מ'	3
חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'	4
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית מזרחית	5
הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'	6
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית דרומית	7
חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 5.7 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 140 מ' ועומקה 355 מ'	8
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.8 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 140 מ' ועומקה 710 מ'	9
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 250 מ"ר עבור 10 יחידות דיור	10
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.	11
הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה	12
תוספת שטח בגין מילוי קומת עמודים מפולשת לפי תמ"א 38.	13
ניוד שטחי בניה בין קומות המבנה למעט ע'1 וג'1.	14
פטור ממסתור מזגנים עבור דירות גן וגג.	15
הקלה נקודתית לגובה גדר מעל 1.5 מ'	16
הקלה מתקן החניה למגורים, כפי שנקבע בתוכנית ה, לתקן הקבוע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי (בין 1 ל 2)	17

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.	1
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.	2
הקלה לא נדרשת- כמפורט לעיל בפרק "קווי בניין" קו הבניין המוצע (בחריגה של 10% המהווים 0.4 מ')	3

#	התייחסות
	מקו בניין מותר של 4 מטרים) הוא כלפי הבניין בכתובת רחוב לאה גולדברג 3 שנשמר ממנו מרחק של יותר מ-10 מטרים (לאחר החריגה המבוקשת). ניתן לאשר את המוצע (כאמור, לא במסגרת הקלה) מאחר ותואם את הוראות תמ"א 38 לחריגה מקווי הבניין, יש לציין שהנ"ל מוצע תוך שמירה על מרחק של 8 מטרים בין בניינים (מעל 6 קומות). יש לציין שהנ"ל מבוקש לצורך ניצול זכויות (תא/5000 מגבילה את גובה הבניה במגרש ל-8 קומות), ועל אף החריגה בקווי הבניין המבוקשת, לא נוצלו כל זכויות הבניה המותרות.
4	הקלה לא נדרשת- כמפורט לעיל בפרק "קווי בניין" קו הבניין המוצע (בחריגה של 10% מההווים 0.4 מ' מקו בניין מותר של 4 מטרים) הוא כלפי השצ"פ, וניתן לאשר את המוצע (כאמור, לא במסגרת הקלה) מאחר ותואם את הוראות תמ"א 38 לשמירה על מרחק של 8 מטרים בין בניינים (מעל 6 קומות). יש לציין שהנ"ל מבוקש לצורך ניצול זכויות (תא/5000 מגבילה את גובה הבניה במגרש ל-8 קומות), ועל אף החריגה בקווי הבניין המבוקשת, לא נוצלו כל זכויות הבניה המותרות.
5	הקלה לא נדרשת- בבניה בו זמנית על הגג נסיגה מהחזית הצדדית/אחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה ונתן לאשר את המוצע כמפורט בפרק "בניה על הגג" לעיל.
6	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 2.90 מטרים במקום 2.50 מטרים המותרים בתמ"א 38.
7	הקלה לא נדרשת- בבניה בו זמנית על הגג נסיגה מהחזית הצדדית/אחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה ונתן לאשר את המוצע כמפורט בפרק "בניה על הגג" לעיל.
8	הקלה לא נדרשת (נוסח ההקלה לא מדויק, מדבור בחצר אנגלית)- מוצעות 2 חצרות אנגליות (במרווח האחורי והצדדי-מזרחי) התואמות את המותר בתקנות ובהנחיות המרחביות לעניין.
9	הקלה לא נדרשת (נוסח ההקלה לא מדויק, מדבור בחצר אנגלית)- מוצעות 2 חצרות אנגליות (במרווח האחורי והצדדי-מזרחי) התואמות את המותר בתקנות ובהנחיות המרחביות לעניין.
10	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
11	ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 1.96 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים (39.2% מהמרווח).
12	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
13	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
14	הקלה לא נדרשת- תמ"א 38 קובעת סל זכויות כולל לבניין ולא מגבילה את אופן ניצולו בין הקומות המותרות.
15	הקלה לא נדרשת- ההנחיות המרחביות לא דורשות מסתורים עבור דירות הגן והגג, מאחר וניתן להסדירם בשטח החצר/ מרפסת גג/ הגג העליון. המוצע בבקשה תוא את המותר.
16	ניתן להמליץ על הקלה להגבהת גדר (קלה מעל מסד בנוי), שברובה מוצעת בתוך גובה 1.5 מ' בהתאם למותר, ובשל טופוגרפיית המגרש, חורגת נקודתית עד לגובה של 2.05 מ' מפני המגרש הגבוה (בבניין השכן).
17	ניתן להמליץ על הקלה להקטנת תקן חניה מהתקן הקבוע בתכ"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 (39.29 מ"ח), ותכנון מקומות חניה לפי תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ג' (28 מ"ח, אך ב[ועל מוצעים 29 מ"ח).

תאריך הודעה אחרונה: 28/05/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	משה ברק - שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106, שאול להב -	המתנגדים הם 7 שכנים מהבניין השכן ממערב, בכתובת למדן יצחק 10.

נימוק	מתנגדים	#
<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>1. התנגדות לשטחי הבניה המבוקשים ביחס לבניין הקיים.</p> <p>2. התנגדות לצפיפות המוצעת לבניין ביחס לצפיפות הקיימת בקומה טיפוסית בבניין הקיים.</p> <p>3. התנגדות לבניה מעבר לקו בניין צדדי של 4 מטרים הנדרש לפי תמ"א 38, כלפי בניין המתנגדים (ממערב לבניין הנידון).</p> <p>4. התנגדות לגובה הבניין המוצע (7.65 קומות כולל קרקע וגג).</p> <p>5. מיקום חדר הטרפו פוגע במתנגדים, הבינוי העל קרקעי לאורור חדר הטרפו מסכן את היציאה והכניסה לחניה (העל קרקעית) בבניין המתנגדים, וסמיכות חדר הטרפו לבניין המתנגדים (כ-3 מטרים), יכול הלוות סכנה. אין זום מניעה למקם את חדר הטרפו בצידו המזרחי.</p> <p>6. התנגדות להקלות המבוקשות:</p> <p>א. התנגדות לתוספת קומה בהקלה.</p> <p>ב. התנגדות להקלות המבוקשות בקווי הבניין.</p> <p>ג. התנגדות לגובה הקומה המוצע בקומת הקרקע- לפי תכנית 1740 מותר גובה נטו של 2.3 וכעת מבוקש גובה של 2.9 מ'.</p>	<p>שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106</p>	

התייחסות להתנגדויות:

מומלץ לדחות את כל ההתנגדויות, כמפורט:

- שטחי הבניה המוצעים בבקשה תואמים את שטחי הבניה המותרים לבניין לפי תמ"א 38. אופן חישוב סל הזכויות המפורט בהתנגדות לא תואם את האופן המפורט בתמ"א 38 ובמדיניות.
- הצפיפות מוצעת בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד) במדיניות תמ"א 38, לפי ממוצע של 78 מ"ר, בוהתאמה לכך מוצעות 15% (ואף יותר) יח"ד קטנות בשטח של עד ל-63 מ"ר עיקרי.
- הבניין מוצע בתוך קו בניין צדדי מותר של 4 מטרים, בחזית הפונה לבניין המתנגדים.
- הבניין מוצע בהתאם לגובה בניין מותר במדיניות תמ"א 38 לאזור. יש לציין שכמו שמוזכר לעיל אופן חישוב גובה הקומות המותר לבניין (בהתנגדות) אינו תואם את האופן המוזכר בתמ"א 38. ניתן לעיין בפרק העוסק בגובה הבניין המותר לעיל.
- מיקום חדר הטרפו, ובטיחות הדיירים בסביבתו נבחנים וכרוכים באישור של חח"י בלשב בקרת התכן. העניין ייבחן בשעתו, והקמת חדר הטרפו (כמו ההיתר עצמו) מותנית בעמידה בהוראות תקנות הבטיחות הנבחנו ע"י חברת החשמל. לעניין הבינוי העל הקרקעי- אכן תכנית הבקשה המקורי אכן כללה סטיה של 0.15 מ' מהגובה המותר, אך תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 8/4/25 מציעה אורור חדר טרפו ומרתפים בגובה של עד 1.5 מ' ובאופן התואם את המותר. יש לציין שגדר ואורור מרתפים בגובה של 1.5 מ' (מפני המגרש הגבוה) מותרת פי תקנות החוק, ואין מדובר בהקלה.
- התחייסות להתנגדות להקלות:
 - לא מדובר בהקלה- מספר הקומות המוצע תואם את המותר במדיניות תמ"א 38 לאזור.
 - מדובר על סטיות כלפי חזיתות (מזחרית ודרומית) שבהן על אף החריגה נשמר מרחק גדול מהבניין הקרוב. כלפי החזית בדרומית נשמר מרחק של 10.2 מ' (לא מדובר בבניין התמנגדים), והחזית המזרחית פונה לשצ"פ והבמשך לרחוב לאה גולדברג.
 - יש לציין החריגות מקווי הבניין המבוקשות הן כלל לא כלפי בניין המתנגדים.

עמ' 95

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

ג. תמ"א 38 מתירה סגירה של קומת עמודים לצורך הסדרת יח"ד בקומת הקרקע, ומתירה גובה של (נטו) של 2.5 מ'. עם זאת, כמו במרבית הבניינים בעיר, הקומה מוצעת בגובה של 2.9 מ' על מנת לשפר את תנאי הדיור של הדיירים העתידיים. יש לציין שמדובר בגובה מקובל מאוד ולא חריג, וגובה הקומה ברוטו (מוצע 3.3 מטרים) עומד בהוראות ההנחיות המרחביות לעניין (מותר 3.5 מטרים).

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 27.08.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך 27/07/2025 ונספח תנועה שנטען 27/07/2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש ובו 24 יחידות דיור (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 כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב:

35.94 מקומות חניה לרכב פרטי (1.33X18+2X6)

2 מקומות חניה לרכב נכה

4 מקומות חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ג'

28 מקומות חניה לרכב פרטי (1X18+1.66X6)

1 מקום חניה לרכב נכה

3 מקומות חניה לאופנוע

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, ב-2 קומת החניון התת קרקעי

3 מקומות חניה לאופנוע בתוך שטח החניון

24 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

מתכנן תנועה: ג'לאל מנסור

חוות דעת:

1. מבוקשת הקלה לחישוב תקן חניה מ"מדיניות החניה משנת 2016 בתחום העיר תל אביב" אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך הפחתה בתקן החניה למגורים מ-36 ל-28 מקומות חניה לרכב פרטי.

2. תקן החניה המתקבל לאחר ההקלה הוא 1:1 עבור יחידות הדיור ששטחן עד 120 מ"ר ו-1.66:1 עבור יחידות הדיור ששטחן מעל 120 מ"ר.

טכני:

1. יש לעדכן את טבלת מאזן החניה על גבי התכנית האדריכלית, כולל הטקסט הנוגע לעמדות טעינה לרכב חשמלי ופירוט מיקום חניות האופניים כך שתהיה תואמת לטבלה אשר מוצגת על גבי נספח התנועה מתאריך 27/07/25

2. יש לסמן על גבי התכנית האדריכלית את עמוד החשמל הנדרש להעתקה, ובנוסף לשנות את הטקסט על גבי נספח התנועה מ"עמוד חשמל להריסה" ל-"עמוד חשמל להעתקה".

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור ההקלה לחישוב תקן חניה בהתאם לתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי
2. להעביר לוועדה להסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.07.2025

מתוכנן חדר עם עגלות ומיכלים, החדר מעט צפוף, יש להעביר את המיכל הכחול בעומק החדר במוך לחדר הגז ולהקטין את חדר הגז במידת הצורך (תנאי טכני).

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.01.2025

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 עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,341. יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. סכמת חלחול: תקינה

עצי הזית מועתקים בתחום המגרש במגרש עץ מס' 6 משמעותי ומיועד לשימור יש לשמרו בליווי אגרונום ובהתאם למפרט השימור יש לעדכן פרט גדר בקרבת העצים לשימור (תנאי טכני)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 05.01.2025

לאשר את התכנון באופן חריג לא נדרוש להסיג את גמל המים במטר מהרחוב כד לאפשר את שימורו של עץ מס' 6

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.05.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	11.00	31.00	3.00	כריתה	4,752.00
2	תמר קנרי	1.50	25.00	2.00	כריתה	
3	תמר קנרי	2.00	44.00	2.00	כריתה	486.00
4	סגלון חד עלים	4.00	10.00	3.00	שימור	942.00
5	וושנינגטוניה חסונה	11.00	27.00	3.00	כריתה	4,752.00
6	פיקוס השדרות	10.00	34.00	9.00	שימור	10,890.00
7	היביסקוס סיני	4.00	5.00	2.00	כריתה	
8	זית אירופי	9.00	29.00	8.00	העתקה	7,183.00
9	מייש דרומי	4.00	13.00	4.00	כריתה	
10	פיקוס השדרות	8.00	22.00	5.00	שימור	4,559.00
11	סיסם הודי	11.00	24.00	10.00	כריתה	4,341.00
12	זית אירופי	3.00	22.00	4.00	העתקה	2,067.00
13	זית אירופי	5.00	28.00	6.00	העתקה	5,022.00
14	פיקוס השדרות	11.00	25.00	11.00	שימור	5,888.00

עמ' 97

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	סיסם הודי	9.00	22.00	7.00	שימור	2,052.00
16	ושינגטוניה חסונה	11.00	30.00	3.00	שימור	5,940.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 17.02.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 119 בגוש 6625 בבעלות פרטית

מגירה 100
סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקת השצ"פ וצויין מלל.
סומנה הגדר בחתך 1-1 ובפריסת הגדרות.

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 ויהיה צורך לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38.
2. בניית מרפסות הבולטות בשיעור של 1.96 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים (39.2% מהמרווח).
3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי (כלפי השצ"פ) שבשל טופוגרפיית המגרש חורגת נקודתית מגובה 1.5 מ' המותר עד לגובה של 2.05 מ'.
4. הקטנת תקן חניה מהתקן הקבוע בתב"ע ח' ובמדיניות החניה משנת 2016 (39.29 מ"ח), ותכנון מקומות חניה לפי תקנות החניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור ג' (28 מ"ח), אך בפועל מוצעים 29 מ"ח).

לדחות את כל ההתנגדויות מאחר ושטח הבניין, גובה הבניין והצפיפות מוצעים בהתאם למותר בתמ"א 38 ובמדיניות תמ"א 38 לאזור, החריגות המוצעות בקווי הבניין לא פונות לבניין המתנגדים ושומרות על מרחק של יותר מ-8 מטרים מהבניין הסמוך, חדר הטרפז מוצע בהתאם למותר ובטיחותו תיבחן ע"י חח"י בשלב התכן, גובה הגדרות ואוורור תת-הקרקע מוצעים בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות המרחביות, ההקלות המבוקשות לבניין הן הקלות סטנדרטיות לשיפור תנאי הדיור המבוקשות ומאושרות בהרבה בניינים בעיר.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ושלא ניתן להצמידם. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע, והשטח הנלווה לה במרתף (1-) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ27.6.24 של רז מיכלוביץ' יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,341 מ ² .
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

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

#	התנאי
1	רישום בפועל של קתנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ושלא ניתן להצמידם. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע, והשטח הנלווה לה במרתף (1-) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 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	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
7	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
8	אישור אגף הנכסים.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידסון: פרויקט תמא 38, הריסה מחדש - 24 יחידות דיור, קיימת התנגדות אחת. ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. יש פירוט להתנגדות שממליצים לדחות.

מיטל להבי: כמה קומות תוספת הוא קיבל?

אלנה דוידסון: 7.65, 3 קומות, מדובר בבניין 4 קומות, מקבל תוספת של 3 קומות וג'1.

אלחנן זבולון: חוות הדעת, לאשר את הבקשה יחד עם ההקלות.

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש לרבות בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.
 על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
 כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.9 מ' (נטו) במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38.
 2. בניית מרפסות הבולטות בשיעור של 1.96 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מ' (39.2% מהמרווח).
 3. בניית גדר בגבול המגרש הצדדי מזרחי (כלפי השצ"פ) בשל טופוגרפיית המגרש חורגת נקודתית מגובה 1.5 מ' המותר עד לגובה של 2.05 מ'.
 4. הקטנת תקן חנייה מהתקן הקבוע בתב"ע ח' ובמדיניות החנייה משנת 2016 (39.29 מ"ח), ותכנון מקומות חנייה לפי תקנות החנייה 2016 של חוק התכנון והבנייה הארצי- אזור ג'.
- לדחות את כל ההתנגדויות מאחר ושטח הבניין, גובה הבניין והצפיפות מוצעים בהתאם למותר בתמ"א 38 ובמדיניות תמ"א 38 לאזור, החריגות המוצעות בקווי הבניין לא פונות לבנין המתנגדים ושומרות על מרחק של יותר מ-8 מטרים מהבניין הסמוך, חדר הטורפו מוצע בהתאם למותר ובטיחותו תיבחן ע"י חח"י בשלב התכן, גובה הגדרות ואוורור תת-הקרקע מוצעים בהתאם למותר בתקנות ובהנחיות המרחביות, ההקלות המבוקשות לבניין הן הקלות סטנדרטיות לשיפור תנאי הדיור המבוקשות ומאושרות בהרבה בניינים בעיר.

ככפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הטענת התחייבות ותוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ושלא ניתן להצמידם. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע, והשטח הנלווה לה במרתף (-1) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רישימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מ27.6.24 של רז מיכלוביץ' יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,341 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם

#	תנאי
	להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
7	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	רישום בפועל של קתנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. רישום מקומות החניה לנכים כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ושלא ניתן להצמידם. 3. דירה מס' 2 בקומת הקרקע, והשטח הנלווה לה במרתף (-1) מהווים יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 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	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
7	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
8	אישור אגף הנכסים.
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
11	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 102

מידע: 23-00792 רישוי: 24-1542 ת.בניין: 2124-012

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	25-0402	תאריך הגשה	23/02/2025	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לאה גולדברג 1, גליקסברג 9	שכונה	'נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/919	תיק בניין	2126-001
מס' תב"ע	1450, 1450 א, 1740, 1972, 9086, 9144 ג, 1 ע, 1	שטח המגרש	1,016.00
	תמ"א/1, תמ"א 38/3 א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ.ר.ש.א. בשרון בע"מ	ת.ד. 1132, ירכא 2496700
בעל זכות בנכס	עופר פלג	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	ניר גולן	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	יעקב חביה	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	חביה דולי סובול	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	מלכה אשר	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	שמעון נוימן	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	נועה עופר	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	אילן פנחס הוניג	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	אילן גולדשטיין	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	דן זלמן	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
בעל זכות בנכס	אמיר אלון שלמה	גליקסברג 9, תל אביב - יפו 6941241
עורך ראשי	דרור רימוק	בית הלל 14, תל אביב - יפו 6701714
מתכנן שלד	פולה רוביצקי	הירקון 25, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים עופר בביוף	הסדנאות 4, הרצליה 4672831

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים בחלקה (למעט גדר צדדית דרום מערבית), לרבות בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכוללת 3 יחידות מסחר וגרעין בניין, עבור 9 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים, מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות בגדר הצדדית הצפון מערבית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. בתחום הדרך (רחוב גליקסברג): עקירת עץ, לצורך הסדרת כניסה גישה לרמפת החניה.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת עם 3 יחידות מסחר (כלפי רחוב לאה גולדברג), עבור 9 יח"ד. הבניין פינתי, ופונה בחזית הקדמית-מזרחית לשצ"פ ובהמשכו לרחוב לאה גולדברג, בחזית הקדמית-דרומית לרחוב גליקסברג. בשתי החזיתות הצדדיות הבניין פונה לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות עם מדרגות מקורות ליציאה לגג עליון, מעל קומת עמודים מפולשת עם 3 יח"ד מסחר הפונות לרחוב לאה גולדברג (ממזרח), עבור 9 יח"ד.	1973	562		
בניית חדר יציאה לגג עבור הדירה המדרחית בקומה 3.	1982	1-289		
בניית חדר יציאה לגג עבור הדירה הדרומית בקומה 3.	1990			89-1387

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 12 תתי-חלקות (9 תתי חלקו למגורים ו-3 תתי חלקות למסחר), והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 8 בעלי זכות בנכס (66.7%).
נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 36ב', **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - (ע"י ענת איבגי 29.05.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 919 בגוש 6625 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. בהתאם לתאום התכנון ובקשת אדריכל העיר לתכנון ללא גדר הפרדה בין המגרש הפרטי לחלקת השצ"פ התקבל אישור מנהל אגף הנכסים לתכנון המבוקש.

לאור האמור אין מניעה **לאשר את הבקשה.**

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 04.12.2024)

המלצה לתת היתר

לא מתוכננים עוגנים בפרויקט החוזרים לגבולות השטח הציבורי

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1016 מ"ר		
מס' קומות כולל 1ג			
לפי תב"ע	3 קומות + קומת עמודים = 4 קומות	3 קומות לפי תב"ע = 4 קומות + סגירת קומת עמודים	סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים (בתנאי לשמירה של 35% משטח הקומה לצורך תפקוד הבניין).

עמ' 105

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>לפי מדיניות תמ"א</p> <p>ג1</p> <p>סה"כ קומות</p>	<p>3 קומות</p> <p>0.65 קומות</p> <p>7.65 קומות</p>	<p>3 קומות</p> <p>0.65 קומות</p> <p>7.65 קומות</p>	<p>הערה: מס' הקומות תואם למספר הקומות המותר בנספח של תוכנית תא/5000 (8 קומות)</p>
<p>חישוב צפיפות</p> <p>מילוי קומת עמודים</p> <p>קומות 1-6 בהתאם לקומה טיפוסית קיימת</p> <p>מכוח ג'1</p> <p>סה"כ:</p>	<p>עד 3 יח"ד. בתנאים הבאים: 35%- (139.43 מ"ר) משטח הקומה יהיו שטחים לתפקוד הבניין. -לא יופנו דירות גן לחזית הקדמית. - שטח יח"ד יהיה לפחות 50 מ"ר (ברוטו).</p> <p>3 יח"ד לקומה, במכפלת 6 קומות מותרות = 18 יח"ד</p> <p>3 יח"ד. בתנאי ששטח דירה (ברוטו) לא ירד מ-80 מ"ר.</p> <p>24 יח"ד.</p>	<p>קומת קרקע: 2 דירות גן. -תואם. -תואם. -תואם.</p> <p>קומות 1-6: 18 יח"ד (3 יח"ד לקומה). בקומת הגג: 3 דירות גג. מעל ל-80 מ"ר כל אחת.</p> <p>23 יח"ד.</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי לרחוב גליקסברג</p> <p>5 מטרים לפי רוזטה בתכנית 1450 א'</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>קדמי לרחוב לאה גולדברג</p> <p>צדדי צפוני (צפון- מערבי)</p> <p>צדדי דרומי (דרום- מערבי)</p>	<p>5 מטרים לפי תשריט תכנית 1450 א'</p> <p>3 מטרים</p> <p>3 מטרים</p>	<p>5 מטרים</p> <p>3 מטרים</p> <p>8 מטרים לחזית הבניין כ- 5.45 מ' למרפסות</p>	
<p>לפי תב"ע</p> <p>יחידות מסחר</p> <p>שטח עיקרי למסחר</p>	<p>3 יחידות מסחר.</p> <p>12.5% משטח המגרש = 127 מ"ר. אך לא יקטן משטח המסחר הקיים בהיתר (106 מ"ר).</p>	<p>3 יחידות מסחר.</p> <p>116.25 מ"ר. -תואם את השטח הקיים בהיתר.</p>	
<p>לפי תב"ע שטח עיקרי למגורים</p> <p>קרקע</p> <p>קומות א-ג</p> <p>סה"כ שטח</p>	<p>עיין לעיל במסחר</p> <p>25% לכל קומה = 254 מ"ר</p> <p>סה"כ ל-3 קומות = 762 מ"ר למגורים בלבד:</p>		
<p>לפי תמ"א</p> <p>שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה</p>	<p>333.80 מ"ר</p>	<p>הערה: לפי היתר 562 משנת 1973. לפי היתר זה, קומת העמודים בנויה בשטח (231.24 מ"ר) של מעל ל-50% משטח קומה טיפוסית.</p>	

עמ' 107

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת זכויות לפי תוספת קומות שטח קומת עמודים קיימת בהיתר מילוי קומת עמודים תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר סה"כ זכויות לפי תמ"א: סך זכויות למגורים + תמ"א + תב"ע (לא כולל מסחר בקרקע ולא כולל ג'1):	13 מ"ר עבור 3 יח"ד = 39 מ"ר 372.8 מ"ר 372.8 במכפלת 3.5 קומות = 1304.8 מ"ר 231.24 מ"ר 372.8 מ"ר - 231.24 = 141.56 13 במכפלת 9 יח"ד = 117 מ"ר 141.56 + 117 + 1304.8 = 1563.36 מ"ר 1563.36 + 762 = 2,325.36 מ"ר	מגורים בלבד: קומת קרקע: 124.32 מ"ר קומות 1,4,5: 1104.57 (368.19 מ"ר לקומה) קומות 2,3: 723.26 מ"ר (361.63 מ"ר לקומה) קומה 6: 361.78 מ"ר סה"כ (לא כולל ג'1): 2313.92 מ"ר	הערה: 0.75 מ"ר נכללו בשטחים העיקריים בהתאם לנדרש.
ממ"מ עבור המסחר	10 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצע ממ"מ בשטח נטו של 10.75 מ"ר + עובי קירות של 3.14 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקרע		סה"כ = 13.14 מ"ר (לא כולל שטח ממ"מ עיקרי)	
ממ"ד בכלל הקומות	9 מ"ר נטו במכפלת 23 יח"ד = 207 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 23 ממ"ד בשטח נטו של 266.93 מ"ר + עובי קירות של 70 מ"ר (כולל עובי קירות ממ"ק וממ"מ) = 336.93 מ"ר	הערה: 59.93 מ"ר החורגים משטח ממ"ד מותר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.
שטחי שירות נוספים בקומות מכוח תב"ע בלבד- לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450.		שטח מיגון כולל לבניין לא כולל שטח שנכלל בשטח עיקרי = 290.14 מ"ר	
בליטות	ללא הגבלה	היטל בליטת קומה א' בקרקע- 54.96 מ"ר.	
מבואות וחדרי מדרגות- לפי תכנית ל'1	לקומה: 45 מ"ר (3 יח"ד בקומה טיפוסית + 2 מעליות). עבור 4 קומות = 180 מ"ר ובתוספת 25% לפי פרוטוקול לתכנית ל'1 = 225 מ"ר סה"כ	244.51 מ"ר	19.51 מ"ר. הנ"ל נובע מקידוד לא נכון, ובפועל לא מהווה סטיה מהשטח המותר. ניתן כתנאי טכני.
שטחים משותפים לתפקוד הבניין, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות	ללא הגבלה	בקומת הקרקע: 145.8 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות מכוח תמ"א 38	אין שטחי שירות		
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 23 יח"ד בבניין = 276 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 18 מרפסות בשטח כולל של 252.04 מ"ר ובשטח של עד 14 מ"ר למרפסת	
קווי בניין למרפסות:	קדמי לרחוב לאה גולדברג- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה או בהקלה 2.0 מטרים מתוך מרווח של 5.0 מטרים (40%) קדמי לרחוב גליקסברג- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה או בהקלה 2 מטרים מתוך מרווח של 5.0 מטרים (40%) צדדי דרום מערבי- בתוך קווי הבניין המותרים	2.0 מ' (40%) 2.0 מ' (40%) בתוך קווי הבניין המותרים (5.45 מ' מגבול המגרש)	2.0- מ' (40% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר. 2.0- מ' (40% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר.
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	4.12 מ'	1.6 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר על מנת לאפשר חזית מסחרית עם גובה נטו פנימי של כ-3.7 מ'. הנ"ל מבוקש בשל הפרשי גובה הקרקע בין החזיתות (פני הקרקע בחזית המסחרית גבוהים בכ-0.4 מ' לעומת מפלס ה-0.0 לבניין), ועל מנת להתאים את מפלס המסחר למפלס פיתוח השטח והקרקע הקיימים והמוצעים סביבו.
גובה קומה (ברוטו)	קרקע: עד 4.5 מ' (קומה מסחרית בחלקה) טיפוסית: עד 3.5 מ'	קומת קרקע: 4.5 מ' קומות 1-5: 3.3 מ'	

עמ' 110

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		קומה 6: 3.1 מ'	

בניה על הגג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג (441.42 מ"ר) המהווים 286.92 מ"ר	3 דירות גג ושטחים משותפים לתפקוד הבניין בתכנית כוללת של 286.45 מ"ר	
גובה קומת הגג נטו	2.92 מ' (גובה קומה טיפוסית)	2.76 מ'	
ברוטו	5 מ'	4.6 מ'	
נסיונות לרחוב לאה גולדברג לרחוב גליקסברג	2 מ' 2 מ'	1.2 מ' 2.0 מ'	0.8 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
לחזיתות הצדדיות	1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	חזית צפון מערבית: ברובה- ללא נסיגה חלקית- תואמת חזית דרום-מערבית: ברובה- תואמת חלקית- ללא נסיגה	הערה: ניתן להמליץ לאשר (ללא הקלה) את חלקי הבניה המוצעים ללא נסיגה ב-2 החזיתות הצדדיות, הנ"ל נגזר מאילוצים תכנוניים בשל המשך מגדלי ממ"ד מהקומות התחתונות.
פרגולה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	מוצעות 4 מרפסות גג ומעליהן מצללה: 1. דירה 22: מרפסת גג בשטח של 54.76 מ"ר. שטח מצללה מותר: 18.25 מ"ר 2. דירה 23:	1. דירה 22: 17.08 מ"ר 2. דירה 23:	

עמ' 111

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרפסת גג בשטח של 51.12 מ"ר. שטח מצללה מותר: 17.07 מ"ר 3 דירה :24 מרפסת גג בשטח של 54 מ"ר. שטח מצללה מותר: 18 מ"ר	13.55 מ"ר 3 דירה :24 17.08 מ"ר	
בינוי/ נסיגות מצללה			
קדמית	לרחוב גליקסברג: 1.2 מ'	-תואם	
לשאר החזיתות	1.2 מ' או ללא נסיגה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה	דרום מערבית: תואם. צפון מערבית. ללא נסיגה	1.2 מ'. שניתן להמליץ לאשר (ללא הקלה) מאחר והמצללות מוצעות מחומרי בניה תואמים ובקו אחיד עם הבניה המוצעת על הגג.

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף- לפי שטח מגרש של 990.22 מ"ר	עד 85% משטח מגרש של 1016 מ"ר המהווים 863.6 מ"ר	855.24 מ"ר	
קומות	2 קומות במידת הצורך עד 6 קומות	3 קומות	הערה: הנ"ל מבוקש לצורך הסדרת חניה בהתאם לתקן הנדרש וניתן לאשר.
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים/ שטח נלווה למגורים.	קומת מרתף 1-: חניות 2 מחסנים דירתיים חדר טרפו חדר מונים קומת מרתף 2-:	

עמ' 112

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		<p>חניות 2 חדרי אופניים 7 מחסנים דירתיים</p> <p>קומת מרתף 3-:</p> <p>חניות מאגר מים חדר משאבות 5 מחסנים דירתיים</p> <p>סיכום מחסנים דירתיים: 14 מחסנים דירתיים. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר עבור כל מחסן).</p>	
גובה קומת המרתף	עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.	קומת מרתף עליונה: -תואם. נקודתית בגובה 4.58 מ'	0.58 מ' (נקודתית) המבוקשים לצורך יצירת עומק שתילה במרווח הקדמי לרחוב גליקסברג, וניתן לאשר.
		שאר קומות המרתף: עד 3 מטרים	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מפלס הכניסה הקובעת (+28.60) מוצע 0.40 מ' מעל למפלס רחוב גליקסברג (+28.20). מפלס המסחר מוצע בהתאם למפלס הקרקע הקיים.		X	מפלס כניסה קובעת
מוצע בנפח הבניין		X	אזור מרתפים
גמל המים מוצע בגדר הצדדית מערבית בגובה 1.5 מ' ובנסיגה של 5 מטרים מגבול המגרש על מנת לאפשר מדרכה רציפה בחזית המסחרית.		X	מערכות בחצר
		X	פיתוח שטח
מוצע מחסן אופניין בקומת הקרקע עבור 10 מ"ח. מוצעים 12 מ"ח בפיתוח השטח. יתר חניות האופניים מוצעות במרתף. סה"כ מוצעות מעל חניות אופניים		X	חניות אופניים

עמ' 113

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

הערות	לא	כן	
לא ברור הגובה. ניתן כהערה לתיקון.		X	גדרות הפרדה פנימיות
מוצעת רצועת גיבון במרווח הקדמי (כלפי 2 החזיתות הקדמית) ברוחב הנדרש ועם עומק שתילה של 1.5 מ' בהתאם למותר.		X	רצועת גיבון
		X	גדר קדמית לרחוב גליקסברג
מוצעת בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר, ובנסיגה של 5 מטרים מקו הבניין הקדמי לרחוב לאה גולדברג, כדי לאפשר מדרכה רציפה בחזית המסחרית.		X	גדר צדדית צפון-ערבית
מוצעת בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר		X	גדר צדדית דרום-מערבית
פיתוח השטח מוצע בהתאם לטופוגרפיית הרחוב ובהתאם לפני הקרקע הקיימים במגרש.		X	פיתוח שטח
		X	מדרגות גישה לבניין
מוצע חיפוי טיח עם הבלטות עיצוביות של בטון חשוף בהתאם למותר.		X	חומרי גמר
מוצע בנפח הבניין לחזית הצדדית.		X	אוורור חדר טרפו

הערות נוספות:

הדרפט מתייחס לתוכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 15/07/2025. הבקשה עברה תנאי הסף והתחיל תהליך ביצוע פרסומים בתאריך 16.12.2024.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7.5 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קרקע, טיפוסית וקומת גג	1
תוספת 15 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 24 יחידות דיור סך הכל	2
הוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7.5 קומות, כולל קומת קרקע, טיפוסית וגג	3
הקלה מנסיגה בכניה על הגג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2 מ' בחזית לשצ"פ רחוב לאה	4
הקלה לסגירת קומת קרקע - תמ"א 38	5
הקלה לגובה קומת גג עבור מתקנים טכניים (5 מ' במקום 4.5 מ')	6
הקלה למנדף 2 מ' מעל לגובה הגג	7
הקלה לניוד זכויות בין הקומות השונות.	8
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר	9
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס.	10
פטור ממרפסות שירות	11
הגבהת גובה קומת קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'	12
תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת	13
תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3 קומות מורחבות	14
הקלה לביטול מסתור כביסה בדירת גן בקומת הקרקע ללא גינה	15

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.	1

עמ' 114

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

#	התייחסות
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
4	ניתן להמליץ על הקלה להקטנת הנסיגה בקומת הגג החלקית בחזית הקדמית לרחוב לאה גולדברג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2.0 מ' הנדרשים עבור בניינים פינתיים, מאחר וצורת הבניין מקשה על תכנון מיטבי ללא אישור ההקלה המבוקשת, ובהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) בתכנית ג/1.
5	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
6	הקלה לא נדרשת- גובה קומת גג (ברוטו) מותר לפי תכנית ג/1 הוא 5 מטרים, והמוצע בבקשה תואם את המותר.
7	הקלה לא נדרשת- שחרור העשן בגג העליון מוצע בתוך גובה הברוטו המותר בתכנית ג/1.
8	הקלה לא נדרשת- תמ"א 38 קובעת הוראות לסל זכויות כולל לבניין ולא מגדירה את אופן ניצולו בין קומות הבניין.
9	1. ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 2.0 מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב לאה גולדברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח). 2. ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 2.0 מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב גליקסברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).
10	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
11	הקלה לא נדרשת- הכתנית החלה על המגרש (1450 + 1450 א') לא דורשת הקמת מרפסות שרות.
12	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 4.12 מ' במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38, מהנימוק המפורט לעיל ב"גובה קומת עמודים".
13	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
14	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
15	הקלה לא נדרשת- בהתאם להנחיות המרחביות, לא נדרש לתכנן מסתורי כביסה עבור דירות גן/גג.

תאריך הודעה אחרונה: 23/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 23.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 23.07.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום

15/07/25:

הבקשה כוללת:

מבנה החדשים בן 7 קומות למגורים עבור 23 יחידות דיור(5יח"ד בשטח עד 120 מ"ר +18 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-132 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072:

46 מקומות חניה לרכב פרטי(5X1.33+18X2=46),

2 מקומות חניה לרכב נכים,

7 מקומות חניה לאופנועים,

24 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

46 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף, מהם 2 מקומות חניה במתקן דו חניון במרתף 3,-,

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות איליא עלימי,

7 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-,

24 מקומות חניה לאופניים-14 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה+7 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+3 מ"ח במרתף 1-.

מתכנן תנועה אברהם ותד.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם אישור אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 23.07.2025

מוצגים 2 חדרי אשפה נפרדים למגורים ולמסחר ובהם עגלות ומכלים

נוספו תנאים טכניים

המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 04.05.2025

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 11,130.80.

יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,430.80 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

מבוקשת כריתה של עץ מס' 4 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 23.07.2025

תחנת אדריכל מאושרת

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 10.11.2024

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 היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פלפלון דמוי-אלה	5.00	20.00	7.00	כריתה	2,413.90
5	סיסם הודי	9.00	19.00	8.00	שימור	2,584.50

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	סיסם הודי	10.00	29.00	8.00	שימור	8,027.80
8	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	8.00	3.00	כריתה	763.60
9	פנסית דו-נוצתית	4.00	8.00	2.00	שימור	693.30
10	פנסית דו-נוצתית	4.00	9.00	3.00	שימור	877.50
11	בוקיצה קטנת-עלים	4.00	12.00	3.00	שימור	1,175.60
12	גואיבה מצויה (זנים שונים)	4.00	11.00	0.50	כריתה	
13	פיטוספורום יפני	5.00	11.00	5.00	כריתה	478.70
14	תמר מצוי	5.00	28.00	4.00	כריתה	3,150.00
15	תמר מצוי	2.00	29.00	2.00	כריתה	1,260.00
16	פלפלון דמוי-אלה	6.00	9.00	8.00	כריתה	625.70
17	הדר הלימון	5.00	5.00	4.00	כריתה	131.90
18	מיש אפריקני	9.00	12.00	7.00	כריתה	709.10
26	פיקוס השדרות	13.00	51.00	12.00	שימור	23,848.00
27	פיקוס השדרות	13.00	44.00	12.00	שימור	17,750.80
28	פיקוס השדרות	12.00	33.00	8.00	שימור	9,984.80
29	הדר המנדרין	6.00	11.00	6.00	כריתה	724.90
30	אלמוגן רחב-עלים	4.00	10.00	5.00	כריתה	873.00
32	פלפלון דמוי-אלה	5.00	12.00	8.00	שימור	1,310.60

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 03.12.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה (למעט גדר צדדית דרום מערבית), לרבות בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכוללת 3 יחידות מסחר וגרעין בניין, עבור 9 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות בגדר הצדדית הצפון מערבית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. בתחום הדרך (רחוב גליקסברג): עקירת עץ.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של עד 4.12 מ' במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38.
2. הקטנת הנסיגה בקומת הגג החלקית בחזית הקדמית לרחוב לאה גולדברג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2.0 מ' הנדרשים עבור בניינים פינתיים, בהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) בתכנית ג/1.
3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב לאה גולדברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).

עמ' 117

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב גליקסברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל חצרות (למעט חצרות פרטיות) וגג עליון. 2. רישום חניות הנכים כשטח ציבורי שלא ניתן להצמדה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום שטחי המסחר הקומת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד ולא למגורים 5. מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה

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.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 11,130.80.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אושרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
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.

עמ' 118

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

#	התנאי
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל חצרות (למעט חצרות פרטיות) וגג עליון. 2. רישום חניות הנכים כשטח ציבורי שלא ניתן להצמדה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום שטחי המסחר הקומת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד ולא למגורים
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

אלנה דוידסון: הריסה ובנייה מחדש, 23 יחידות חדשות. אותו אזור, גם מספר קומות נוספות בהתאם למדיניות, 3.65 קומות, אין חריגה מהמדיניות. אנחנו מאשרים את הבקשה, אין התנגדויות.
אלחנן זבולון: חוות הדעת לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים בחלקה (למעט גדר צדדית דרום מערבית), לרבות בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכוללת 3 יחידות מסחר וגרעין בניין, עבור 9 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור 23 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי דרום-מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת מסתורי מערכות בגדר הצדדית הצפון מערבית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. בתחום הדרך (רחוב גליקסברג): עקירת עץ.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של עד 4.12 מ' במקום 2.5 מ' המותרים בתמ"א 38.
2. הקטנת הנסיגה בקומת הגג החלקית בחזית הקדמית לרחוב לאה גולדברג, ובניה במרחק של 1.2 מ' במקום 2.0 מ' הנדרשים עבור בניינים פינתיים, בהתאם לסעיף 9.3.6 (ה) בתכנית ג/1.
3. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב לאה גולדברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).
4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין קדמי (לרחוב גליקסברג) מותר של 5.0 מטרים (40% מהמרווח).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל חצרות (למעט חצרות פרטיות) וגג עליון. 2. רישום חניות הנכים כשטח ציבורי שלא ניתן להצמדה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום שטחי המסחר הקומת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד ולא למגורים
5	מתן התחייבות על דעת היוע"מ לתפעול ותחזוקה שוטפת של מתקני החנייה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,130.80 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	אושרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות

עמ' 120

מידע: 23-01659 רישוי: 25-0402 ת.בניין: 2126-001

#	תנאי
	שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כלל דיירי הבניין, כולל חצרות (למעט חצרות פרטיות) וגג עליון. 2. רישום חניות הנכים כשטח ציבורי שלא ניתן להצמדה. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. רישום שטחי המסחר הקומת הקרקע לשימוש מסחרי בלבד ולא למגורים
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	גין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1319	תאריך הגשה	14/08/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	שדרות רוקח ישראל 49, אשכול לוי 4, 2 2385	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	6648/261, 6648/257	תיק בניין	2051-049
מס' תב"ע	1,111, 2693, ג, ל, ל1, ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק חג'אג'	האשל 114, הרצליה 4664436
בעל זכות בנכס	יצחק חג'אג'	האשל 114, הרצליה 4664436
עורך ראשי	גיורא רוטמן	הירקון 109, תל אביב - יפו 63571
מתכנן שלד	ישראל דוד	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

הארכת תוקף היתר מס' 18-0134 שניתן בתאריך 28/06/2018 ל:

הקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג וקומה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותף במגרש מס' 101 לפי תב"ע 2693-סה"כ 86 יח"ד, בבניין הצפוני מבין 2 בניינים במתחם בפינת הרחובות לוי אשכול וישראל רוקח, המחוברים ביניהם בקומת הקרקע בלבד באמצעות מועדון דיירים משותף.

היתר בנייה מס' 18-0134 ניתן בתאריך 28/06/2018 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 28/06/2021.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש) (אישורים ריגולוטאריים), התשפ"א-2021.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 28/06/2022.

תקנת שעת חירום (נגיף קורונה חדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שבתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א), בהיתר מס' 23-0047 מתאריך 30/08/2022 ועד לתאריך 30/08/2025.

התקבל מכתב מטעם עורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר:

היקפו החריג של הפרויקט ומורכבותו הובילו לאתגרים מהותיים בהליכי הבנייה, אשר גרמו לעיכובים

משמעותיים בלוחות הזמנים שנקבעו.

במהלך התקופה האחרונה הוחלפו על ידי בעלי הזכויות חברי הוועד של הבניין, לאחר ההחלפה התברר כי הושהתה העבודה על היתר השינויים דבר אשר גרם לעיכוב בלתי צפוי. לאחר תקופה של מס' חודשים התברר לנציגות הנוכחית כי בעל המקצוע האמור לא עמד בהתחייבויות ובחזרה ולא קידם את הבקשה ולפיכך הוחלט על סיום ההתקשרות עמו. בנוסף מלחמת חרבות ברזל גרמה לעיכובים מהותיים בטיפול מול כלל הגורמים הרלוונטיים.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון ובנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2027.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	28/06/2018	18-0134	30/05/2016	16-1068
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	09/12/2020	20-0622	12/05/2020	20-0635
שינויים חידוש היתר	25/01/2023	23-0048	27/12/2022	22-2142

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

לאור בקשת עורך הבקשה ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 28/06/2023.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה מיום 15/03/2020 ועד ל-24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2027.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאור בקשת עורך הבקשה ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 28/06/2023.

עמ' 123

מידע: רישוי: 25-1319 ת.בניין: 2051-049

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה מיום 15/03/2020 ועד ל24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2027.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר 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 מסלול	25-1318	תאריך הגשה	14/08/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	שדרות רוקח ישראל 51, אשכול לוי 2, 2385 4	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	6648/256	תיק בניין	2051-051
מס' תב"ע	1,111, 2693, ג, ל, ל, ל, ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק חג'אג'	האשל 114, הרצליה 4664436
בעל זכות בנכס	יצחק חג'אג'	האשל 114, הרצליה 4664436
עורך ראשי	גיאורא רוטמן	הירקון 109, תל אביב - יפו 63571
מתכנן שלד	ישראל דוד	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

הארכת תוקף היתר מס' 18-0133 שניתן בתאריך 28/06/2018 ל:

הקמת בניין מגורים חדש בן 25 קומות (כולל קומת קרקע) ובנייה על הגג וקומה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותף במגרש מס' 100 לפי תב"ע 2693-סה"כ 86 יח"ד, בבניין הדרומי מבין 2 בניינים במתחם בפינת הרחובות לוי אשכול וישראל רוקח, המחוברים ביניהם בקומת הקרקע בלבד באמצעות מועדון דיירים משותף.

היתר בנייה מס' 18-0133 ניתן בתאריך 28/06/2018 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 28/06/2021.

לתקופה הנ"ל תתוסף שנה מכח חוק הארכת תקופות (הוראת שעה-נגיף קורונה חדש) (אישורים ריגולוטאריים), התשפ"א-2021.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 28/06/2022.

תקנת שעת חירום (נגיף קורונה חדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שבתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתוקפו של ההיתר.

מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2022.

תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60 (א), בהיתר מס' 23-0048 מתאריך 30/08/2022 ועד לתאריך 30/08/2025.

התקבל מכתב מטעם עורך הבקשה ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש היתר:

היקפו החריג של הפרויקט ומורכבותו הובילו לאתגרים מהותיים בהליכי הבנייה, אשר גרמו לעיכובים

משמעותיים בלוחות הזמנים שנקבעו.

במהלך התקופה האחרונה הוחלפו על ידי בעלי הזכויות חברי הוועד של הבניין, לאחר ההחלפה התברר כי הושהתה העבודה על היתר השינויים דבר אשר גרם לעיכוב בלתי צפוי. לאחר תקופה של מס' חודשים התברר לנציגות הנוכחית כי בעל המקצוע האמור לא עמד בהתחייבויות ובחזרה ולא קידם את הבקשה ולפיכך הוחלט על סיום ההתקשרות עמו. בנוסף מלחמת חרבות ברזל גרמה לעיכובים מהותיים בטיפול מול כלל הגורמים הרלוונטיים.

מוצע במקרה זה כי לאור הנסיבות המיוחדות של מורכבות הפרויקט ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל על השפעותיה בביצוע עבודות הבנייה יינתן אישור בדיעבד של תוקף היתר מקורי ל-5 שנים לפי תקנה 20(ב) לתקנות התכנון ובנייה כך שתוקף ההיתר במצטבר יהיה 8 שנים.

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2026.

מצב קיים:

בנין מאוכלס לאחר טופס 4.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	28/06/2018	18-0133	31/07/2017	17-1269
שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	26/04/2021	20-0623	12/05/2020	20-0634
שינויים חידוש היתר	25/01/2023	23-0047	27/12/2022	22-2141

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

לאור בקשת עורך הבקשה ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 28/06/2023.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה מיום 15/03/2020 ועד ל-24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2026.

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

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

עמ' 126

מידע: רישוי: 1318-25 ת.בניין: 051-2051

לאור בקשת עורך הבקשה ומכתבו המפורט, לאשר את הבקשה ל:

הארכת תוקף היתר בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, וזאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהצטברה תוך כדי הבנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 28/06/2023.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה מיום 15/03/2020 ועד ל24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 30/08/2026.

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

**בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר 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 מסלול	24-0396	תאריך הגשה	18/03/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	רש"י 51, מלצ'ט 37	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7448/38	תיק בניין	0080-051
מס' תב"ע	9087, 9009, תמ"א/1, תמ"א/38	שטח המגרש	389.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צפורה שפיר	מלצ'ט 37, תל אביב - יפו 6428703
בעל זכות בנכס	צפורה שפיר	מלצ'ט 37, תל אביב - יפו 6428703
עורך ראשי	יעקב גיל	ת.ד. 21300, תל אביב - יפו 6121201
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372

מהות הבקשה: (רוני בודק פרץ)

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:

- בכל קומות הבניין: חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, תוספת פיר מעלית חיצונית בתוך קווי הבניין במיקום כניסה אחורית לבניין בחזית הצד המערבית, עם תחנות עצירה בכל קומה ובקומת הגג יציאה מהמעלית ישירות לדירה. שינויים בחזיתות: שחזור ופתיחת מרפסות פינתיות בחזית לרחוב (שאושרו בהיתר המקורי כפתוחות ונסגרו במהלך השנים), תוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי למרפסות החזיתיות, סגירה אחידה של המרפסות קיימות בחזית הצד המערבית, הקמת אגף ממ"דים ליחידות הדיור הצפוניות בחזית הצד בפניה הצפון מערבית של הבניין.
- חפירת קומת מרתף חלקית טכנית עבור בור מעלית, מאגר מים וחדר משאבות.
- בקומות קרקע קיימות: תוספת ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
- בקומות 1 ו-2 הקיימות: בניית ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
- תוספת קומה 3 חדשה מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה: 2 יח"ד, דרומית עם פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק וצפונית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה לכל יח"ד.
- תוספת קומה 4 חדשה מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה דירה אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה.
- תוספת קומת גג חלקית בנסיגה מחזית הקדמית (למעט חדר מדרגות), עבור יחידת דיור אחת עם גישה ממעלית בנוסף לחדר המדרגות, ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג.
- במפלס הגג העליון: גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר (עבור 8 יח"ד מתוך 10).
- בחצר: הריסת גדר קדמית קיימת החורגת מגבול המגרש הקדמי והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', הריסת מרבית גדרות הקיימים בתחום המגרש והקמת גדרות חדשים, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי. שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות הסדרת מדרגות גישה למאגר המים במרווח הצדדי מערבי.

עמ' 128

מידע: 22-02682 רישוי: 24-0396 ת.בניין: 0080-051

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות (כולל קרקע) בעל 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1859	1933	לבניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של המבקשת והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע תכנית 2331 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו-6 בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	לפי תכנית 2331+2720 5 קומות + חדרי יציאה לגג התאמה לתכנית המופקדת: 5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין	קדמי לרחוב מלצ'ט: 4.00 מ' או קו הבניין הקיים. קדמי לרחוב רש"י: 4.00 מ' או קו הבניין הקיים. צדדי צפוני: קו בניין צדדי לממ"דים: צדדי מערבי: התאמה למופקדת:	בין 1.73 מ' ל-1.78 מ' - קיים + חיזוק. בין 2.06 מ' ל-4.60 מ' - קיים + חיזוק בין 3.01 מ' ל-4.38 מ' - קיים + חיזוק 3.18 מ' - בחלק הצפוני 2.00 מ' - בחלק המערבי 2.50 מ' - מרפסת שנסגרה במהלך השנים בחלק הפנימי של המגרש.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הנ"ל תואם, שכן החריגה מקווי הבניין קיימת בהיתר + קירות חיזוק		
זכויות בנייה	בקומות הקיימות: 25 מ"ר לכל דירה כולל הוספת ממ"דים. בקומות החדשות: 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית בתכסית של 50%. התאמה למופקדת: לא יעלו על 200% משטח בנוי קיים - 1022 מ"ר במגרש קטן עד 500 מ"ר זכויות הבניה לא יעלו על 325% מגודל המגרש - 1264 מ"ר - הקטן מבניהם.	תוספת ממ"דים לדירות הצפוניות. 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת מורחבת + קומה חלקית בתכסית של 50% מבוקש: כ-900 מ"ר (בהתאם לחישוב גראפי) בהתאם	
צפיפות	בקומות הקיימות: לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. בהתאם למדיניות תמ"א 38: מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה בהתאם למספר יח"ד בקומה הטיפוסית בהיתר = 2 יח"ד בקומה. X2 קומות = 4 יח"ד + בנייה על הגג- תוספת יח"ד לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר - 1 יח"ד. סה"כ: 11 יח"ד התאמה למופקדת: מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יחידות הקיים בקומות הטיפוסיות - 2 יח"ד	בהתאם 6 יח"ד קיימות + 2 יח"ד בקומה הרביעית החדשה + דירה אחת בקומה החמישית החדשה + יח"ד אחת על הגג מכוח תמ"א 38 = סה"כ: 10 יח"ד בהתאם	
גובה קומה	כגובה הקומות הקיימות ולא יותר מ-3.30 מ' מרצפה	בהתאם לקומות הקיימות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>לתאמה לתכנית המופקדת: 3.40 מר' מרצפה לרצפה.</p>	<p>בהתאם.</p>	
מרפסות	<p>לפי תכנית 2331+2720 בהתאם להוראות התכנית 2331 בבניינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות.</p> <p>ניתן להקים בקומות החדשות מרפסות בתוואי המרפסות הקיימות בקומות התחתונות.</p> <p>לפי הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובעים 5,6 לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.</p> <p>בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.</p>	<p>בשלושת הקומות הקיימות ישנן מרפסות בחזית לרחובות מלצ'ט ורש"י שנסגרו במהלך השנים ללא היתר.</p> <p>מרפסות פינה אלו סומנו לשחזור ופתיחה בכל הקומות הקיימות. מבוקשת תוספת מעקה מסגרות מעל מעקה הקיים במרפסות אלו (ראו הערה מס' 1).</p> <p>קיימות מרפסות לכיוון המרווח הצדדי המערבי בצמוד לחזית לרחוב רש"י, המבוקשות לשחזור ופתיחה. בקומה 3 החדשה מוצעות מרפסות בקונטור המרפסות בקומות מתחתיה.</p> <p>לא מוצעת מרפסות נוספות בקומות הקיימות. בקומות החדשות מוצעות מרפסות צד פתוחות התואמות למרפסות הקיימות.</p>	<p>בהתאם.</p>
מעקות הגג	<p>לפי הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה של רובע 5,6 מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של המעקה לא יקטן מ-0.9 מ' ממפלס הרצפה.</p>	<p>בהתאם.</p>	
מעלית	<p>לפי הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה של רובע 5,6 לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב כולל פיר מעלית.</p>	<p>בהתאם. המעלית מוצעת כלפי המרווח הצדדי.</p>	
שימושים	מגורים	מגורים	

עמ' 131

מידע: 22-02682 רישוי: 24-0396 ת.בניין: 0080-051

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה על הגג	גובה: עד 4.5 מ' ברוטו בהתאם למדיניו תמ"א 38 נסיגות: 3.00 מ' מחזית לרחוב 1.20 מ' מחזית השנייה	נטו: 2.90 מ' ברוטו: 4.50 מ' 3.00 מ' לרחוב מלצ'ט 2.40 מ' לרחוב רש"י	

הנחיות עיצוב לבניינים באזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שמירה על האופי האדריכלי	התכנון יכלול זיהוי מאפייניו האדריכליים של הבניין הקיים כולל פרטים אדריכליים וחומרי גמר.	מוצעת הגבהת מעקות במרפסות הקיימות בצורה אחידה (ראו הערה מס' 1).	
שימור אופי החזית האדריכלית	שימור אופי האדריכלי של חזית הבניין הפונה לרחוב בקומות הקיימות ישמרו- אלמנטים אדריכליים שיימצאו בעלי ערך. לא תותר הבלטת אלמנטים חדשים על גבי חזית זאת (כגון: מעלית, מרפסות, מסתורים ותוספות בנייה)	תוספת מעקה קל למרפסות הקיימות בצורה אחידה לצורך גובה תיקני ניתן לאשר.	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	גמר צויין כטיח בהיר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	בור למאגר מים וחדר מכונות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.36 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים וחדר מכונות	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	כ-15% שטחי חלחול	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מרפסות פתוחות זיזיות עד 14 מ"ר לדירה, ו-12 מ"ר ממוצע - בהתאם.		X	מרפסת
גדרות קדמיות עד 70 ס"מ, גדרות צידייות עד 150 ס"מ - בהתאם.		X	פיתוח שטח /גדרות
כ-15% שטחי חלחול		X	חלחול

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת השלמת מעקה במרפסות הקיימות עד לגובה תקני. ההשלמה מוצעת בצורה אחידה, ולכן ניתן לאשרה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר	1
הקלה לתחנת עצירה למעלית בתוך הדירה העליונה בקומה 5	2
הקלה בקו הבניין הקיזמי בחדר המדרגות של קומת הגג הפונה לחזית הארוכה (מלצ'ט), במקום התרחקות של 2 מ', התרחקות של 1.50 מ'. הקלה ביחס לתכנית ג	3
הקלה בקווי הבנין הצידיים בקומת הגג, במקום התרחקות של 1.20 מ', בניה על קו בנין 0. שינוי ביחס לתכנית ג	4
תכסית הבניה הכוללת בגג גדלה מ 50% ל65%, שינוי ביחס לתכנית ג	5
הקלה לחריגה ובליטה מקו בנין למרפסות ולתוספות הבניה בקומות החדשות בחזיתות הראשיות הפונות לרש"י ולמלצ'ט	6
הקלה לחריגה מקווי בניין של מסתורי הכביסה של הדירות המערביות הפונות לחזית צד. במקום 3 מ' מקו מגרש, 1.5 מ' מקו מגרש	7
הבלטת גזוזטרות בקומות החדשות לחזית צדדית בקונטור המרפסות בקומות הקיימות בשיעור של 1.10 מ' מעבר לקו הבניין המותר	8
הגבהת גובה קומה גג מ 2.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.9 מ'	9
הגבהת גובה מעקה הגג העליון מגובה של 4 מ' לגובה 4.66 מ'. הקלה ביחס לתכנית ג'	10
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדיות	11
הקלה להקמת דירה נפרדת על גג הבניין עם גישה עצמאית ממדרגות הבניין, ללא חיבור לדירת הקומה שמתחת, הקלה ביחס לתכנית ג'	12
הגבהת גובה קומת גג מ 2.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.9 מ', הקלה ביחס לתכנית ג'	13
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות הצדדיות	14

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על הבנייה מכח תמ"א 38.	1
אינה הקלה, ניתן לאשר לאור הדירה שניתן לאשר מכח תמ"א 38	2
לאשר את ההקלה לצורך התאמה תכנונית עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות.	3
ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור	4
לא ניתן לאשר, שכן בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו-6 בתוספת של 2 קומות ניתן לאשר קומה חלקית בתכסית של 50% בלבד	5
ההקלה אינה נדרשת, המבוקש בהתאם לקומות קיימות מורחבות.	6
אינה הקלה, שכן ניתן לאשר מסתורים בבקשות לתוספות בנייה המוגשות מכח התמ"א	7

עמ' 133

מידע: 22-02682 רישוי: 24-0396 ת.בניין: 0080-051

#	התייחסות
8	ההקלה אינה נדרשת, המבוקש בהתאם לקומות קיימות.
9	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בבקשות מכח תמ"א 38 גובה של עד 4.5 מ' ברוטו
10	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בבקשות מכח תמ"א 38 גובה של עד 4.5 מ' ברוטו
11	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור
12	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בבקשות מכח תמ"א 38 דירה עצמאית על הגג
13	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בבקשות מכח תמ"א 38 גובה של עד 4.5 מ' ברוטו
14	אינה הקלה, שכן ניתן לאשר בבקשות מכח תמ"א 38 נסיגות בהתאם למדיניות

תאריך הודעה אחרונה: 08/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 08.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 07.08.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מתאריך 7.8.24

הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור (3 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

דרישת התקן: 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר: 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

=====

1. במגרש הבנוי אין מקום לתכנן מקומות חניה נוספים
2. ברצועת צד צפונית של המגרש מסומנים 2 מקומות חניה (אחד אחרי השני). הוצגו מסמכים מטעם אגף התנועה עיריית תל אביב משנת 1991 המאשרים כניסה לחניה והסדר 3 מקומות חניה בתור ברצועת צד.
- הבניה המבוקשת מבטלת 1 מקום חניה חסום.
- אין התנגדות מבחינה תנועתית לביטול מקום חניה חסום.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.07.2024

בית משותף, ובו 10 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו 5 מכלים של 360 ליטר. נפח מאושר. החלוקה לזרמים תהיה:

עמ' 134

מידע: 22-02682 רישוי: 24-0396 ת.בניין: 0080-051

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

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 05.09.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. התווסף תנאי לפרט גדר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.07.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.07.2023

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת: 24386 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 26/01/2021 (אישור מתווק במוצגים של אותה הבקשה) לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	10.00	37.00	1.00	שימור	
100	סיגלון עלי - מימוסה	12.00	46.00	10.00	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 19.11.2023)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.09.2023)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 04.12.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 38 בגוש 7448 בבעלות פרטית .

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

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

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.01.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני בודק פרץ)

א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:

1. בכל קומות הבניין: חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, תוספת פיר מעלית חיצונית בתוך קווי הבניין במיקום כניסה אחורית לבניין בחזית הצד המערבית, עם תחנות עצירה בכל קומה ובקומת הגג יציאה מהמעלית ישירות לדירה. שינויים בחזיתות: שחזור ופתיחת מרפסות פינתיות בחזית לרחוב (שאושרו בהיתר המקורי כפתוחות ונסגרו במהלך השנים), תוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי למרפסות החזיתיות, סגירה אחידה של המרפסות קיימות בחזית הצד המערבית, הקמת אגף ממ"דים ליחידות הדיור הצפוניות בחזית הצד בפינה הצפון מערבית של הבניין.

2. חפירת קומת מרתף חלקית טכנית עבור בור מעלית, מאגר מים וחדר משאבות.

3. בקומות קרקע קיימת: תוספת ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.

4. בקומות 1 ו-2 הקיימות: בניית ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.

5. תוספת קומה 3 חדשה מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה: 2 יח"ד, דרומית עם פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק וצפונית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה לכל יח"ד.

6. תוספת קומה 4 חדשה מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה דירה אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה.

7. תוספת קומת גג חלקית בנסיגה מחזית הקדמית (למעט חדר מדרגות), עבור יחידת דיור אחת עם גישה ממעלית בנוסף לחדר המדרגות, ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג.

8. במפלס הגג העליון: גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר (עבור 8 יח"ד מתוך 10).

9. בחצר: הריסת גדר קדמית קיימת החורגת מגבול המגרש הקדמי והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', הריסת מרבית גדרות הקיימים בתחום המגרש והקמת גדרות חדשים, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי. שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות הסדרת מדרגות גישה למאגר המים במרווח הצדדי מערבי.

סה"כ לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו- 4 יח"ד חדשות).

- כולל זכויות מכח תמ"א 38:
- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים
- תוספת זכויות של 2.5 קומות
- הגבהת קומת הגג
- תוספת דירה בקומת הגג
- תחנת עצירה למעלית בקומת הגג

- כולל ההקלות הבאות:
- אי נסיגה בקומת הגג
- הקלה בקו הבניין הקידמי בחדר המדרגות של קומת הגג הפונה לחזית הארוכה

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

סיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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	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

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/אלינאי מלווה לשימור 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 לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#	התנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

שמעון ברנשטיין: שינויים ותוספות מכוח תמא 38 "לב העיר" המלצה, לאשר את הבקשה.
אלחנן זבולון: חוות הדעת, לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-2-25 מתאריך 03/09/2025:

- א. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת הקרקע) שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, כמפורט:
 1. בכל קומות הבניין: חיזוקים בהיקף הקומות הקיימות, תוספת פיר מעלית חיצונית בתוך קווי הבניין במיקום כניסה אחורית לבניין בחזית הצד המערבית, עם תחנות עצירה בכל קומה ובקומת הגג יציאה מהמעלית ישירות לדירה. שינויים בחזיתות: שחזור ופתיחת מרפסות פינתיות בחזית לרחוב (שאושרו בהיתר המקורי כפתוחות ונסגרו במהלך השנים), תוספת מעקה קל מעל מעקה בנוי למרפסות החזיתיות, סגירה אחידה של המרפסות קיימות בחזית הצד המערבית, הקמת אגף ממ"דים ליחידות הדיור הצפוניות בחזית הצד בפינה הצפון מערבית של הבניין.
 2. חפירת קומת מרתף חלקית טכנית עבור בור מעלית, מאגר מים וחדר משאבות.
 3. בקומות קרקע קיימות: תוספת ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
 4. בקומות 1 ו-2 הקיימות: בניית ממ"ד עבור הדירה הצפונית, תוספת מסתורי כביסה ל-2 יחידות הדיור, שחזור ופתיחת מרפסות לחזית.
 5. תוספת קומה 3 חדשה מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה: 2 יח"ד, דרומית עם פתרון מיגון ע"י חדר מחוזק וצפונית עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה לכל יח"ד.
 6. תוספת קומה 4 חדשה מלאה בקונטור דומה לקומות התחתונות המורחבות, תוספת מרפסות פינתיות (בהתאם למרפסות הקיימות בקומות התחתונות) לחזית הרחוב. סה"כ בקומה החדשה דירה אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מסתור כביסה.
 7. תוספת קומת גג חלקית בנסיגה מחזית הקדמית (למעט חדר מדרגות), עבור יחידת דיור אחת עם גישה ממעלית בנוסף לחדר המדרגות, ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג.
 8. במפלס הגג העליון: גג טכני משותף הכולל מערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר (עבור 8 יח"ד מתוך 10).
 9. בחצר: הריסת גדר קדמית קיימת החורגת מגבול המגרש הקדמי והקמת גדר חדשה גובה 0.7 מ', הריסת

עמ' 138

מידע: 22-02682 רישוי: 24-0396 ת.בניין: 0080-051

מרבית גדרות הקיימים בתחום המגרש והקמת גדרות חדשים, הסדרת נישות לפחי אשפה ובלוני גז וגמל מים חדש בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי. שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות הסדרת מדרגות גישה למאגר המים במרווח הצדדי מערבי.
סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עבור 10 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו- 4 יח"ד חדשות).

- כולל זכויות מכח תמ"א 38:
- הקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים
- תוספת זכויות של 2.5 קומות
- הגבהת קומת הגג
- תוספת דירה בקומת הגג
- תחנת עצירה למעלית בקומת הגג

- כולל ההקלות הבאות:
- אי נסיגה בקומת הגג
- הקלה בקו הבניין הקדמי בחדר המדרגות של קומת הגג הפונה לחזית הארוכה

ב. לאשר פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור 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.

עמ' 139

מידע: 22-02682 רישוי: 24-0396 ת.בניין: 0080-051

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	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

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

עמ' 140

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

	02/04/2023	תאריך הגשה	23-0513	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	בן יהודה 45	כתובת
0025-045	תיק בניין	6905/66	גוש/חלקה
682.00	שטח המגרש	1, ע, תמ"א/1, 9077, 44, א, 3616, 2710	מס' תב"ע
		תמ"א/3/38	

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 3227, סלעית 4588500	עמית רם יקובוביץ'	מבקש
המלאכה 2, רעננה 4366101	בן יהודה 45 בעמ לאונרדו נת.ר.ה	מבקש
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	אהוד הרפז	בעל זכות בנכס
הרטגלס 20, תל אביב - יפו 6997125	אהובה לבני	בעל זכות בנכס
דרך חיל השריון 112, תל אביב - יפו 6775016	חווה חג'בי	בעל זכות בנכס
אבן גבירול 184, תל אביב - יפו 6203254	ברכה חייבי	בעל זכות בנכס
ברזילי 9, ראשון לציון 7520609	ניתנה מזרחי	בעל זכות בנכס
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	שמואל פינטו	בעל זכות בנכס
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	שמואל לבני	בעל זכות בנכס
בר כוכבא 10, תל אביב - יפו 6342614	ג'נת טביב אפג	בעל זכות בנכס
ארנון 13, תל אביב - יפו 6345517	רימה קרבץ	בעל זכות בנכס
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	יקיר קיקי ניסני	בעל זכות בנכס
דה שליט עמוס 4, חולון 5844457	ירון ריקה	בעל זכות בנכס
ארניה 12, רמת גן 5256157	עומר לוי	בעל זכות בנכס
דה שליט עמוס 4, חולון 5844457	שירה ריקי	בעל זכות בנכס
הגפן 114, רמת השרון 4728756	עדנה דורית לוי	בעל זכות בנכס
הזמיר 17, נהריה 2226020	אסתר סבן	בעל זכות בנכס
ארניה 12, רמת גן 5256157	שרה נגר	בעל זכות בנכס
ארניה 12, רמת גן 5256157	אריה עמרני	בעל זכות בנכס
ז'בוטינסקי 76, תל אביב - יפו 6274908	אבירם רמי גרברג	בעל זכות בנכס
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	גיורא פורמן	בעל זכות בנכס
אשכול לוי 1, תל אביב - יפו 6936100	יהודה מריאן	בעל זכות בנכס
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	איתן כתובים	בעל זכות בנכס
סולד 25, רמת השרון 4722579	שני שרמן	בעל זכות בנכס
ארניה 12, רמת גן 5256157	שאול דוד קרה	בעל זכות בנכס
ארניה 12, רמת גן 5256157	יואל יוסף קרה	בעל זכות בנכס
מוהליבר 5, רמת השרון 4725805	אבירן כהן	בעל זכות בנכס
ארניה 12, רמת גן 5256157	ירדן סידני קרה	בעל זכות בנכס
בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	שירה פאואר טבאה	בעל זכות בנכס
הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316	זורון יעקב מינין	עורך ראשי
סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122	ערן שילר	מתכנן שלד
המלאכה 2, רעננה 4366101	יאיר מרק	מורשה חתימה מטעם המבקש
המלאכה 2, רעננה 4366101	סחף כהן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הדיון הנוסף

בהמשך לפס"ד שניתן בהסכמה מיום 12.1.25 בעת"מ 78237-09-24, לפיו התקבלה עתירה שהוגשה כנגד החלטה של ועדת הערר מיום 17.6.24 בערר תא/1105/0923. מוחזרת הבקשה לדיון נוסף לבחינה של תכנון דירת גן בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח(11) לתכנית רובע 3 בלבד. בשלב ראשון יש להעביר את הבקשה לדיון בצוות התנגדויות ולאחר המלצתם תועבר הבקשה לדיון נוסף לפני ועדת המשנה. יתר הסעיפים האמורים בהחלטת ועדת המשנה מיום 19.7.23 יישארו בתוקפם ואינם עומדים לדיון נוסף.

התקיים דיון בצוות התנגדויות ביום 22.7.25 אשר בה הוחלט כי:

לאחר שעודכנו בדבר ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים והוצגה בפנינו התוכנית המתוקנת שהוגשה בסיומם, לאחר בחינת ההתנגדות שהועלתה בדיון, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדות ביחס לתכנון דירת הגן הדרום-מערבית ותכנון הגישה לדירת המרתף הצפון-מערבית ולאשר את השינויים בבקשה, וזאת לאור התכנון המעודכן לפיו חלק מהחצר הסמוכה לדירת המתנגדת כלפי החזית המערבית סומנה כשטח מגוון נפרד מהחצר הפרטית וגישה לדירה הוסדרה מחדר המדרגות של הבניין אל החצר המשותפת בחזית הצפונית.

טענות המתנגדת ביחס לסוגיות קנייניות חורגות מהמסגרת התכנונית של ההליך הנדון, והצדדים רשאים לפנות לערכאות המתאימות לבירור סוגיות אלו. יצוין כי במהלך הדיון הצהיר ב"כ המבקש כי אותו שטח מגוון יוצמד למתנגדת וצוות ההתנגדויות מעודד את הצדדים להגיע להסכמות בעניין זה.

נימוקי הדיון הנוסף

מדובר בפירוויקט תוספות ושינויים לפי תוכנית רובע 3 ובקשה תואמת תוכנית שאושרה בהחלטת ועדת המשנה מיום 19.7.23.

כנגד ההחלטה הוגש ערר ע"י מתנגדים מטעם בעלי זכויות בבניין, בין היתר, מטעם בעלת זכויות בדירת המרתף הצפונית (תא/1105/0923).

במהלך הדיון בערר עלו טענות בעניין אופן תכנון החצר הפרטית והצמדת שטחי חוץ לצורך תכנון דירת גן בדירת המרתף הדרומית. יצוין שבמצב הקיים ישנו שביל אשר אינו מופיע בהיתר הבנייה, אשר ממנו מתאפשרת הגישה לשתי הדירות הקיימות בהיתר בקומת המרתף והוא נמצא בצמידות פיזית לדירות אלו. במצב המוצע תוכננה חצר בהמשך לדירות המרתף המורחבות מכח התוכנית כאשר שביל הגישה יהיה בהיקף סביב החצר ולא בצמידות לדירות אלו כפי שקיים היום.

במסגרת דיון בערר, ולאור השלמת טיעון שנדרשה ע"י ועדת הערר, נמצא שלא ניתנה הדעת לכך שבעורף הבניין מצויות שתי דירות מרתף כאשר רק לאחת מהן מתוכננת יציאה לחצר פרטית אשר שטחה מתוכנן להתפרס בצמוד לתחום ההרחבה של שתי דירות המרתף, לרבות הדירה הצפונית אשר לא תוכננה כדירת גן עם פתח יציאה לחצר, וכן התאמת התכנון להוראות סעיף 4.1.3(ח11) לתוכנית רובע 3. לפיכך נמסר לוועדת הערר כי מדובר בתכנון "שאינו מיטבי" והסוגיה התכנונית נותרה להכרעת ועדת ערר בהתאם לשיקול דעתה.

ביום 17.6.24 נתנה ועדת הערר החלטה לפיה השביל הקיים יועתק בצמוד לתחום ההרחבה המוצעת לדירות המרתף, החלונות הפונים אל השביל בשתי הדירות יהיו בעלי קיבוע תחתון ללא יציאה והחצר שמעבר לשביל תסומן כלא כלולה בבקשה. ניתנה גם קביעה נוספת שאינה רלוונטית לצורך הדיון הנוסף בעניין מחסן אשר סומן בתשריט הבית המשותף כמספר 4, **קביעה זו בוטלה בהסכמה** במסגרת ההחלטה בעתירה (כפי שיוסבר להלן). על החלטת ועדת הערר הוגשה עתירה מטעם מבקשת ההיתר (עת"מ 78237-09-24). ביום 12.1.25 התקיים דיון בעתירה **ובהסכמת הצדדים** הוחלט כי העתירה תתקבל והחלטת ועדת הערר מיום 17.6.24 תתבטל. הוחלט גם כי מדובר בבקשה תואמת תוכנית אשר לא הייתה בגינה זכות ערר (בהסכמת כל הצדדים, זולת ועדת הערר). כמו כן, הוסכם כי הבקשה תוחזר לדיון נוסף לעניין תכנון החצר הפרטית והצמדת שטחי חוץ לפי סעיף 4.1.3(ח11) לתוכנית רובע 3 **בלבד**. כן הוסכם כי בעניין זה יתקיים דיון לפני צוות ההתנגדויות ותינתן אפשרות לבעלי הזכויות לטעון טענותיהם, לאחר מכן תועבר המלצת הצוות לוועדת המשנה והבקשה תועבר לדיון נוסף לפני ועדת המשנה (בסוגיה זו בלבד).

יתר הסעיפים האמורים בהחלטת ועדת המשנה מיום 19.7.23 יישארו בתוקפם ואינם עומדים לדיון נוסף.

לאחר בחינת המבקש והתאמתו להוראות 4.1.3(ח11) לתוכנית רובע 3:

היות שלשון סעיף 4.1.3(ח11) מתייחסת לקומות קרקע בלבד בעוד מבוקש תכנון דירת גן עבור דירה בקומת מרתף, ניתנה חו"ד המחלקה המשפטית לעניין:

תכליתו של סעיף זה בתכנית, אשר התיר למעשה הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע ופתחי יציאה מהדירות לחצרות הצמודות, לאפשר יצירת דירות גן בחזית צידית ואחורית בלבד ולמנוע דירות גן בחזית הבניין ובאופן בו החצר הקדמית של המגרש תשמש כחצר פרטית, זאת מאחר שמתכנני התכנית רצו שחלק זה יישאר כחצר משותפת מגוננת לכלל דיירי הבניין, ושלא יוצבו בו גדרות גבוהות בחזית לרחוב.

משכך, מבחינת **תכלית** הוראה זו בתכנית רובע 3, הגם שלשון הסעיף מתייחסת לדירות בקומת הקרקע ולא בקומת מרתף, הרציונאל התכנוני ותכלית ההוראה מתקיימת במקרה זה בו המגרש מדרוני ודירות המרתף הן

עמ' 143

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

הדירות במפלס החצר מהן גישה ישירה לחצר ועל כן, בשעה שהתירה התכנית את תכנון דירות הגן לקומת קרקע הרי שקל וחומר שיותר תכנון זה לדירות המרתף בנסיבות המתוארות. נוכח האמור, יש לבחון את ההוראה לפי תכליתה ובנסיבות אלו ניתן לאפשר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ופתחי יציאה מיח"ד לחצרות צמודות במפלס המרתף.

בהמשך לעתירה שהוגשה מטעם מבקשת היתר (עת"מ 78237-09-24), הוגשה תכנית מעודכנת עם מספר שינויים בשונה מהבקשה שאושרה בהחלטת ועדת המשנה מיום 19.7.23, הכוללים:

1. ביטול מחסן קיים באזור הלובי המשותף במרתף תוך הפיכת שטח המחסן לשטח משותף, ופתיחת דלת יציאה לחצר הצדית צפונית המשותפת בהתאם להוראות התכנית, במקום דרך הגישה לדירה שתוכננה להקיף את אותה חצר. רוב החצר האחורית הוצמדה לדירה הדרומית בהתאם לסעיף 4.1.3 ח(11), ונשמרה הגישה ליח"ד הדרומית דרך החצר הצדית המשותפת, וכן ניתן לראות שנשמרה גישה לשטחים משותפים ושטחים טכניים מתוך חדר המדרגות המשותף.
 2. בחזית העורפית, מול הדירה הצפונית, סומן שטח מגונן ללא גישה מתוך יח"ד ובהתאם לתכנית הפיתוח ולהוראות התכנית. בדירה הדרומית מבוקשת גישה לחצר הפרטית הצמודה ליח"ד שתכלול את כל החצר האחורית בהתאם להוראות התכנית.
- לסיכום, התכנון המוצע, מאפשר גישה לדירה הצפונית מתוך לובי הבניין ומרחיק את החצר הפרטית מחזית הדירה העורפית.

ביום 22.7.25 התקיים דיון בצוות התנגדויות והבקשה מובאת לדיון לצורך מתן החלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לתקן את ההחלטה שניתנה ביום 19.7.2023 ביחס לתיקונים שנערכו בבקשה לאור ההליכים שהיו בין הצדדים, בסוגיית תכנון דירת גן בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח(11) לתכנית רובע 3 בלבד.

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

תוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 12 יחידות דיור, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, השלמת קומה חלקית למלאה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת 2 אגפי ממ"דים בעורף, תוספת מעלית חיצונית במרווח הצדדי דרומי עם תחנות עצירה בכל קומה ותוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות, כמפורט:

בקומת המרתף: תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות הקיימות בהיתר. אישור בדיעבד של 3 מחסנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בקומת הקרקע: שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע עבור מסחר ומשרדים, לשימוש למגורים לצמיתות. תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

בקומות א', ב' (קיימות): סגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצדדיות, תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

על הגג הקיים, קומה ג' (חדשה): 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

קומות ד', ה' (חדשות): בכל קומה 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

בקומת גג חלקית (חדשה): 3 יח"ד עם פתרון מיגון לכל דירה, מרפסת גג צמודה בחזית ובעורף המקורות ע"י פרגולה מבטון.

על הגג העליון: מרפסת גג עורפית צמודה לדירה בקומת הגג החלקית עם בריכה וגישה באמצעות מדרגות מתוך הדירה. גג משותף עם מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישא לכלוני גז ולפחי אשפה בגבול מגרש צדדי דרומי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף, המכיל 34 דירות (12 דירות קיימות בהיתר + 22 דירות חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, עבור 12 יח"ד, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	בקשה	שנה
הקמת בניין בן 2 קומות ומרתף. בקומת המרתף - 2 יח"ד. בקומה א' (קרקע) - 3 חנויות, 3 יח"ד. בקומה ב' - 4 יח"ד. סה"כ: 3 חנויות ו- 9 יח"ד.	1932	1315		
הקמת קומה ג' - 4 יח"ד. וחדר כביסה על הגג. סה"כ: 3 חנויות ו- 13 יח"ד.	1933	656		
בקומה א' (קרקע) - הגדלת שטח החנויות ותוספת 2 משרדים במקום יח"ד 1. סה"כ: 3 חנויות ו- 12 יח"ד.	1941	93		
הקמת קיוסק במעבר.	1949	420		
הקמת גגון לקיוסק.	1987	3/20		

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 24 תת חלקות. על הבקשה חתומים המבקשים באמצעות מורשי חתימה וחותמת חברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, ע"י מיופה כוח של 17 תת חלקות, עו"ד בלטנר רענן בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים. **לבעלי הזכות שאינם חתומים נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ונעשו פרסומים לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	התאמה לתב"ע 3616-א- רובע 3, רחוב ראשי ומסחרי- בתחום אזור ההכרזה.		
מס' קומות	6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).	6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).	
קווי בניין (לפי תכנית 44)		לפי מדידה גרפית:	
קדמי לרח' בן יהודה	3.00 מ'	כ- 2.87 מ' (קיים)	
צדדי צפוני	3.00 מ'	0.00 מ' לטובת קיוסק בהיתר. 2.06 מ' קיים בהיתר + קירות חיזוק	
צדדי דרומי אחורי מזרחי	3.00 מ' 5.00 מ'	1.85 מ' קיים+קירות חיזוק כ- 5.67 מ'	
קו בניין לממ"דים	אחורי 3.00 מ' צדדי 2.00 מ'	אחורי מערבי 5.00 מ' צדדי צפוני ודרומי 2.00 מ'	
זכויות בנייה קומות הקיימות	תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.	בקומת המרתף: לכל אחת משתי הדירות 25 מ"ר כולל ממ"ד. בקומת הקרקע, א', ב': לכל אחת משתי הדירות העורפיות 25 מ"ר כולל ממ"ד. דירות בחזית ללא תוספת שטח. בהתאם להוראות התכנית.	
קומת התוספת	בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות. קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור	בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת הגג	הקומה העליונה ללא מרפסות ובלטות. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	כ- 3.70 מ'.	
תכנית הבנייה בקומת הגג	65% מתכנית הקומה העליונה (כ- 394 מ"ר) מהווה כ- 256 מ"ר.	לפי מדידה גרפית כ- 256 מ"ר.	
צפיפות יעוד מסחרי	מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר לא כולל מרפסות ובלטות. סה"כ: 22 יח"ד = $1442/65$	בשלוש קומות התוספת בכל קומה מבוקשות 6 יח"ד. בקומת הגג החלקית מבוקשות 3 יחידות מגורים. סה"כ: 21 יחידות דיור + שינוי שימוש ממשדד לדירה בקרקע. (ראה הערה ב2) בהתאם להוראות התכנית.	
שטח דירה מינימלי	לא יפחת מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד.		
גובה קומה מרצפה עד רצפה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'. לפי היתר 1315 משנת 1932 3.60 מ'.	3.35 מ'.	
גובה קומת הגג ברוטו	4.50 מ' עד מעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	4.50 מ'.	
מרפסות הוראות בינוי	בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. תותר סגירת מרפסות קיימות ומקורות בזכוכית בלבד. בקומות התוספת, יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן. עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התכנית. בחזית האחורית, תוספת מרפסות. סגירת מרפסות בזכוכית בחזיתות הצדדיות. בחזיתות הצדדיות תוכננו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית האחורית 1.60 מ'.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבלטה שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות – מחוץ לקווי הבניין). בקונטור מישור חזית הבניין לא כולל מרפסות ובלטיטות.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסת גג		בהתאם להוראות התכנית.	
מצללה	נסיגה ממעקה הגג - 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת (כולל עובי קורה) - 3.00 מ'.	קדמי כ- 1.23 מ'. אחורי כ- 1.65 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים	מסחר ומגורים.	מסחר ומגורים.	
מסתורי כביסה	תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה. לא תותר הצבת מסתורים לחזית הרחוב. באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד.	בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים	- על הגג העליון. - במסתורים. - במרפסות פתוחות שאינן בחזית הקדמית מתחת לגובה המעקה.	21 מעבים על הגג העליון, 14 במסתורים, 2 בצמוד לגבול המגרש הצפוני- עבור 34 דירות ו- 3 יח' מסחר.	
מתקנים טכניים	מתקנים סולאריים יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	23 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 34 יח"ד ומסחר. הוצג אישור יועץ אינסטלציה למספר הקולטים.	
מעלית לפי 2710 גובה	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה שאליו הוא מוצמד. תותר הקמת מבנה מעלית בין	בהתאם להוראות התכנית.	

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>מבנה פיר המעלית מבוקש במרווח הצדדי, דרומי וכולט בכ- 1.00 מ' מקו הבניין. כולל גישה לכל חלקי המגרש.</p> <p>בכל הקומות (פרט לקומת הגג החלקית).</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>קווי הבניין לבין גבול המגרש בהבטחת גישה לכל חלקי המגרש.</p> <p>תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות 2 תחנות עצירה.</p> <p>לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית הקדמית.</p>	<p>קו בניין</p> <p>תחנות עצירה</p> <p>הבלטת חדרי מדרגות ומעלית באזור ההכרזה</p>
	<p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>תוספת מרפסות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p>	<p>חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד.</p> <p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.</p> <p>מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>בקומות הקיימות לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית.</p> <p>בקומות החדשות בשטח ובתוואי המרפסות הקיימות. לא תותר סגירתן.</p> <p>מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה</p>	<p>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה גוף הבניין קומות קיימות</p> <p>קומות התוספת</p> <p>מרפסות</p> <p>קומת גג חלקית</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חומרי גמר	הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה. חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. בקומה המלאה האחרונה ניתן לשלב חיפויים בהיקף מצומצם.	בהתאם להנחיות. וושפוץ בגוון בהיר. ובקומת הגג החלקית מבוקש בטון חשוף.	
	בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):		
קומות	2 עליונות, עד 4 קומות עבור חניה.	קומת מרתף 1 קיימת.	
גובה	מקסימום 4.00 מ' נטו. מינימום 2.50 מ' לעיקרי. מינימום 2.05 מ' לשירות.	לפי מדידה גרפית: 2.80 מ' נטו (חתך א-א). כ- 2.35 מ' עבור מחסנים לאישור בדיעבד.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	מגורים בהיתר. 3 מחסנים לאישור בדיעבד,	
תכסית לפי ע1 לפי תמ"א 34	80% 85% משטח המגרש, 682 מ"ר = כ- 580 מ"ר.	לפי מדידה גרפית, כ- 273 מ"ר.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
	כן	
	כן	
	כן	הוצגו במסתורי הכביסה.
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
שטח המצללה	כן	בהתאם להנחיות. הוצג פרט מצללה בתכנית וחתך כולל ציון חומרי גמר בקנ"מ 1:50.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	הוצגה סכמת שטחי חלחול. כ- 103 מ"ר בחזית האחורית מהווים כ- 15% חלחול.

הערות נוספות:

1. בקשה קודמת, מספר 22-1257, לא אושרה בוועדה, שכן לא בוצע פרסום לשינוי שימוש ממשרד ומסחר מקומת הקרקע למגורים, ואי התאמות להוראות התכנית.
2. א. לפי היתר מספר 93 משנת 1941 בחלקה הקדמי של קומת הקרקע בוטלה הדירה שמאחורי החנויות, ואושר להגדיל את המסחר על חשבון 2 חדרים מהדירה (שאושרה בהיתר 1315 משנת 1932) ובשאר חלקי הדירה אושרו 2 משרדים.
ב. במפרט הבקשה מבוקשת דירת מגורים במקום חלק מהמסחר והמשרדים, כפי שהיה בהיתר 1315, ובוצע פרסום לשימוש חורג מהיתר.
3. בבקשה זו תוקנה בהתאם להוראות התכנית, ההנחיות המרחביות ובוצע פרסום לפי סעיף 149 לשימוש חורג בקומת הקרקע ממסחר ומשרדים לדירת מגורים.
4. בבקשה הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתר.
5. נדרש אישור פתרון חלופי להסדר 21.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.
6. הוגש אישור נת"ע,
7. הוגש אישור יועץ אינסטלציה לכמות קולטי שמש.
8. הוגש כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת העירייה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ מסחר ומשרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות	1

תאריך הודעה אחרונה: 21/03/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר, שכן שינוי היעוד תואם את השימושים המותרים והצפיפות המותרת לפי התכניות החלות. בנוסף, בחו"ד מחלקת פיקוח התכנית תואמת את המצב בשטח.	1

התנגדויות

נימוק	מתנגדים	#
1: תוספת יחידות דיור החדשות מעבר ל- 4 יח"ד בקומה מהווה סיכון, יביא לירידת ערך, ירידה ברמת החיים, צפיפות ועוגמת נפש, ולשינוי באופי המרקם ויצור פערים בין היחידות. 2: מתנגדים לשינויים בקומת הקרקע ולהעתקת שביל הגישה לתת חלקה 5 אשר ממוקמת בקומת המרתף הצפון מערבית. 3. מתנגדים להשתלטות על שטחים פרטים בחלקה, והצמדתם לחלקה קיימת או חדשה באופן שיגרע, יחסיר או יפגע בתת חלקה קיימת, בפרטיות, ברמת החיים, בערך הנכס, ובשוויון התמורות. 4. מתנגדים לכל תכנית שאינה שומרת על הקיים. 5. מתנגדים לבניית בריכה אחת או יותר. 6. מתנגדים לכל תכנית שתקטין מאזור הכניסה המשותף למבנה הקיים. 7. מתנגדים לכל תוספת מעבר למה שאנחנו מסכימים. 8. מתנגדים לתכנית שאינה כוללת חדרי מיגון לדירות בחזית, מסתור כביסה, ומקום לקולטי שמש ודוד. 9. מתנגדים לכל תכנית שאינה כוללת ויטרינה גדולה. 10. מתנגדים לשינוי יעוד המסחרי למגורים.	תום פאואר - בן יהודה 45, תל אביב - יפו 6334104	1

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	הערה: מספר המתנגדים מהווים 22% מהרכוש המשותף (129/573=0.22). 1,2,4 - ערך הנכסים אינו נושא תכנוני ואינו בסמכות ועדת המשנה. המבוקש בתכנית זו	1

עמ' 151

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בהתאם להוראות התכנית, הנחיות מרחביות ולפי המאושר בהיתרים קודמים. בנוסף, ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרכות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 3. התכנון בהתאם למאושר בהיתרים קודמים ואין נגיעה בשטחים פרטיים, ותואם להוראות התכנית ולהנחיות המרחביות, לכל נושא קנייני ניתן לפנות לארכאות המתאימות. 10. לפי חו"ד מחלקת פיקוח התכנית תואמת את המצב בשטח. שינוי היעוד תואם את השימושים המותרים והצפיפות המותרת לפי התכנית החלטה.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 11.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: תוספת 21 יחידות דיור (20 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) דרישת התקן:

21.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבנין הקיים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות.

חסר:

21.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 21.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38, 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).

אצירת אשפה

=====

נטענה למוצג 15200 תכנית מאושרת החתומה ע"י מאיר ראובן מאגף התברואה,

לתכנון מסתור אשפה המכיל 6 מכלי אשפה בנפח של 360 ל' כ"א

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 עץ אחד כמפורט בטבלה זו, עץ זה במצב ירוד מאוד ולכן מומלץ לכריתה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 5,431 ₪.

עמ' 152

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,631 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	12.00	50.00	4.00	שימור	3,456.00
2	פיקוס השדרות	10.00	60.00	8.00	כריתה	5,431.00
5	פיקוס השדרות	20.00	60.00	10.00	שימור	36,206.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 24.01.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 26.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.12.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 66 בגוש 6905 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לרעשום זיקת הנאה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.12.2022)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 12 יחידות דיור, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, השלמת קומה חלקית למלאה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת 2 אגפי ממ"דים בעורף, תוספת מעלית חיצונית במרווח הצדדי דרומי עם תחנות עצירה בכל קומה ותוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות, כמפורט:

בקומת המרתף: תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות הקיימות בהיתר. אישור בדיעבד של 3 מחסנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בקומת הקרקע: שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע עבור מסחר ומשרדים לשימוש למגורים לצמיתות. תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

בקומות א', ב' (קיימות): סגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצדדיות, תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

על הגג הקיים, קומה ג' (חדשה): 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

קומות ד', ה' (חדשות): בכל קומה 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

בקומת גג חלקית (חדשה): 3 יח"ד עם פתרון מיגון לכל דירה, מרפסת גג צמודה בחזית ובעורף המקורות ע"י פרגולה מבטון.

על הגג העליון: מרפסת גג עורפית צמודה לדירה בקומת הגג החלקית עם בריכה וגישה באמצעות מדרגות מתוך הדירה. גג משותף עם מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישה לבלוני גז ולפחי אשפה בגבול מגרש צדדי דרומי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 34 דירות (12 דירות קיימות בהיתר + 22 דירות חדשות).

2. אישור פתרון חלופי להסדר 21.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן מספר המתנגדים מהווים 22% מהרכוש המשותף ($129/573=0.22$), ערך הנכסים אינו נושא תכנוני ואינו בסמכות ועדת המשנה והמבוקש בתכנית זו בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות, והוועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

4. אישור שימוש חורג מהיתר ממסחר ומשרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431 מ ² .
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	השלמת 25 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.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (1,5)
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 21.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה**זרון ספיר:** תוספות ושינויים בבניין בן 3 קומות.**שמעון ברנשטיין:** זה פה לטובת קרן חנייה, זה תואם תוכנית רובע 3.**זרון ספיר:** אני לא מבין, אישור שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות?**שמעון ברנשטיין:** זה חלק מהבקשה. זה לתוספות הבנייה. הם פרסמו.**זרון ספיר:** אנחנו מאשרים להפוך במקום מסחר למגורים?**שמעון ברנשטיין:** כן, מדובר בדירה עורפית, החזית המסחרית נשארת.**זרון ספיר:** חוות דעת.**ההחלטה: החלטה מספר: 8****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0012 מתאריך 19/07/2023**

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 12 יחידות דיור, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, השלמת קומה חלקית למלאה, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, תוספת 2 אגפי ממ"דים בעורף, תוספת מעלית חיצונית במרווח הצדדי דרומי עם תחנות עצירה בכל קומה ותוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות, כמפורט:

בקומת המרתף: תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות הקיימות בהיתר. אישור בדיעבד של 3 מחסנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בקומת הקרקע: שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע עבור מסחר ומשרדים לשימוש למגורים לצמיתות. תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

בקומות א', ב' (קיימות): סגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצדדיות, תוספת שטח כולל ממ"ד לכל אחת משתי הדירות העורפיות ותוספת מרפסות פתוחות בעורף.

על הגג הקיים, קומה ג' (חדשה): 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

קומות ד', ה' (חדשות): בכל קומה 6 יח"ד חדשות ופתרון מיגון לכל דירה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף.

בקומת גג חלקית (חדשה): 3 יח"ד עם פתרון מיגון לכל דירה, מרפסת גג צמודה בחזית ובעורף המקורות ע"י פרגולה מבטון.

על הגג העליון: מרפסת גג עורפית צמודה לדירה בקומת הגג החלקית עם בריכה וגישה באמצעות מדרגות מתוך הדירה. גג משותף עם מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגישה מגרעין המדרגות המשותף.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישה לבלוני גז ולפחי אשפה בגבול מגרש צדדי דרומי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל קומת מרתף, המכיל 34 דירות (12 דירות קיימות בהיתר + 22 דירות חדשות).

2. אישור פתרון חלופי להסדר 21.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את ההתנגדויות, שכן מספר המתנגדים מהווים 22% מהרכוש המשותף ($129/573=0.22$), ערך הנכסים אינו נושא תכנוני ואינו בסמכות ועדת המשנה והמבוקש בתכנית זו בהתאם להוראות התכנית וההנחיות המרחביות, והוועדה המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

4. אישור שימוש חורג מהיתר ממסחר ומשרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות.

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

תנאים למתן היתר

תנאי

#

#	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 472)) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ז) לחוק.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	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	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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	השלמת 25 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.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (1,5)

עמ' 157

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

#	תנאי
7	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 21.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור הדיון צוות התנגדויות

בתאריך 22.7.25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד פרדי בן-צור, עו"ד לירון שחר, עו"ד צליל גולדרט, עו"ד שרון אלזסר, רחלי קריספל

צוות מקצועי: שמעון ברנשטיין

מטעם המתנגדים: תום פאואר

מטעם המבקשים: עידן לוי מייצג את אמו, ירון ריקה, סחף כהן, דורון מינין-עורך הבקשה, עו"ד רם מוסרי-ב"כ המבקש, עמית יעקובוביץ - המבקש.

תום פאואר: מאז הדיון במחוזית, בהחלטה של השופטת לילי מור ביבי, לא שמעתי שום דבר ולא קיבלתי שום דבר. אנחנו אמורים היום להתמקד בקומת הקרקע, היא בעצם כל החלקה, ויש בניין המונה 4 קומות.

ליאור שפירא: היה איזשהו מחסן ללא היתר, הוא ייהרס ותיכנס לדירה שלך מכל האזור שצמוד לדירה שלך, יהיה שטח על מנת לאפשר פרטיות בין הגינה הזו שהיא מוצמדת לדירה שלך.

תום פאואר: אני מתנגדת, כבר שמעתי את ההצעה הזו בעבר. קודם כל, אם נחזור ונסתכל על כל התמונה של החלק המערבי של החלקה, סביב הבניין נכנסים מצד שמאל של הבניין, כל הסביב סובב עד העורף של הקיוסק בחלק הצפוני, זה בעצם שטח משותף של כל דיירי הבית. מעבר לזה יש לי זכות זיקת הנאה כדי להגיע לדירה שלי. כאשר ב-2017 הגעתי לכאן כבר אז ליעוץ בשעות הקבלה, האם זה באמת דירה. שלא יהיו שום הפתעות לאורך כל השנים כדירה. כדי לא להסתכן, בגלל שזו הדירה שחלמתי עליה מסיבות אישיות, כאן להזדקן. והנה הגשמת אותה. זה קצת מנוגד למטרות שרובע 3 הציג לעצמו, שימור האונסקו, התכנון המקורי, האדריכלי, הוא לא סתם תכנון, זאת תמונת מצב של החיים האורבניים של המאה הקודמת, איך חיו האנשים. למי שהגישה בזמנו את הבקשה, היה חשוב לה שלכל האורך יהיה לדירת קומת הקרקע. לא הייתה ניתנת שום אפשרות להצמיד לשם חצר, זה היה מאוד חשוב, השביל המשותף שעוטף את כל הבניין, שייך לכולם במטרה להגיע לכל המתקנים. מדובר בבית משותף. פתאום בתמא לא מסתכלים על הבית המשותף. יש נגישות אופטימלית ממקום למקום. בשנת 2018 שילמתי המון כסף. ההגדרה של החצר הפרטית, היא מוצמדת ושטח הגג כולו, אלא רק מעברו המערבי של השביל, עד סוף חלקה, השטח הזה, וכן שטח הגג, הן הצמודות מאז רישום הבית המשותף. הוא מוצמד לתת חלקה 20. כדי לשנות משהו בהצמדות, צריך הסכמה של 100% מבעלי הזכויות האחרים.

ליאור שפירא: אנחנו ועדה תכנונית. האם מבחינה תכנונית ניתן לעשות את זה, מבחינת כל הבעלויות, האם זה בסדר מצידם?

תום פאואר: אני באמת עשיתי שיעורי בית. במטרה להצמיד את זה לדירת הקרקע, עידן לוי רק מהיום שהרוב הנדרש חתם על ההסכם, הוא מינה את עצמו לנציג הדיירים, ורק מהיום, בהסכם חבויים כמה דברים כמו שהם מסכימים להצמדות. צריך לראות מה הסיכונים של כל הדיירים, כאשר הבית יהיה אתר בנייה.

עמ' 158

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

עו"ד לירון שחר: מדובר בבקשה להיתר שכבר אושרה כבקשה תואמת לתוכנית רובע 3. ניתנה החלטה של ועדת הערר, לאחר מכן, הוגשה עתירה מנהלית על ידי היזם, העתירה התקבלה וזנים בעניין החצר הפרטית, בהצמדת שטחי חוץ לאחת מדירות המרתף בלבד, הסכמנו שיתנהל דיון בסוגיה הזו, לא פותחים שוב את כל הבקשה, מדובר בבקשה שאושרה. אנחנו גם ביצענו בחינה מחודשת לבקשה מתוקנת שהוגשה ונשלחו הודעות בגינה.

עו"ד רם מוסרי: אני עורך דין המייצג את המבקש. הקיר הקיים של הבניין ואין מחלוקת. הגישה לדירת המרתף הצפונית, מרווח הבניין הדרומי, בצמוד לקיר הקיים המערבי, ואכן הוא שביל משותף. כל הדירות העורפיות בבניין מורחבות ב-25 מ"ר כולל ממ"ד, אי אפשר לחלוק על החשיבות הזאת. כל השטח שמהקירות החדשים של ההרחבה לגבול השטח המערבי, הוא שטח פרטי, שטח בהצמדה. אתם אישרתם היתר עם שביל גישה במגרש, אנחנו במהלך השיחות שהיה לנו עם המתנגדת ניסינו לתת מענה למה שמפריע לה, החצר הפרטית נושקת לחלונות החדשים שלה. יש פגיעה הדדית בשטח הפרטי, אנחנו הצענו שטח מופרד, הוא חלק מהשטח הפרטי. ניתן להפוך את השטח משותף, בטח הוא לא יוצמד לדירה של המתנגדת אלא לדירה של המבקש. ניסינו למצוא פתרונות לכל מיני טענות שהועלו, זה לא נותן שום דבר לבניין. היא רוצה לקבל שטח בחינם ששווה המון כסף היום.

עידן לוי: האזור הזה יהיה אזור נטרלי, אף אחד לא ישתמש בו בצורה כזו שלא יעשו בו שימוש. כל דבר בהסכם עם בעלת הדירה ניתן לעשות שינוי.

עו"ד רם מוסרי: באמת זה מרצון טוב, אני מבין מה אדוני אומר, נצא לחצי דקה החוצה ונחזור. לאחר שיחה, אנחנו לפני משורת הדין, מסכימים שהשטח המגוון הזה יוצמד לדירה של המתנגדת, הגדר נשאר והגיבון נשאר.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 0007-25-30 מתאריך 22/07/2025

לאחר שעודכנו בדבר ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים והוצגה בפנינו התוכנית המתוקנת שהוגשה בסיומם, לאחר בחינת ההתנגדות שהועלתה בדיון, צוות ההתנגדויות ממליץ לדחות את ההתנגדות ביחס לתכנון דירת הגן הדרום-מערבית ותכנון הגישה לדירת המרתף הצפון-מערבית ולאשר את השינויים בבקשה, וזאת לאור התכנון המעודכן לפיו חלק מהחצר הסמוכה לדירת המתנגדת כלפי החזית המערבית סומנה כשטח מגוון נפרד מהחצר הפרטית וגישה לדירה הוסדרה מחדר המדרגות של הבניין אל החצר המשותפת בחזית הצפונית.

טענות המתנגדת ביחס לסוגיות קנייניות חורגות מהמסגרת התכנונית של ההליך הנדון, והצדדים רשאים לפנות לערכאות המתאימות לבירור סוגיות אלו. יצוין כי במהלך הדיון הצהיר ב"כ המבקש כי אותו שטח מגוון יוצמד למתנגדת וצוות ההתנגדויות מעודד את הצדדים להגיע להסכמות בעניין זה.
חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 11.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אלכסנדרה גרשטיין עריכה נדב בר
הבקשה כוללת: תוספת 21 יחידות דיור (20 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

21.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבניין הקיים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות.

חסר:

21.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
21 מקומות חניה לאופניים

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **21.3** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אצירת אשפה

נטענה למוצג 15200 תכנית מאושרת החתומה ע"י מאיר ראובן מאגף התברואה, לתכנון מסתור אשפה המכיל 6 מכלי אשפה בנפח של 360 ל' כ"א 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 עץ אחד כמפורט בטבלה זו, עץ זה במצב ירוד מאוד ולכן מומלץ לכריתה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,431. 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 ₪ 2,631 יינטעו עצים ברחבי העיר המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	12.00	50.00	4.00	שימור	3,456.00
2	פיקוס השדרות	10.00	60.00	8.00	כריתה	5,431.00
5	פיקוס השדרות	20.00	60.00	10.00	שימור	36,206.00

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

שמעון ברנשטיין: הבקשה היתה גם בועדת ערר וגם בצוות ההתנגדויות וההחלטה היא לדחות את ההתנגדות. **אלחנן זבולון:** המתנגדת לא הסכימה לקבל את ההמלצה.

שמעון ברנשטיין: היתה בקשה לתוספות בנייה, למתנגדת יש דירה בקומת המרתף שבעצם יש 2 דירות עם חצר אחורית, הבניין הולך בשיפוע לכיוון הרחוב, לאור השינויים שנעשו בבניין הם שינו את הגישה לבניין שלה, היא הגישה ערר. ועדת הערר די קיבלה את ההתנגדות שלה. בהמשך היזמים הגישו עתירה מינהלית. הם לא הסכימו עם ההחלטה של ועדת הערר. השופטת הפכה את ההחלטה של ועדת הערר, היא קבעה שצריך לעשות שינויים קלים, שהמתנגדת כן תוכל לקבל אותם, לאחר השינויים נדון בבקשה בצוות ההתנגדויות. הם שיפרו את התוכנית, גם נתנו לחצר שלה שטח של גינה שלא היה לה. גם קיצרו את הגישה לדירה שלה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, דנו בצוות התנגדויות, היא עדיין התנגדה לפתרון הזה, צוות ההתנגדויות קיבל את ההחלטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.

אלחנן זבולון: בהמשך לדיון בצוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדות, ולאשר את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025:

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות,

1. לאשר את הבקשה שניתנה ביום 19.7.2023 ביחס לתיקונים שנערכו בבקשה לאור ההליכים שהיו בין הצדדים, בסוגיית תכנון דירת גן בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 ח(11) לתכנית רובע 3 בלבד.
2. לדחות את ההתנגדות ביחס לתכנון דירת הגן הדרום-מערבית ותכנון הגישה לדירת המרתף הצפון-מערבית.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 472)) – (מוצג 4402).
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431 ש.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 161

מידע: 21-02508 רישוי: 23-0513 ת.בניין: 0025-045

#	תנאי
	המיגון.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת 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 ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	השלמת 25 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.
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו. (1,5)
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

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 21.3 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1345	תאריך הגשה	24/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	יהודה המכבי 10, אלעזר החורני 1	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/541	תיק בניין	0502-010
מס' תב"ע	3729, 179, 478, 50, בי, ע, תמ"מ 2/5	שטח המגרש	647.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ	דרך אלנבי 9, חיפה 3309245
בעל זכות בנכס	חנן ישכר	יהודה המכבי 10, תל אביב - יפו 6266911
בעל זכות בנכס	קנטי חדזה ישכר	יהודה המכבי 10, תל אביב - יפו 6266911
בעל זכות בנכס	טלי יעקבי	יהודה המכבי 10, תל אביב - יפו 6266911
בעל זכות בנכס	קרן גל	יהודה המכבי 10, תל אביב - יפו 6266911
בעל זכות בנכס	איתי גל	יהודה המכבי 10, תל אביב - יפו 6266911
עורך ראשי	מאור מאורי לוי	שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613
מתכנן שלד	רפי אנונו	שד המגינים 53, חיפה 3326518
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבישי קון	דרך אלנבי 9, חיפה 3309245

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

הריסת בית מגורים טורי קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד הכולל:

במרתפים : חדר משאבות , חדר טרפו, מעלית רכב עבור 17 חניות (מתוכן אחת חניית נכים) ו- 3 חניות אופנוע.

בקומת הכניסה : מתקן קליטה לרכב, ח. אופניים, נישת גז חדר אשפה, מבואת כניסה, גישה במדרגות לחדר טרפו ושתי דירות גן עם חצר צמודה במרווח הצד הדרומי.

בקומות א-ב: 4 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה , בשלוש מהדירות מרפסת גזוזטרה .

בקומות ג'-ד' : 3 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה .

בקומה ה' : 2 דירות עם ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה

בקומה ו' (בנסיגה) : 2 דירות גג עם מרפסת גג, מסתור כביסה וממ"ד.

בקומת הגג העליון : 20 מעבי מזגנים, 20 קולטי שמש. גנרטור

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

בחצר : עמדת המתנה לרכב בפינה הצפון מזרחית של המגרש , גמל מים וחניית אופניים במרווח המזרחי.

במרווחים הקדמיים הפונים לחזיתות יהודה מכבי ואלעזר החורני , חצר מגוננת , רמפת עליה נגישה ומדרגות.

בדופן הפונה לדרום יציאת שחרור עשן

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין רחובות אלעזר החורני ויהודה המכבי מבני המכיל 4 יח"ד צמודות קרקע טוריות בנות 2 קומות כ"א. מבוקשות להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		3/52	22.10.1980	תוספות ושינויים לקוטג' בן 2 קומות .
		21	27.4.1947	להקמת בית בן 2 קומות

בעלויות:

נכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות . הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס עו"ד אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ .

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 3729א', רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	+6 קומת גג חלקית	+6 קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי ליהודה מכבי	4.00 מ'	2.60 מ'	חריגה של 1.40 מ' לקירות ותקרות הצללה. לא ניתן לאשר. יש להסיר חריגה זו .
קדמי לאלעזר החורני	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי לדר':	4.50 מ'	4.50 מ'	
צדדי למז':	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	20% מהשטח הבנוי 1909 מ"ר = 382 מ"ר שירות, מבוקשים 591 מ"ר המהווים כ- 31% בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. תוכנן בהתאם למותר .	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז חדר אופניים, עמדת קליטה למעלית רכב .	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	2 דירות גן . בהתאם למותר.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצמדות חצרות גן במרווח הצדדי הדרומי לדירות הגן .	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 65 . _29.3_ = 65 : 1909 מ"ר	מבוקשות 20 יח"ד בהתאם למותר .	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בהתאם למותר	
שימושים	מגורים.	מגורים .	
מרפסות: קו בניין קדמי צפוני	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
קו בניין קדמי מע'	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
שטח	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות הטיפוסיות: 16 יח"ד * 14 מ"ר = 224 מ"ר	המרפסות המבוקשות הינן עד שטח של 14 מ"ר ליח"ד. בהתאם למותר .	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין=240 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירווגין.	מוצע שטח מרפסות של 208 מ"ר בממוצע של 10.4 מ"ר בהתאם לנדרש .	
הוראות בינוי			
קומת גג חלקית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
<p>תכסית</p> <p>נסיגות לחזיתות</p> <p>גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים</p> <p>בינוי</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות</p> <p>3.00 מ' מקו החזית.</p> <p>2.00 מ' מקו החזית. (כשיש 2 חלקיות: 2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג העליונה)</p> <p>עד 4.50 מ'.</p> <p>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים</p>	<p>נסיגה של 1.95 מ' מצפון ו3.00 מ' ממערב. בהתאם לנדרש.</p> <p>גובה רום המעקה 4.80 מ' מרצפת הקומה תחתיו מהווה חריגה של 30 ס"מ מהמותר</p> <p>ראש הפיר בגרעין המדרגות ומעלית הינו 5.0 מ' בהתאם למותר.</p> <p>גישה לגג העליון דרך גרעין המדרגות המרכזי.</p>	<p>תנאי טכני, לסגת עוד 5 ס"מ לצפון.</p> <p>נדרש להנמיך את רום המעקה ב30 ס"מ.</p>
<p>מצללה על הגג:</p> <p>נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות</p>	<p>בנסיגה של 1.20 מ' בהתאם לנדרש</p> <p>המצללות בגובה מקס' של 3.00 מ' בהתאם למותר.</p>	
מזגנים	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.</p>	מתוכננים 20 מעבי מזגנים בגג	
מסתורי כביסה	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר</p>	מתוכננים מסתורי כביסה עבור כל הדירות פרט לדירות "כלואות" הפונות לחזיתות קדמיות.	<p>תנאי טכני: להאריך מסתורים לאורך 2.00 מ' מינימום בהתאם להנחיות מרחביות. יש להציג פרט הסתרה של חבלי כביסה במרפסת</p>

מרתפים ע"פ ע'1

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

עמ' 166

מידע: 23-02106 רישוי: 24-1345 ת.בניין: 0502-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו	עד 4.0 מ' בהתאם למותר	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות רכבים, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים. מאגרי מיים חדר טרפו	
תכסית	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א ו - 15% חילחול	מבוקשים 16% חילחול שהם 108.9 מ"ר ע"פ סכמת החילחול בבקשה בהתאם למותר .	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מדרגות ששירות לחדר טרפו לא מוצגות במפלס 1; - יש להשלים .	X		רוחב חדר מדרגות
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
נדרש לסדר גמל מיים במקום . לא ברור איך מתקיימת גישה לאופניים לחניה במרווח מזרחי.	X		פיתוח שטח /גדרות
בהתאם לרשות ניקוז גובה הכניסה המתוכנן = 5.00 מ' ע"פ תמ"מ 5/2		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

נבדק בהתאם לתכנית 2500.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 26.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.5.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 5.5.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 20 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

20 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

עמ' 167

מידע: 23-02106 רישוי: 24-1345 ת.בניין: 0502-010

2 מקומות חניה לאופנועים
20 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, ב - 2 קומות מרתפי חניה .
גישה כלי רכב למרתפי חניה מתוכננת ע"י מעלית רכב
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
מתכנן תנועה נורית כספית

חסרים:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 06.07.2025

מוצג חדר אשפה ובו בכלים ועגלות

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 20/7/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 28.08.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 37,767.00.
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 ₪ 34,267.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
עץ מס' 13 מסוג סיסם הודי נטוע בשטח ציבורי ומאושר לכריתה ע"י אגף שפ"ע בשל מצבו, ריקבון בשלד העץ.
הוטען אישור אגף שפ"ע לסקר העצים למגירה 5002 -מסמכי גנים ונוף.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 22.07.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 20/7/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 13.06.2022

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

עצים

עמ' 168

מידע: 23-02106 רישוי: 24-1345 ת.בניין: 0502-010

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	3.00	30.00	4.00	כריתה	1,390.40
2	מיש בונגה	6.00	45.00	5.00	כריתה	9,385.10
3	פלפלון דמוי אלה	4.00	20.00	2.00	כריתה	618.00
4	הדר הלימון	3.50	10.00	4.00	כריתה	633.00
5	מיש בונגה	7.00	30.00	6.00	שימור	8,342.40
6	פיקוס השדרות	8.00	80.00	8.00	שימור	35,208.20
7	קליסטמון הנצרים	6.00	50.00	6.00	שימור	8,901.90
8	היביסקוס טליתי	3.00	25.00	3.00	כריתה	1,730.90
9	פיקוס בנימינה	4.50	15.00	4.00	כריתה	678.20
10	מקדמיה רבועה	5.00	30.00	5.00	כריתה	4,001.60
11	ברסאיה מקרינה	3.50	20.00	3.00	שימור	1,130.40
12	סיסם הודי	11.00	50.00	6.00	שימור	17,898.00
13	סיסם הודי	11.00	45.00	7.00	כריתה	19,329.80

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 06.02.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
המלצה לשבץ לוועדה - אושר בתיאום מוקדם 213751
מים - תקין - ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש.
"החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
ביוב - תקין - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 06.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 541 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

מגירה 100:

1. סומן להריסה חריגה לחלקה 580 בגוש 6212 ביעוד דרך, הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.

מגירה 2000:

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

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

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

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים טורי קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	הצגת חתך מדורג בגדר בין המגרשים בתכנית 100 סופית כפי שהוצג בתכנית 2500
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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,767.00 ₪.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

התנאי
5 תנאי לתחילת עבודות:

- יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
6 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

- # התנאי
- 1 אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- 2 רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
- 3 הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
- ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
- 4 עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
- 5 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- 6 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
- 7 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
- 8 הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
- 9 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 10 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
- 11 אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
- 12 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בית מגורים טורי קיים בן 2 קומות שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 20 יח"ד
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה. תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,767.00 ₪.
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	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	תנאי לתחילת עבודות: יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	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/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו.המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729א'.
4	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
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	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	הריסה בפועל של כל החורג כתנאי לתעודת גמר.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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
11	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0423	תאריך הגשה	25/03/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	דיזנגוף 276	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6956/12	תיק בניין	0187-276
מס' תב"ע	2052, 2710, 3616, 58, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	337.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת פרוייקט דיזנגוף 276 תל אביב בע"מ	רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816
בעל זכות בנכס	יעל אילנה שאשא פינגר	אגוז מכבים רעות 6, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
בעל זכות בנכס	שירלי מצנע	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	רז מצנע	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	דניאל קרת	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	בנימין סמו	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	איתן סגל	רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816
בעל זכות בנכס	ענת קראוס	אגוז מכבים רעות 6, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
בעל זכות בנכס	רחל שאשא	אגוז מכבים רעות 6, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
בעל זכות בנכס	נטליה רובינשטיין	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	איטליה טגליאקוזו	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתן סגל	רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816

מהות הבקשה: (שני פרץ)

<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקמות גג חלקית עבור 6 יח"ד סך הכול, כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף (עבור 2 חנויות), הבנוי בקיר משותף מדרום (עם חלקה 11 בכתובת דיזנגוף 274) השינויים ותוספות המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>בקומת מרתף (חדשה):</u> הקמת מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל וריכוז המונים והמשך חדר המדרגות הכללי;• <u>בקומת קרקע (קיימת):</u> סידור לובי כניסה, הקמת מעלית והגדלת חדר המדרגות, חזית מסחרית עם 2 חנויות קיימות, שינויים בחזיתות, הרחבת הקומה בעורף המזרחי על ידי תוספת מגדל ממד"ים, מרחב מוגן מוסדי עבור 2 חנויות קיימות, שינויים בלובי כניסה למגורים לרבות הרחבת
--

חדר המדרגות, הוספת ארונות למערכות משותפות לתפקוד הבניין, (עבור יחידת דיור אחת

קיימת) תוספת ממ"ד, מסתור כביסה, סגירת מרפסת בוויטרינה ויציאה לחצר פרטית בעורף הבניין;

• בקומה 1+2 (קיימות): (עבור 2 יחידות דיור קיימות בקומה סה"כ: 4 יח"ד): תוספת שטח ליח"ד

קיימות בעורף ובצד הבניין עבור ממ"דים, מסתורי כביסה, סגירת מרפסת בוויטרינה בעורף הבניין ובחזית קדמית;

• בקומה 3 (קיימת): (עבור 2 יח"ד אחת קיימת ואחת חדשה) השלמת הקומה החלקית לקומה

מלאה ע"י תוספת יחידת דיור המכילות ממ"ד, מסתור כביסה, סגירת מרפסת בוויטרינה בעורף הבניין ובחזית קדמית;

• בקומות 4-6 (חדשות): בכל קומה, הקמת 2 יחידות דיור (סך הכל 6 יח"ד) המכילות כל אחת

ממ"ד, מסתור כביסה לכל יחידת דיור, הקמת מרפסות סגורות בוויטרינה בעורף הבניין ובחזית קדמית;

• בקומת גג חלקית חדשה (קומה 7): הקמת 2 יחידות דיור חדשות הכוללות כ"א: ממ"ד מסתור

כביסה וליח"ד אחת המערבית יציאה למרפסת גג, המקורה בחלקה בפרגולה מבטון ופלדה;

• על הגג: גישה לגג עליון מחדר המדרגות הכללי, בחלקו גג משותף עבור מערכות סולאריות
ובחלקו גג פרטי;

• בכל הקומות: הרחבת חדר המדרגות לצורך תוספת מעלית וחיזוק גרעין הבניין, הארכת הקיר

המשותף, המשך חדר מדרגות כללי עם מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה עליונה וארונות מערכות לתפקוד הבניין;

על המגרש: עקירות עצים, פיתוח שטח, הצמדת חצר בעורף המגרש, הריסת נישת אשפה והקמתה

מחדש, הקמת נישת לגמל מים, הקמת פתח גישה לכבלי חשמל במרתף במפלס הפיתוח בפילר חשמל במרווח הצדדי, סידור הגדרות בגבולות המגרש;

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף, עבור

19 יח"ד (6 יח"ד קיימות +13 חדשות), ו 2 חנויות בחזית לרחוב;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין דו מפלסי למגורים הבנוי בקרי משותף (עם חלקה 11 בכתובת דיזנגוף 274) בן 3 קומות וקומות מעל חלקית מעל לקומת קרקע מסחרית עם 2 חנויות החזית ויחידת דיור בעורף הבניין עבור סה"כ 6 יח"ד סה"כ.

עמ' 175

מידע: 22-00142 רישוי: 24-0423 ת.בניין: 0187-276

המגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב דיזנגוף, המוגדר כרחוב ראשי עם חזית מסחרית ומחוץ לאזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
שימוש חורג ממגורים למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים בשטח של 62 מ"ר בקומת הקרקע, בבניין קיים למגורים עם 2 חנויות בקומת הקרקע בן 3 קומות וקמות גג חלקית. עבור 5 יח"ד 2 חנויות ומדרש בשימוש חורג.	22/3/1994	-7 940185		19921674
סגירת קומה מפולשת ל 2 חנויות בקומת הקרקע בבניין קיים למגורים בן 3 קומות צמוד קרקע וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד סה"כ.	28/5/1946	110		
תוספת בניה תוספת קומות מבוקש להשלים קומה רביעית להוסיף חמישית וחדרי יציאה לגג. נדחתה בוועדה שכן הוגשה ללא הסכמות מלאות וללא הסכמת השכנים בקיר המשותף.			17/12/1990	90-1184
שימוש חורג ממגורים למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים בשטח של 62 מ"ר בקומת הקרקע, בבניין קיים למגורים עם 2 חנויות בקומת הקרקע בן 3 קומות וקמות גג חלקית. עבור 5 יח"ד 2 חנויות ומשרד בשימוש חורג.	22/03/1994	94-0185	24/11/1992	92-1674
נדחתה בוועדה - קו הבניין הקדמי והשטח העיקרי המותר, נוגדת את תכנית "ג" בעניין הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה ששטחה הינו פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה ובעניין בניה על הגג העולה על 50% משטח הגג והבקשה להקמת עמודים קונסטרוקטיביים ומעלית חיצונית אינה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס כפי שנדרש לפי התקנון המוסכם מתאריך 12.5.96 שהוגש עם הבקשה.			04/05/1997	97-0818

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות ולכל בעלים שלא חתמו (3 תתי חלקות המהווים 33%) נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	השלמת בנייה עד 7 קומות וקמות גג חלקית	7 קומות וקמות גג חלקית	
קווי בניין-קדמי לרחוב דיזנגוף ממערב:	4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים)	3.82 מ' בזיקת הנאה קיים+ חיזוק.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי צפוני: צדדי דרומי: לאחור מזרחי:	3.00 מ' 5.00 מ'	2.01 מ' קיים + חיזוק. 0.00 מ' - בנייה בקיר משותף 0.00 מבוקש הארכת הקיר המשותף. 3.33 מ' כתוצאה מבנייה קשיחה במרפסת שנסגרה	2.50- מעבר למותר . לא הוצגה הסכמת השכנים להארכת הקיר המשותף והתקבלו התנגדויות - דבר שלא ניתן לאשר. - 1.67 בחריגה מעבר למותר תוצאה מבנייה קשיחה במרפסת שנסגרה - לא ניתן לאשר.
קווי בניין לממ"דים- לצד דרומי: לאחור מזרחי:	0.00 מ' 3.05 מ'	0.00 מ' 3.00 מ'.	2.00- מ' מעבר למותר כתוצאה מהארכת הקיר המשותף ללא הסכמת השכנים - דבר שלא ניתן לאשר.
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן). בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת.	תוספת שטח עבור ממ"ד בכל הקומות ותוספת כ 7 מ"ר בכל הקומות בחזית העורף. בהתאם להוראות התוכנית.	
מספר יחידות דיור	בקומות הקיימות: 6 יח"ד סה"כ. בקומות התוספת: מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק במקדם 65 $813.60/65 = 13$ יח"ד בקומות חדשות תוספת צפיפות בקומת הגג החלקית: חלוקת סך שטח הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית	בקומות הקיימות: 6 יח"ד סה"כ. בקומות התוספת: סה"כ : 11 יח"ד תוספת צפיפות בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד בקומה החלקית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח יח"ד:	<p>161/70 = 2.3 כלומר 2 יח"ד</p> <p>סה"כ: 6 יח"ד קיימות + 15 יח"ד חדשות</p> <p>שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 47 מ"ר.</p>	<p>סה"כ: 6 יח"ד קיימות + 15 יח"ד חדשות</p> <p>בהתאם למותר.</p>	
גובה קומה בין רצפות:	<p>כגובה קומה טיפוסית בהיתר 3.40 מ' ולא יעלה על 3.40 מ'</p>	<p>2.86 מ' בקומת התוספת. 3.40 בקומת גג חלקית.</p>	<p>0.54- נמוך מגובה קומה טיפוסית, בניגוד להוראות התכנית, ללא אחידות בגובה קומות הבניין - לא ניתן לאשר.</p>
<p>מרפסות בקומות הקיימות- הבלטה:</p> <p>חזית קדמית לרחוב:</p> <p>חזית עורפית:</p> <p>שטח:</p> <p>שטח ממוצע:</p> <p>סגירת מרפסות:</p> <p>בקומות התוספת- תוספת מרפסות:</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור.</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>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה</p>	<p>1.22 מ'</p> <p>1.35 מ'</p> <p>כ 9 מ"ר לכל יחידת דיור.</p> <p>ממדידה גרפית שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין הינו עד 6 מ"ר.</p> <p>מוצעת סגירת מרפסות בחזיתות קדמית ועורפית ע"י סגירה קשיחה לכל גובה האגף המרפסות בקומות הקיימות - בניגוד להוראות התכנית;</p> <p>מוצעת בחזית קדמית מרפסות סגורות בסגירה קשיחה לכל גובה האגף המרפסות בקומות החדשות - בניגוד להוראות התכנית</p> <p>בקומות התוספת: מוצעת בחזית קדמית מרפסות סגורות בסגירה קשיחה לכל גובה האגף המרפסות בקומות החדשות;</p>	<p>לא חושבו המרפסות המבוקשות, כל השטחים המבוקשים הוצגו כקיימים בהיתר - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה;</p> <p>מוצעת סגירת מרפסות בחזיתות קדמית ועורפית ע"י סגירה קשיחה לכל גובה האגף המרפסות בקומות הקיימות - בניגוד להוראות התכנית;</p> <p>מוצעת בחזית קדמית מרפסות סגורות בסגירה קשיחה לכל גובה האגף המרפסות בקומות החדשות - בניגוד להוראות התכנית</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זז.		החלה.
בנייה על הגג- שטח: נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים.	156.91 מ"ר בהתאם למותר. 3.55 מ' 4.50 מ' גם באזור חדר המדרגות והמעלית. גישה לשטחים המשותפים מחדר המדרגות הכללי.	
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.	1.50 מ' בהתאם למותר. 3.00 מ' בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	הבלטה של 0.60 מ' מקו החיזוק. 15 מסתורי כביסה לכל יח"ד - בהתאם למותר.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	מוצעים מעבי מזגנים: - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	
עיצוב החזית המסחרית:	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/ סגירה קשיחה. לא תותר	חזית מסחרית קיימת בהיתר, מבוקש פתיחת החזית מסיגרה קשיחה למעל 80%	

עמ' 179

מידע: 22-00142 רישוי: 24-0423 ת.בניין: 0187-276

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.	סגירה שקופה - בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומת מרתף	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו.	4.14 מ' נטו	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר למאגר מים, חדר חשמל וחדר משאבות.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש 337 מ"ר/85 = 286.45 מ"ר	52.84 מ"ר בהתאם למותר.	
ניהול מי נגר:	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חזירי מים = 50.55 מ"ר	286.45 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גדרות לחזית - צדדי צפוני: 1.50 מ' ללא נסיגה של 1.00 מ' מחזית קדמית בניגוד להנחיות המרחביות - לא ניתן לאשר. צדדי דרומי: 1.50 מ' בהתאם להנחיות המרחביות. לאחור מזרחי: 1.50 מ' בהתאם להנחיות המרחביות.	X		פיתוח שטח /גדרות
0.00 = +10.13 - הגבוה ב 0.17 מ' ממפלס הרחוב ובהתאם להנחיות המרחביות.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

יש לציין שהתקיימה שיחה עם עורך הבקשה טרם כתיבת חו"ד לנושא בניה בקיר משותף ללא הסכמת מגרש שכן בהתאם לנדרש וכמו כן התקבלה התנגדות ממגרש גובל אשר מתנגד לבניה המבוקשת, ועורך הבקשה ביקש לשבץ את הבקשה כפי שהוגשה.

עמ' 180

מידע: 22-00142 רישוי: 24-0423 ת.בניין: 0187-276

לאור כך מדובר בשינוי תכנוני מהותי דבר שלא ניתן לאשר במסגרת הבקשה הנידונה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בהסכמת החלקה הגובלת, לצורך הרחבת הקומות ותוספת ממ"דים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום להארכת הקיר המשותף הנדרש מכוח הוראות סעיף 1.2.4.1.2.ט.ב. לתוכנית רובע 3 אשר הינו כפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת. הבקשה הוגשה ללא הסכמות כלל של בעלי הזכויות, ולאור התנגדות בעלי הזכויות בחלקה הגובלת להארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת לא ניתן לאשר הארכת הקיר המשותף כמבוקש.

תאריך הודעה אחרונה: 25/02/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אנני סרויה - דיזנגוף 274, תל אביב - יפו 6311628, ציפורה ברץ - דיזנגוף 274, תל אביב - יפו 6311628, רן וייס - דיזנגוף 274, תל אביב - יפו 6311628, תמרה גיבגומוט - דיזנגוף 274, תל אביב - יפו 6311628	שלום, ארבעתנו בעלים של יחידות שונות בבניין ברחוב בדיזנגוף 274 שנמצא בחלקה הגובלת ואנחנו לא נתנו ולא נותנים את הסכמתנו להארכת הקיר המשותף מעבר למה שקיים היום עם קיר הבניין הצמוד ברחוב דיזנגוף 276. הארכת הקיר תפגע לנו באיכות החיים ותהווה מפגע תברואתי מאחר והמרחק בין קירות הבניינים יקטן באופן מהותי ויהיה מחצית מהמרחק הקטן שקיים כבר היום. בנוסף, נאבד את האווריריות הקיימת וכן תפגע הפרטיות של כל היחידות בבניין עקב הקרבה לקיר הבניין בדיזנגוף 274. ראוי לציון כי המרחק בין קיר הבניין לבין גבול החלקה הוא כמטר וחצי ובאם תאושר הבקשה להארכת הקיר המשותף אז המרחק בין קיר הבניין בדיזנגוף 274 לבין קיר הבניין העתידי בדיזנגוף 276 יהיה פחות ממטר וחצי. עפ"י ההודעה בענייני תכנון ובנייה הוגשה הקלה "הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בהסכמת החלקה הגובלת..." - ארבעת מגישי ההתנגדות הינם הבעלים של 50% מהיחידות בחלקה הגובלת ואינם נותנים את הסכמתם להארכת הקיר המשותף. תודה מראש
2	ברוך סער - דובנוב 33, תל אביב - יפו 6495805	מדיניות עיריית תל אביב והועדה המקומית לתכנון ובניה הנה שהגשת בקשה לבניה בקו בניין אפס דורשת הסכמה בכתב של הבעלים בחלקות הגובלות. במקרה דנן עולה כי כל המתנגדים לרבות בהתנגדות זו לא חתמו על הסכמה כלשהי לבנייה בצמידות בקו 0 למבנה המתוכנן. גם כיום מדובר בבניה צפופה ביותר ללא מרווחים.

נימוק	מתנגדים	#
<p>אני מתנגד לפיכך לעצם הגשת הבקשה ללא ההסכמות, בצורה של פרסומים להקלות, יש להגיש ולדון בבקשה רק באם תבוצע החתמה בפועל של בעלי הזכויות הגובלות, כנהוג ומפורסם בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מדובר בזכויות קנייניות. בנייה בקו 0 בצמידות מהווה פגיעה בקניין הפרטי ולכן אין מקום בכלל לדון בבקשה.</p> <p>מעבר לאמור ברור כי אישור ההקלה בידי הועדה המקומית יהווה עילה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בכין ירידת ערך של המבנים בחלקות הסמוכות עקב צמצום מרווחים, פגיעה בפרטיות, מטרדי רעש ולכלוך, פגיעה במעבר אוויר ואור וכיוצא בזה.</p> <p>לסיום ניתן לאשר את הבקשה ולחזק את הבניין המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים והאפשריים של תוכנית הבניין החלה על המקרקעין דיזינגוף 276 ואין כל צורך לאשר הקלה או לייתר פגיעה מיותרת בבעלי הנכסים הסמוכים והגובלים.</p> <p>אני הבעלים של דירה בשדרות נורדאו 36 דירה מספר 6, דירה עורפית הפונה לכיוון הבינוי המבוקש וצמודה אליו.</p>		
<p>מדיניות עיריית תל אביב והועדה המקומית לתכנון ובניה הנה שהגשת בקשה לבניה בקו בניין אפס דורשת הסכמה בכתב של הבעלים בחלקות הגובלות.</p> <p>במקרה זנן עולה כי כל המתנגדים לרבות בהתנגדות זו לא חתמו על הסכמה כלשהי לבנייה בצמידות בקו 0 למבנה המתוכנן.</p> <p>גם כיום מדובר בבניה צפופה ביותר ללא מרווחים.</p> <p>אני מתנגד לפיכך לעצם הגשת הבקשה ללא ההסכמות, בצורה של פרסומים להקלות, יש להגיש ולדון בבקשה רק באם תבוצע החתמה בפועל של בעלי הזכויות הגובלות, כנהוג ומפורסם בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מדובר בזכויות קנייניות. בנייה בקו 0 בצמידות מהווה פגיעה בקניין הפרטי ולכן אין מקום בכלל לדון בבקשה.</p> <p>מעבר לאמור ברור כי אישור ההקלה בידי הועדה המקומית יהווה עילה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בכין ירידת ערך של המבנים בחלקות הסמוכות עקב צמצום מרווחים, פגיעה בפרטיות, מטרדי רעש ולכלוך, פגיעה במעבר אוויר ואור וכיוצא בזה.</p> <p>לסיום ניתן לאשר את הבקשה ולחזק את הבניין המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים והאפשריים של תוכנית הבניין החלה על המקרקעין דיזינגוף 276 ואין כל צורך לאשר הקלה או לייתר פגיעה מיותרת בבעלי הנכסים הסמוכים והגובלים.</p> <p>אני הבעלים של דירה בשדרות נורדאו 36 דירה מספר 6, דירה עורפית הפונה לכיוון הבינוי המבוקש וצמודה אליו.</p>	<p>ברוך סער - דובנוב 33, תל אביב - יפו 6495805</p>	<p>3</p>

נימוק	מתנגדים	#
<p>מדיניות עיריית תל אביב והועדה המקומית לתכנון ובניה הנה שהגשת בקשה לבניה בקו בניין אפס דורשת הסכמה בכתב של הבעלים בחלקות הגובלות.</p> <p>במקרה דנן עולה כי כל המתנגדים לרבות בהתנגדות זו לא חתמו על הסכמה כלשהי לבנייה בצמידות בקו 0 למבנה המתוכנן.</p> <p>גם כיום מדובר בבניה צפופה ביותר ללא מרווחים.</p> <p>אני מתנגד לפיכך לעצם הגשת הבקשה ללא ההסכמות, בצורה של פרסומים להקלות, יש להגיש ולדון בבקשה רק באם תבוצע החתמה בפועל של בעלי הזכויות הגובלות, כנהוג ומפורסם בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מדובר בזכויות קנייניות. בנייה בקו 0 בצמידות מהווה פגיעה בקניין הפרטי ולכן אין מקום בכלל לדון בבקשה.</p> <p>מעבר לאמור ברור כי אישור ההקלה בידי הועדה המקומית יהווה עילה להגשת תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בכין ירידת ערך של המבנים בחלקות הסמוכות עקב צמצום מרווחים, פגיעה בפרטיות, מטרדי רעש ולכלוך, פגיעה במעבר אוויר ואור וכיוצא בזה.</p> <p>לסיום ניתן לאשר את הבקשה ולחזק את הבניין המוצע במסגרת קווי הבניין המותרים והאפשריים של תוכנית הבניין החלה על המקרקעין דיזינגוף 276 ואין כל צורך לאשר הקלה או לייתר פגיעה מיותרת בבעלי הנכסים הסמוכים והגובלים.</p> <p>אני הבעלים של דירה בשדרות נורדאו 36 דירה מספר 6, דירה עורפית הפונה לכיוון הבינוי המבוקש וצמודה אליו.</p>	<p>ברוך סער - דובנוב 33, תל אביב - יפו 6495805</p>	4
<p>הטעמים להתנגדות הינם: אור: הרחבה תגרום להפסד של אור טבעי. המשמעות המרכזית של אור וההשפעה הישירה שלו יפגע על איכות החיים. אוויר: התכנון להרחבת הקיר יפריע לזרימת האוויר עד למגע תברואתי. פרטיות: ההרחבה תפגע פרטיות ביתנו, שכן הקיר המשותף והקרבה של הרחבת הבניין 276 מהווה מסך טבעי וישיר לתוך מרחבי המגורים של בניין 274.</p> <p>הדירה שלי בבניין ברחוב דיזינגוף 274 שנמצא בחלקה הגובלת לבניין 276.</p> <p>לפי הבקשה שהוגשה לעירייה, לכאורה ניתנה הסכמה להארכת הקיר המשותף מעבר למה שקיים היום. לא נתתי הסכמה כזאת וגם לא התבקשתי לתת הסכמה.</p>	<p>וייאן שטרן וולקוביץ - דיזינגוף 274, תל אביב - יפו 6311628</p>	5
<p>שלום, אני הבעלים של מחצית מדירה בבניין ברחוב דיזינגוף 274 שנמצא בחלקה הגובלת ואני לא נתתי ולא נותן את הסכמתי</p>	<p>רון צרויה - דיזינגוף 274, תל אביב - יפו 6311628</p>	6

#	מתנגדים	נימוק
		<p>להארכת הקיר המשותף מעבר למה שקיים היום עם קיר הבניין הצמוד ברחוב דיזנגוף 276. הארכת הקיר תפגע לי באיכות החיים ותהווה מפגע תברואתי מאחר והמרחק בין קירות הבניינים יקטן באופן מהותי ויהיה מחצית מהמרחק הקטן שקיים כבר היום. בנוסף, אאבד את האזוריות הקיימת וכן תפגע הפרטיות של כל היחידות בבניין עקב הקרבה לקיר הבניין בדיזנגוף 274. ראוי לציון כי המרחק בין קיר הבניין לבין גבול החלקה הוא כמטר וחצי ובאם תאושר הבקשה להארכת הקיר המשותף אז המרחק בין קיר הבניין בדיזנגוף 274 לבין קיר הבניין העתידי בדיזנגוף 276 יהיה פחות ממטר וחצי. עפ"י ההודעה בענייני תכנון ובנייה הוגשה הקלה "הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בהסכמת החלקה הגובלת..." - אני הבעלים של מחצית דירה בחלקה הגובלת ואינני נותן את הסכמתי להארכת הקיר המשותף.</p> <p>תודה מראש</p>
7	רננה אזולאי - היובל 4, יהוד-מונוסון 5647702	<p>הארכת ההיצמדות של דיזנגוף 276 לבניין שלי מצמצמת את המרחק בין הדירה שלי לדיזנגוף 276 .</p> <p>זה יגרום לנזקים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקטנת הפרטיות. קירבה גדולה מדי של הדיירים שממול הדירה שלי. 2. החשכת הדירה שלי. כמות האור שתגיע לדירה שלי תיקטן מאוד. 3. הגדלת הרעש שיגיע מהקירבה . 4. תיקטן זרימת האוויר בצד הצפוני של הדירה שלי 5. ירידה משמעותית של ערך הדירה שלי

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל
2	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל
3	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל
4	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל
5	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל
6	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל
7	ניתן לקבל את ההתנגדות להקלה שפורסמה מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה להארכת הקיר המשותף בכתובת דיזנגוף 274 שכן נדרשת הסכמתם.	מומלץ לקבל

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 17.07.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 17.07.2024

הבקשה כוללת:
תוספת 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ושטח מסחרי של 10 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
1 מקומות חניה לאופנועים
13 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:

14 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
1 מקומות חניה לאופנועים
13 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

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

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 14 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' ארלזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא (רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה (דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 02.07.2024

בית משותף ובו 19 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
נפח מאושר. בשל מגבלות המגרש הבנוי תאושר הקמת מסתור אשפה בחלקו האחורי של המגרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 25.06.2023

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

כל העצים מיועדים לשימור בליווי אגרונום.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 לעץ.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 02.07.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי אדריכל מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2023

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

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

לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון.

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

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	9.00	20.00	6.00	שימור	1,960.40
2	פלפלון דמוי-אלה	6.00	20.00	5.00	שימור	1,470.30
3	ווינינגטוניה חסונה	12.00	20.00	2.00	שימור	6,480.00
5	פיקוס השדרות	6.00	50.00	5.00	שימור	23,561.90
10	פיקוס השדרות	6.00	40.00	5.00	שימור	15,079.60

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 06.08.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי (תמ"א 38).

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 07.08.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 16.01.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 12 בגוש 6956 בבעלות פרטית

בהתאם להוראות תכ"ע 58 נדרש לרשום זיקת הנאה.

מגירה 100:

סומנה זיקת הנאה בקומת הקרקע.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה כנדרש.

תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 10.08.2023)

המלצה לתת היתר

שיפוץ מבנה - (ע"י שירלי נמני 27.06.2022)

המלצה לתת היתר

הנחיות לשיפוץ

1. פיתוח החצר לפי תוכנית פיתוח מאושרת.

2. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים לפי פרט מאושר מראש.

3. הקמת מסתור לאשפה או חדר אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.

4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.

5. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק שני כוונים עם מייקים ומערכת צבע גמיש, 1 ק"ג למ"ר, לרבות רשת

מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.

6. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז,

חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').

7. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.

8. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.

9. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים.

10. הבאת כל המרפסות לאחידות. (ביצוע סגירת אחידות או פתיחת כל המרפסות) בכפוף להיתר הבניה.

11. ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.

12. ביצוע ספי חלונות אחידים.

13. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום ניסתר מאושר.

14. התקנת גוף תאורה תיקני לעירית ת"א עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.

15. צנרת ביוב תהיה מפלדה אנכית בתוואי שיאושר.

16. צנרת מים תהיה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.

17. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגולוון וצביעתם בתוואי שיאושר.

18. החלפת מרזבים ומזחלות לחדשים מפח מגולוון וצביעתם, בתוואי שיאושר.

19. סוככים ושולטים יהיו אחידים לפי הנחיות אדר' העיר ובאישור ועדת שילוט.

20. פרוק ויטרינות קיימות וביצוע חדשות לפי פרט שיאושר.

21. פרוק ארגזים לתריסי גלילה הבולטים ממישור הקיר.

22. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט שיאושר שקועים פנימה למישור הקיר.

23. פרוק גגונים מאולתרים. פרוק גגוני אסבסט, יבוצע על פי הנחיות הועדה לאבק מזיק שבמשרד לאיכות

24. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושרו, ימולאו בבולקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחד.

- 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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה להארכת הקיר המשותף הוגשה ללא הסכמת אף אחד מבעלי הזכויות מגרש הגובל וזאת בניגוד לקבוע בהוראות תכנית 3616 א' החלה, כמין כן התקבלו ההתנגדויות להארכת הקיר המשותף מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה וניתן לקבלה ולא ניתן לאשר את המבוקש;
2. קיימת חריגה בקו הבניין הצדדי דרומי של 2.50 מעבר למותר בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
3. קיימת חריגה בקו הבניין אחורי של 1.67 מעבר למותר כתוצאה מבנייה קשיחה במרפסת שנסגרה בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
4. גובה הקומות אינו אחיד ובחריגה של 0.54 מגובה קומה טיפוסית, בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
5. חישוב השטחים אינו חושב כנדרש, לא חושבו המרפסות המבוקשות, רוב השטחים המבוקשים הוצגו כקיימים בהיתר - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה;
6. סגירת מרפסות בחזיתות קדמית ועורפית ע"י סגירה קשיחה בניגוד להוראות התכנית 3616 א';

חו"ד שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה להארכת הקיר המשותף הוגשה ללא הסכמת אף אחד מבעלי הזכויות מגרש הגובל וזאת בניגוד לקבוע בהוראות תכנית 3616 א' החלה, כמין כן התקבלו ההתנגדויות להארכת הקיר המשותף מבעלי הזכויות בחלקה הסמוכה וניתן לקבלה ולא ניתן לאשר את המבוקש;
2. קיימת חריגה בקו הבניין הצדדי דרומי של 2.50 מעבר למותר בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
3. קיימת חריגה בקו הבניין אחורי של 1.67 מעבר למותר כתוצאה מבנייה קשיחה במרפסת שנסגרה בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
4. גובה הקומות אינו אחיד ובחריגה של 0.54 מגובה קומה טיפוסית, בניגוד להוראות התכנית 3616 א';
5. חישוב השטחים אינו חושב כנדרש, לא חושבו המרפסות המבוקשות, רוב השטחים המבוקשים הוצגו כקיימים בהיתר - בניגוד לתקנות התכנון והבנייה;
6. סגירת מרפסות בחזיתות קדמית ועורפית ע"י סגירה קשיחה בניגוד להוראות התכנית 3616 א';

חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקשים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 188

מידע: 22-00142 רישוי: 24-0423 ת.בניין: 0187-276

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0800	תאריך הגשה	05/06/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ויצמן 101	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/657	תיק בניין	0472-101
מס' תב"ע	1865, 3729, 50, בי, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	548.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סטרוקטורה ויצמן 101 תל אביב שותפות מוגבלת	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	שמואל מלכי	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	נעמי גולדברג	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	מרגלית מלכי	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	איילה שילי רעות אנאבל	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	חניטל בלינסון	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	יואב רעות	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	עדנה בלן	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	אורלי יעקבי	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	אילת קרנר	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	ציון לוי	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	מנשה גבעוני	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	כהן איריס	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	סמי כהנא	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	גיזלה מויסה	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	עמוס בלן	4702519 חרושת 18, רמת השרון
בעל זכות בנכס	בלהה סולקין	4702519 חרושת 18, רמת השרון
עורך ראשי	עומר רבין	6744124 חפץ חיים 10, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	תמיר קלמוביץ	4702519 חרושת 18, רמת השרון
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו גיא	4702519 חרושת 18, רמת השרון

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד סך הכול,

המכיל:

- בקומת מרתף (-3): 8 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חנית אופנועים, 5 מחסנים דירתיים;
 - בקומת מרתף (-2): 8 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים וחניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים וחדר משאבות.
 - בקומת מרתף (-1): 7 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה, 1 חנית אופנועים, 2 מחסנים דירתיים;
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, 2 דירות גן המכילות כ"א:
 - ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית;
 - בקומות 1-7: 3 יח"ד בקומה (סה"כ 21 יח"ד) כ"א מכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה;
 - בקומה 8 (קומת גג חלקית): יח"ד 1 עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - על הגג העליון: בחלקו גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו ובחלקו גג המוצמד לדירת הגג המחוברת באמצעות מדרגות פנימיות, המכיל ג'קוזי לא מקורה;
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- על המגרש: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות במרווח הצדדי והאחורי, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה כלי רכב, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים ומקלט במרתף, מעל לקומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד סה"כ, המגרש גובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב ויצמן.

המבוקש כעת להריסה ובניה מחדש כנגד רעידות אדמה.
 המגרש ממוקם ברחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		530	12/1/1968	הקמת בניין בן 4 קומות מעל לקומת עמודים ומקלט במרתף, מעל לקומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות הבקשה חתומה ע"י 7 מהם המהווים 60% הסכמות נשלחו הודעות ל 5 בעלים בנכס לפי תקנה 36' ולא התקבלה התנגדות.

עמ' 191

מידע: 22-02906 רישוי: 24-0800 ת.בניין: 0472-101

התאמה לתב"ע: 1865, 50, בי, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38, א/3729 א' / רובע 4 רחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	+ 8 קומת גג חלקית	+ 8 קומת גג חלקית	
קווי בניין	<p>חזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן לאחר הפקעה (1856): 3.50 מ'</p> <p>חזית צדדית צפונית: 3.00 מ'</p> <p>חזית צדדית דרומית: 3.00 מ'</p> <p>חזית אחורית מערבית: 5.00 מ'</p>	<p>חזית קדמית מזרחית לרחוב ויצמן לאחר הפקעה (1856): 3.50 מ'</p> <p>חזית צדדית צפונית: 3.00 מ'</p> <p>חזית צדדית דרומית: 3.00 מ'</p> <p>חזית אחורית מערבית: 5.00 מ'</p>	
זכויות בנייה	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	2256.15 מ"ר, בהתאם.	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך שטח ברוטו השווים ל- 451.50 מ"ר	660 מ"ר, בהתאם.	
תכנית קרקע	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	בהתאם.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז וחדר אופניים.	
פיתוח שטח	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם. מבוקשת הצמדת חצרות ליחידות הדיור במרווח הצד והאחורי.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . 25 יח"ד = 2256.15 / 90 מ"ר	24 יח"ד בהתאם למותר	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בהתאם.	
מרפסות גזזטרה	בליטה מבניין קדמי: 1.60 מ'	בליטה מבניין קדמי: 1.60 מ'	

עמ' 192

מידע: 22-02906 רישוי: 24-0800 ת.בניין: 0472-101

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>בליטה מבניין אחורי: 1.60 מ'</p> <p>שטח: עד 14 מ"ר למרפסת.</p> <p>בלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.</p>	<p>בליטה מבניין אחורי: 1.60 מ'</p> <p>עד 12 מ"ר למרפסת</p> <p>בממוצע של כ-11 מ"ר ליח"ד</p>	
<p>קומת גג חלקית</p> <p>גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי</p>	<p>נסיגות- נסיגה מחזית קדמית צפונית לרחוב ויצמן: 3.00 מ'</p> <p>נסיגה מחזית אחורית מערבית: 2.00 מ'</p> <p>4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.</p> <p>גישה לשטח משותף.</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>גישה לשטח משותף מחדר המדרגות הכללי המקורה בחלקו.</p>	
מצללה	<p>נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.</p> <p>3.00 מ' כולל גובה קורה.</p>	<p>לחזית קדמית: 1.37 מ'</p> <p>לחזית קדמית: 1.39 מ'</p> <p>3.00 מ'</p>	
בריכת שכירה	<p>תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית ז.</p>	<p>בהתאם למותר- הקמת בריכה על הגג העליון תוך גישה מחדר המגרדות הכללי למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>גובה הבריכה כגובה מעקה הגג</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג.	
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. על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלט ממישור החזית.	בהתאם.	
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	מוצעים 17 פאנלים סולאריים עבור 24 יחידות דיור על הגג העליון במערכת משותפת הוצג אישור יועץ אינסטלציה.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.88 מ' 2.65 מ' 2.60 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף (-3): 8 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חנית אופנועים, 5 מחסנים דירתיים; בקומת מרתף (-2): 8 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים וחניות אופנועים, 2 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים וחדר משאבות. בקומת מרתף (-1): 7 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה, 1 חנית אופנועים, 2 מחסנים דירתיים;	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (24) בבניין	9 מחסנים דירתיים	

עמ' 194

מידע: 22-02906 רישוי: 24-0800 ת.בניין: 0472-101

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובשטח של עד 12 מ"ר.		
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תכנית 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש 548 מ"ר = 465.8 מ"ר	466 מ"ר השווים ל 85%	
ניהול מי נגר	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 82.2 מ"ר	82 מ"ר השווים ל 15%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פתחים	X	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/נסיגות בגג	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מבוקש שער כניסה למגרש בגבול המגרש הקדמי לרחוב מסוג כנף הנפתח לפנים המגרש. גדר צפונית: מבוקשת בגובה של 1.50 מ' בצמוד לגבול מגרש קדמי. גדר דרומית: מבוקשת גדר בגובה של 1.50 מ' גדר מזרחית קדמית לרחוב: מוצעת בגובה של 0.80 מ' ממפלס הרחוב.		
מפלס כניסה קובעת	X	
0.00 = 9.60 + לעומת הרחוב במפלס 9.15 + הפרש של 0.45 מ', בהתאם למותר.		

הערות נוספות:

בתאריך 07/08/25 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת (גרסה 6) וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 15.09.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.08.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.2.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ -19.7.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

24.33 מקומות חניה לרכב פרטי

עמ' 195
מידע: 22-02906 רישוי: 24-0800 ת.בניין: 0472-101

1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
24 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
24 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה
5 מקומות חניה לאופנועים במרתפים
24 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:
1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.09.2024

חוות הדעת מתייחסת לתוכנית במגירה 2500 מתאריך 29.7.24

בבית משותף, ובו מ 24 דירות כולל חדר אשפה כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ו 2 מיכלים 360 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 - שרה בובליל לסקה 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 לא מוגן כמפורט בטבלה זו.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.09.2024

חוות הדעת מתייחסת לתוכנית במגירה 2500 מתאריך 29.7.24

חומלץ לאשר את התכנון המוצע

נוסף תנאי טכני:

- לא ניתן לפתוח שערים בגדר לכיוון השטח הציבורי
- יש להציג קיר מוגן אש בין חדר האשפה לחדר גז

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 05.11.2023

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

עמ' 196

מידע: 22-02906 רישוי: 24-0800 ת.בניין: 0472-101

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
33	מיש דרומי	2.50	9.00	1.50	שימור	
51	מיש דרומי	2.50	9.00	1.50	שימור	
72	פיקוס השדרות	3.00	13.00	2.00	כריתה	
85	מיש דרומי	2.50	9.00	1.50	שימור	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 04.03.2024)

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 " מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 30.01.2024)

המלצה לתת היתר

התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.05.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 657 בגוש 6212 בבעלות פרטית חלק מהחלקה מיועד ל הפקעה בעוד דרך.

העוגנים סומנו וצויינו בתכנית הבקשה.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לגמר:

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 21.03.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד;
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות תשלום לקרן חניה;
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת ארון חשמל, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	ביצועה העתקת ארון חשמל, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד;
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן באמצעות תשלום לקרן חניה;
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	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת ארון חשמל, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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	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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים

עמ' 200

מידע: 22-02906 רישוי: 24-0800 ת.בניין: 0472-101

#	תנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	ביצועה העתקת ארון חשמל, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0791	תאריך הגשה	03/06/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	

כתובת	אונקלוס 3	שכונה	בבלי	כתובת
גוש/חלקה	6106/589	תיק בניין	0610-003	גוש/חלקה
מס' תב"ע	1184, 247, 3729, 464, 495, 50, 97, סי-די, ע1,	שטח המגרש	721.00	מס' תב"ע
	תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א/38/3א			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלום ונתן יזמות בע"מ	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707
בעל זכות בנכס	רות אור	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	אריאלה יעקבי	פעמוני יוסף 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	רות אל רום	רביבים 20, תל אביב - יפו 6935460
בעל זכות בנכס	גיא אלקין	דבורה הנביאה 24א, כפר סבא 4434538
בעל זכות בנכס	אריאן דרוקמן	רבבה 408, רבבה 4483900
בעל זכות בנכס	ערן אלקין	משמר דוד 1, משמר דוד 7684100
בעל זכות בנכס	צפריר קוטין	צדוק דוד 8, חולון 5867908
בעל זכות בנכס	אופיר הרשקוביץ	חולות נודדים 8, הוד השרון 4504104
בעל זכות בנכס	ריבה בן חורין	רבבה 408, רבבה 4483900
עורך ראשי	שהף זית	דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	רון משולמי	הרכבת 28, תל אביב - יפו 6777001
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדית גבע	שד בן צבי 2, רמת גן 5224707

מהות הבקשה: (שני פרץ)

- הריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 11 יח"ד סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם חלקה גובלת ממערב (רחוב באונקלוס 1 בקשה מקבילה 2055-22 אושרה בוועדה) ;
- הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2- קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 28 יחידות דיור סה"כ המכיל:
 - בקומות מרתף (-2) : 11 חניות לכלי רכב פרטי, 4 חניות לאופנועים, חדר משאבות, חדר מאגר מים, פירים וארונות לתפקוד הבניין;
 - בקומות מרתף (-1) : 11 חניות לכלי רכב פרטי (כולל אחת לנכה), 2 חניות לאופנועים, 3 חניות לאופניים, פירים וארונות לתפקוד הבניין;
 - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, חדר בלוני גז, חדר אשפה ו 3 דירות גן כל אחת מכילה:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ ממ"ד, יציאה למרפסת גן במרווחי הצד והעורף, עם מסתור כביסה; ○ בקומות 1-5: 4 יחידות דיור בכל קומה (סה"כ 20 יח"ד) המכילות כל אחת: <ul style="list-style-type: none"> ▪ עבור 3 יח"ד בקומה - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות הקדמית והאחורית; ▪ עבור יח"ד אחת בקומה - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת שקועה ומקורה בתחום קווי הבניין בחזית הצד המערבית; ○ בקומה 6 (קומת הגג חלקית תחתונה): 3 יחידות דיור כל אחת מכילה: <ul style="list-style-type: none"> ▪ עבור יח"ד אחת - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת מקורה ופתוחה לכל דירה בחזית האחורית; ▪ עבור 2 יח"ד - ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה לחזית קדמית; ○ בקומה 7 (קומת הגג חלקית עליונה): עבור 2 יחידות דיור כל אחת מכילה: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מפלדה לחזיתות קדמית ואחורית; ○ על הגג העליון: גג משותף הכולל מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המקורה בחלקו; ○ בכל הקומות: גרם מדרגות, 2 מעליות ל 8 נוסעים, וארונות תשתית לתפקוד הבניין; <p>על המגרש: חצר קדמית משותפת, גיבון נטיעות ועקירות, שבילים וגדרות פנימיות לחלוקת חצרות מוצמדות לדירות גן, גדרות בגבולות המגרש, נישות לאוורור מרתפים, נישה למד מים, רמפה לכניסת כלי רכב ועמדת המתנה במרווח צד מזרחי, 14 מקומות חניה לאופניים, מרתף חניה מבוקש בזיקת הנאה עם חלקה גובלת ממערב;</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין למגורים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, כולל קומת קרקע מפולשת עם מקלט עבור 11 יח"ד סה"כ המבוקש כעת להריסה ובניה מחדש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>המגרש גובל בחזית קדמית דרומית לרחוב אונקלוס, הבנוי בקיר משותף (עם חלקה 449 ממערב ברחוב אונקלוס 1).</p> <p>המגרש ממוקם ברחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.</p>

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
<p>החליטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 23-2-0004 מתאריך 22/02/2023 לאשר את הבקשה:</p> <p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח בכתובת אונקלוס 3 (הבקשה הנדונה)</p> <p>2. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יחידות דיור</p>			28/05/2025	22-2055

עמ' 203

מידע: 23-00852 רישוי: 24-0791 ת.בניין: 0610-003

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממזרח ברחוב אונקלוס . 3. פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה
	19/8/1969	482		הקמת בניין למגורים קיים בן 5 קומות המכיל בקומת הקרקע כניסה, מעלית ומקלט ובחלקה מפולשת עם מקלט עבור 11 יח"ד סה"כ.
	2/12/1979	2-59		תוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג עם מדרגות פנימיות ביחידת הדיור הצפונית בקומה העליונה בבניין קיים למגורים קיים בן 5 קומות המכיל בקומת הקרקע כניסה, מעלית ומקלט ובחלקה מפולשת עם מקלט עבור 11 יח"ד סה"כ.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י 6 מהם המהווים 54% הסכמות. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. **והתקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע: 50, 3729 א' רובע 4 | רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות: קווי בניין:	6 קומות ו 2 קומות חלקיות.	6 קומות ו 2 קומות חלקיות.	
	קדמי דרומי לרחוב אונקלוס: 4.00 מ' צד מערב בקיר משותף (עם חלקה 449): 0.00 מ' בקיר המשותף. 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף.	בהתאם למותר- קדמי דרומי לרחוב אונקלוס: 4.00 מ' צד מערב בקיר משותף (עם חלקה 449): 0.00 מ' בקיר המשותף. 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף.	
	צד מזרח: 3.00 מ' אחורי צפוני: 5.00 מ'	צד מזרח: 3.00 מ' אחורי צפוני: 5.00 מ'	
זכויות בנייה:	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר. (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות).	בהתאם למותר- 3,093 מ"ר	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות השווים 618.6 מ"ר לפחות.	בהתאם למותר- 860.44 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם למותר- רצועה מפולשת של 3.00 מ' בחזית לרחוב.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם למותר- בתחום קווי הבניין: מבואת כניסה, חדר בלוני גז, חדר אשפה, חדר מדרגות וארונות לתפקוד הבניין.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם למותר- 3 דירות גן כל אחת מכילה יציאה למרפסת גן במרווחי הצד והעורף.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $3,093 / 80 = 39$ מ"ר	בהתאם למותר- בקומת הקרקע: 3 יח"ד בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה (סה"כ 20 יח"ד) בקומה 6 (קומת הגג חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה 7 (קומת הגג חלקית עליונה): 2 יח"ד סה"כ: 28 יח"ד	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם למותר- 3.30 מ'	
שימושים	מגורים.	בהתאם למותר- מגורים.	
מרפסות:	בליטות לחזיתות מעבר לקו הבניין- קדמי דרומי לרחוב אונקלוס: עד 1.60 מ' אחורי צפוני: עד 1.60 מ' שטח עד 14 מ"ר ליח"ד עובר מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים, בקומות	בהתאם למותר- קדמי דרומי לרחוב אונקלוס: עד 1.60 מ' אחורי צפוני: עד 1.60 מ'	193.79 מ"ר ועד 14 מ"ר

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>למרפסת. בהתאם למותר.</p> <p>שטח ממוצע למרפסות: כ 7 מ"ר בהתאם למותר.</p> <p>מרפסות חופפות. בהתאם</p>	<p>הטיפוסיות : 28 יח"ד * 14 מ"ר = 392 מ"ר</p> <p>ממוצע שטח: סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. 28/ 193.79 יח"ד => 12 מ"ר</p> <p>הוראות בינוי לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	
	<p>בהתאם למותר- תכסית: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות.</p> <p>נסיגות לחזית קדמית דרומית לרחוב אונקלוס: 3.00 מ' מקו החזית עבור 2 קומות עליונות חלקיות.</p> <p>נסיגות לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' מקו החזית בקומה עליונה.</p> <p>גובה 4.50 מ'</p> <p>גובה 5.00 מ'</p> <p>גישה למתקנים טכניים משותפים דרך חדר המדרגות הכללי</p>	<p>תכסית: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות</p> <p>נסיגות לחזית קדמית דרומית לרחוב אונקלוס: 3.00 מ' מקו החזית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>נסיגות לחזית אחורית צפונית: 2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג העליונה בלבד</p> <p>גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: עד 4.50 מ'</p> <p>גובה המתקנים הטכניים כולל מבנה המעלית/ מדרגות: 5.00 מ'</p> <p>בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים</p>	<p>קומה 6 (קומת הגג חלקית תחתונה):</p> <p>קומה 7 (קומת הגג חלקית עליונה):</p>
	<p>בהתאם למותר- 1.20 מ'</p> <p>פרגולות מפלדה בגובה מקס' של 3.00 מ'</p>	<p>נסיגות בגג: לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין</p> <p>גובה: לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות</p>	<p>מצללה על הגג:</p>
	<p>בהתאם למותר-</p>	<p>יתוכנו מזגנים לכל יח"ד (28)</p>	<p>מזגנים</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים:</p> <p>- בפיר ייעודי</p> <p>- במרפסת שירות</p> <p>- על הגג העליון.</p> <p>בהתאם למותר-</p> <p>28 מעבים על הגג העליון.</p>	28 מעבים על הגג העליון.	
מסתורי כביסה	<p>לכל יח"ד (28) יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p> <p>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר</p> <p>סה"כ 28 מסתורי כביסה</p>	<p>בהתאם למותר-</p> <p>עבור 26 יח"ד במישור חזיתות הצד בתחום הבינוי</p> <p>עבור 2 דירות גן בחצר אחורית מוצמדת.</p> <p>סה"כ 28 מסתורי כביסה</p>	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף	
גובה:	<p>בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו</p> <p>בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו</p>	<p>מרתף (-2):</p> <p>2.71 מ'</p> <p>מרתף (-1):</p> <p>2.85 מ'</p>	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<p>בקומות מרתף (-2):</p> <p>11 חניות לכלי רכב פרטי, 4 חניות לאופנועים, חדר משאבות, חדר מאגר מים, פירים וארונות לתפקוד הבניין;</p> <p>בקומות מרתף (-1):</p> <p>11 חניות לכלי רכב פרטי (כולל אחת לנכה), 2 חניות לאופנועים, 3 חניות לאופניים, פירים וארונות לתפקוד הבניין;</p>	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. ולפי 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (721 מ"ר השווים ל 612.85 מ"ר	בהתאם למותר- 594.52 מ"ר	
ניהול מי נגר:	תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 108.15 מ"ר	בהתאם למותר- 126.48 מ"ר	

עמ' 207

מידע: 23-00852 רישוי: 24-0791 ת.בניין: 0610-003

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קדמי דרומי לרחוב אונקלוס: 0.40 מ' צד מערב בקיר משותף (עם חלקה 449): בחלקו 1.00 מ' מ' ובחלקו 1.15 מ' צד מזרח: 0.98 מ' אחורי צפוני: 1.30 מ' - בהתאם למותר.		X	פיתוח שטח /גדרות
+0.00 = -6.15 הגבוהים ממפלס הרחוב (+5.93) ב 0.22 מ' - בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

25.12.24 התקיימה שיחה טלפונית, בה הוסבר על הצוות, נשלח מייל עם דגשים כלליים לבדיקה.

הבחינה מתייחסת לתכנית מתוקנת שהועלתה ב 03/04/2024 למגירה 2500

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
תת חלקה 2 : 1. הבניין עבר שיפוץ מקיף לפני 6 שנים בליווי עיריית תל אביב שכלל שיפוץ חזותי והחלפת כל התשתיות ונמצא במצב טוב מאוד ולכן אין צורך לעשות כל שינוי בנוסף ישראל נמצאת במלחמה וענף הבנייה נמצא בקשיים ומאות פרויקטים מעוכבים בגלל מחסור בעובדים וחומרי גלם לכן יש לשקול בכובד ראש הריסה שקל לבצע ללא יכולת לספק ערבויות הולמות שישאירו אותי ללא נכס לגור הרבה שנים עקב קשיים תזרימים של יזמים פנטזיונרים. כמו כן היזם מפעיל שיטות בריוניות על 2 שכנים מעל גיל 80 משפחת דנינו ומשפחת בן חורין ומנצל מצבם הבריאותי כדי להפחידם שלא יתנגדו חרף רצונן וכאן העירייה צריכה להגן על אזרחיה הותיקים. אני קרוב לגיל 60 ומעולם לא גרתי בדירה שלא בבעלותי ואיני חושב שאני צריך לסכן את עצמי ולהיות מגורש מכור מחצבתי לאחר 35 שנה למקום בשכירות למספר שנים לא ידוע בבניין שנמצא במצב טוב מאוד בגלל מספר שכנים שחולמים חלומות באספמיה שלא גרים בנכס וירשו אותו ומשכירים אותו . 2. בניין זה יש 4 דירות גדולות יחסית לשאר הבניין של 90 מ"ר כולל דירתי שצריך לתת משקל גדול יותר להתנגדותי כמו שבועד הבית ובשיפוץ ובשאר התיקונים שילמתי את חלקי לאורך השנים באחוזים גבוהים יותר פי שתיים משאר 8 הדירות הקטנות יותר. אני חושב שרחוב אונקלוס רחוב שקט שצריך לשמור על היחוד שלו ולא לבנות גורדי שחקים שאין בו תשתית מבוססת כמו שבערים אחרות בעולם שומרים על הצביון ולא	ליאור רוזנבלום - אונקלוס 3, תל אביב - יפו 6291603	1

נימוק	מתנגדים	#
<p>ליזם דורסני. פינוי בינוי נועד לבתים רעועים עם תשתית לקויה ולא לבניין ששופץ לפי תכתיבי העיריה לפני שנים ספורות ונמצא במצב טוב מאוד בנוסף יש בבניין בחור בעל מוגבליות שחי לבד בדירה שידש מהוריו ופינוי שלו יכול לגרום לאסון בשבילו והעיריה צריכה להגן עליו מפני יזם דורסני מכל הטעמים הללו והסיכון הכרוך הינם יש לדחות בקשה זו לאלתר</p>		
<p>תת חלקה 3 : אני אדם בן 87 שחי בבניין מיום הקמתו בשנת 1973 אני מתפקד ברוך השם עצמאית בכל התפקוד היום יומי אני מכיר את ביתי ופינוי בכח יגרום לעוגמת נפש גדולה ותפגע בבריאותי קשות היזם פועל נגדי באגרסיביות למרות שאמרתי לו את גילי ושאיני מעוניין במיזם שלו והוא גורם ללחצים קשים שפוגעים בבריאותי. לפני 6 שנים שיפצנו את הבניין בשיתוף עיריית תל אביב על חשבון הדיירים והבניין במצב טוב מאוד חזותית ותשתית ואין צורך לבצע שום שינוי אני מעוניין להמשיך לגור בדירתי שאני גר בה 55 שנה את יתרת השנים שנותרו לי בשלווה וללא איומים והעירייה צריכה לכבד את אזרחיה הותיקים ולדחות בקשה להריסה של בניין שעבר שיפוץ כולל ביוזמתה רק לפני 6 שנים. כמו כן אם חלילה תהיה מלחמה בגבול הצפון פיקוד העורף ממליץ לשהות במקלט ורא בממ"ד ולנו יש מקלט במצב מצוין נקי ומסודר. יש בבניין עוד אנשים שמפחדים מהיזם ורוצים לחיות את שארית חייהם בבניין במצב טוב מאוד שאילו רגילים ולא למות בבית אבות אין מהותו של חוק פינוי בינוי לפגוע באזרחים ותיקים בבניין שעבר שיפוץ לא מזמן בשיתוף העיריה בגלל יזם דורסני. אני אעביר פנייה זו לח"כ מירב כהן שתפעל נגד היזם בגין דורסנתו והפגיעה בבריאותי. אנני גר בבניין זה רוב שנותיי ולרחוב זה יש צביון מיוחד ושקט ואין מקום להפוך אותו לגורדי שחקים בכל העולם שומרים על אופי השכונות באמצעות שיפוץ כפי שעשינו ולא נותנים יד ליזם דורסני לפנות לגרש אזרחים ותיקים אל מותם כמו האסקימוסים. אשמח לארגן לכם סיור בבניין להראות לכם את מצבו הצוין. יש בבניין מספר דיירים שירשו את הדירות ואינם מתגוררים ויש להם חלומות על התעשרות מבלי להבין את ההשלכות והסיכונים. כמו כן אני לא צריך להזכיר לכם שישראל במצב מלחמה וענף הבנייה נכנס לתקופה של אי ודאות וקשיים גדולים נמיזמים רבים עולים על שרטון ויש חשש מפשיטות רגל נמיזמים רבים מתארכים למועד לא ידוע מכל הנימוקים והטעמים כבדי משקל האלה אני מבקש בכל לשון של בקשה לדחות בקשה זו תודה</p>	<p>משה דנינו - אונקלוס 3, תל אביב - יפו 6291603</p>	2
<p>תת חלקה 3 : אני גרה בבניין 55 שנים עברתי את גיל 70 וברוך השם אני מתפקדת עצמאית בכל הפעולות היומיות אני יורדת כל יום לפארק הירקון מרחק הליכה קצר ביותר מהבניין להליכה של שעה ולמפגש עם מכרים לשיחות חולין דבר שמשפר את בריאותי ואת הנפש הבניין עבר שיפוץ מקיף של חיזוק המבנה וכל התשתיות לפני 6 שנים בליווי צמוד של עיריית תל אביב במימון הדיירים וגם אני שילמתי עשרות אלפי שקלים אין צורך</p>	<p>שושנה דנינו - אונקלוס 3, תל אביב - יפו 6291603</p>	3

נימוק	מתנגדים	#
<p>בשום שינוי לאחר שיפוף זה ואני מזמינה אישית כל אחד מחברי הועדה לסיור בבניין כדי שיראו במו עיניהם את מצבו הצוין של הבניין לאחר השיפוף. אני חושבת שהעיריה צריכה להגן על אזרחיה הותיקים ולכבד אותם מול יזם דורסני שמטריד אותי כל הזמן לאחר שסירבתי להצעתו. יש בבניין דירים שירשו דירות ואינם מתגוררים בו ואינם מודעים לסיכונים במיוחד עכשיו כמצב של ענף הבנייה בישראל בזמן מלחמה וחולמים חלומות על התעשרות. אני בגילי ולאחר 55 שנים רוצה לחיות את שארית חיי בשלווה שרגליי נטועות בקרקע בדירתי ובסביבה שאליה אני רגילה. הדיירים שלא גרים בבניין מטרידים אותי שאני אסתלק מהבניין ברוב חוצפתם אני שגרה מיום הקמתו והם לא גרו בו יום אחד. בגילי אין לי כוחות לעבור למקום אחר ואני מצפה מהעיריה להגן עלי ולתמוך בי בהתנגדות למיזם זה ולדחות אותו על הסף. כמו כן רחוב אונקלוס הוא רחוב קטן ושקט ואין בו מקום לבניינים גבוהים כדי לשרת רצון של יזם דורסני. העיריה צריכה לשמר את אופיו של הרחוב במיוחד לאחר שהבניין עבר שיפוף בהנחייתה וליוויה של העיריה רק לפני 5 שנים. אני לא מבקשת לעצמי דבר או שיפור תנאים רק לגור היכן שגרת כל חיי ושלא יגרשו אותי ויפגעו בבריאותי ומי שלא נוח לו יכול למכור ולעזוב ולא לפגוע בי.</p>		

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
מומלץ לא לקבל	<p>טענה זו הינה טענה קניינית- יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.</p> <p>1. הטענה הינה קניינית ולא תכנונית ומהווה חששות כלכליים לגבי תנאי ההסכם ביניהם לבין היזם - ואין וועדת המשנה עוסקת בכך.</p> <p>2. לעניין ההסכמות, ניתנה הסכמה פוזיטיבית מ 54% מבעלי הזכות בנכס, והתקבלה התנגדות רק מ 2 תתי חלקות המהוות יחד 18% ולפיכך מדובר בבקשה התואמת את הוראות תכנית רובע 4 אשר יש לה היתכנות קניינית ודין טענות המתנגדים להיבחן בפני הערכאות המוסמכות.</p> <p>3. מומלץ לדחות את הטענה לעניין תכנון המרחב האורבני, ואופי הדירות, הבקשה תואמת מדיניות, תמהיל ומבוקשת לחיזוק והתחדשות תוך התאמה להוראות התכנית והתכניות החלות.</p>	1
	<p>1. הטענות קנייניות ובריאותיות ולא תכנונית ומהווה חששות לגבי קיום ההתחדשות - הבקשה מובאת לדיון בוועדה כדין והועדה אינה עוסקת בזה.</p> <p>2. לעניין ההסכמות, ניתנה הסכמה פוזיטיבית מ 54% מבעלי הזכות בנכס, לאחר שליחת הודעות לכל אלו שלא חתמו התקבלו התנגדויות מ 2 תתי חלקות המהוות יחד 18% - לכן ניתן לראות בכך רוב של 92% המסכימים לבקשה הנדונה- ניתן לפנות לערכאות המתאימות בעניין זה.</p>	2
	<p>1. הטענה הינה קניינית ובריאותיות ולא תכנונית ומהווה חששות לגבי קיום ההתחדשות - הבקשה מובאת לדיון בוועדה כדין והועדה אינה עוסקת בזה.</p> <p>2. לעניין ההסכמות, ניתנה הסכמה פוזיטיבית מ 54% מבעלי הזכות בנכס, לאחר שליחת הודעות לכל אלו שלא חתמו התקבלו התנגדויות מ 2 תתי חלקות המהוות יחד 18% - לכן ניתן לראות בכך רוב של 92% המסכימים לבקשה הנדונה- ניתן לפנות לערכאות המתאימות בעניין זה.</p>	3

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 26.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 18.2.24 ותכנית אדריכלית מ - 9.4.24

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 28 יחידות דיור (27 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

28.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב- 2 קומות מרתפי חניה

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ע. בשארה

חסרים:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי

הערות:

לפי הסבר עורך הבקשה הסיבות לחוסר מקומות חניה הם:

- הפרויקט מתוכנן בקיר משותף עם בניין בכתובת אונקלוס 1.

- מתוכננים 2 קומות מרתפי חניה ובשל מפלס מי תהום במגרש, לא ניתן לרדת למרתף שלישי.

- בפרויקט מתוכננים 28 יחידות דיור, מתוכן 5 דירות יזם קטנות (41 מ"ר) שאינן מקבלות חניה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **7.33** 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

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 22.07.2024

בבית משותף, ובו 28 דירות מוצג ח. אשפה עם כלי אצירה כנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 21.01.2024

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 של עץ 1 כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 654.00.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 22.07.2024
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.01.2024
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.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	9.00	30.00	6.00	שימור	6,782.00
2	בוהיניה מגוונת	8.00	25.00	4.00	שימור	4,710.00
4	סיסם הודי	10.00	24.00	6.00	שימור	2,442.00
5	אלה ארץ-ישראלית	1.00	7.00	2.00	כריתה	654.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 10.04.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 03.04.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 589 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

מגירה 2500

סומן גדר בגובה 1.5 מ' בגבול חלקת מבנה הציבור בקומת הפיתוח וצוין מלל "גובה 1.5 מ".
סומנה הגדר גם בחתך 2-2 הכולל מלל.

מגירה 2000

הוטען אישור כי לא קיים תיכנון של חדר טרפו בפרויקט.

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.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 07.03.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, כולל קומת קרקע מפולשת עם מקלט עבור 11 יח"ד סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב באונקלוס 1 בקשה 22-2055 אושרה בוועדה ;
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2- קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממערב ברחוב אונקלוס 1, עבור 28 יחידות דיור סה"כ ;
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ;
4. לדחות את ההתנגדויות שכן ההתנגדויות הינן קנייניות ואין בסמכות הוועדה להכריע בעניין זה; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 654.00 ₪.
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום _____
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג, כולל קומת קרקע מפולשת עם מקלט עבור 11 יח"ד סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממערב באונקלוס 1 בקשה 22-2055 אושרה בוועדה ;**
2. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו 2- קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף בקיר משותף עם הבניין הסמוך לו ממערב ברחוב אונקלוס 1, עבור 28 יחידות דיור סה"כ ;**
3. **לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ;**
4. **לדחות את ההתנגדויות שכן ההתנגדויות הינן קנייניות ואין בסמכות הוועדה להכריע בעניין זה;**

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 654.00 ₪.
7	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.
8	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

עמ' 215

מידע: 23-00852 רישוי: 24-0791 ת.בניין: 0610-003

תנאי	#
	http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

תנאי	#
מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר	1
הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה	2
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.	3
הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.	4
מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר מיום _____	5
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.	6
אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.	7
אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות	8
בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011	9

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0507	תאריך הגשה	05/03/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הרב ניסים 5	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	6107/27, 6107/42, 6107/49, 6107/476	תיק בניין	1315-005
מס' תב"ע	1770 א, תמ"א/1, תעא/1770 א	שטח המגרש	6,281.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת חג' מגדלי בבלי 3 בע"מ	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6479325
בעל זכות בנכס	קבוצת חג' מגדלי בבלי 3 בע"מ	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6479325
עורך ראשי	רחל פללר	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	טומי קרגולה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	שירה אשר תמאם	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור סמוזיק	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

<p>1. עדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/1770/א(5) עבור מגרש 3 הנדון הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר. <p>2. שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף לרבות עדכון לתכנית העיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א לנושא חזיתות והעמדה. לאחר שינויים התכנון כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> לגובה 4 קומות מרתף: חדר המדרגות והמעליות של המגדל, חדרי מדרגות מילוט נוספים, חדרים טכניים ושירות משותפים מדרגות גישה לבור מעלית ופיר טכני; בקומת מרתף (4-): 144 מקומות חניה רגילים, 2 מקומות חניה נגישים, 89 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, פירי איזורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (3-): 109 מקומות חניה רגילים, 6 מקומות חניה נגישים, 68 מחסנים דירתיים, חדר אצירת אשפה למבנה ציבור, 2 חדרים נפרדים לגנרטור, חדר דחסנית, חדר מחזור, חדר שנאים, חדר מונים, חדר מכונות לבריכה, פירי איזורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (2-): 96 מקומות חניה רגילים, מקום חניה אחד נגיש, 90 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, פירי איזורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2

- בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב;
 - **בקומת מרתף (1-):** מועדון דיירים, מלתחות גברים ונשים, מחסן משותף, חדר כושר משותף, חדר משחקים, חדר למציל, חדרי סאונה וחדרי טיפול משותפים, מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע, ושטחים טכניים משותפים;
 - **בקומת קרקע (בחלל כפול):** קומה מפולשת, חדר דואר, לובי כניסה, מחסן אב בית, חדרי ניהול מטבחון, חדר שטו אשפה, חדר מעבים וחדרים טכניים משותפים;
 - **בקומה 1:** קומה ללא גישה עם חללים כפולים מעל קומת הקרקע;
 - **בקומות 2-40:** חלל טכני משותף עבור מעבים וזודים עבור 6 יחידות דיור בקומה (234 יחידות דיור סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 41:** 4 יחידות דיור, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 42-45:** 2 יחידות דיור בקומה (8 יחידות דיור סך הכל), כל יחידת דיור מכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומה 46:** יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד ומרפסת גג מקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - **בקומות טכניות 47-49:** המשך גרעין כללי, שטחים טכניים משותפים לתפקוד הבניין וקולטי שמש בגג עליון;
 - **בכל קומות הבניין:** לובי קומתי, מעברים וגרעין חדרי המדרגות הכוללים 2 חדרי מדרגות, 6 מעליות, חדרים טכניים ובהם דוודים, שוט אשפה וכול' ופירי תשתיות.
- על המגרש:** פיתוח שטח סביב הבניין עם נטיעות עצים, שבילים, חניות אופניים, כולל זיקת הנאה להולכי רגל ואופניים, לחזית אחורית - בריכת שחיה מקורה בחלקה בפרגולה מבטון, בריכת פעוטות וג'קוזי במתחם מגודר עבור דיירי הבניין;

מצב קיים:

על המגרש מתבצעות עבודות חפירה ודיפון לפי היתר חפירה ודיפון 23-1192.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הקמת המגדל השלישי למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף (3 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף עליונה חלקית) ובורות מעליות.	31/12/2023	23-1289	16/06/2020	20-0796
1. פינוי והריסת מבנים יבילים בשטח המגרש. 2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ-12 מ' עם עוגנים זמניים לכיוון החלקות הסמוכות, כשלב מקדים לצורך הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות מעל קומת כניסה ומעל 4 קומות מרתף.	15/11/2023	23-1192	03/01/2023	23-0038

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י יופה כוח החברה

התאמה לתוכנית 1770 א מתחם "בבלי דקל" מגרש 3

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים מותרים - איזור מגורים מיוחד א	<p>בקומת הכניסה: מבואה, שטחים משותפים, לרווחת הדיירים, שירותים טכניים כולל מועדון ספורט ובריכה, משרדי ניהול ואחזקה של הבניין, יחידת שומר ומחסנים דירתיים.</p> <p>בקומות העליונות: מגורים, מחסנים דירתיים, כניסה למחסנים רק מתחום גרעין המבנה</p> <p>שפ"פ: שימוש לרווחה ונופש, בריכות נוי, מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקני הצללה ושרותים דרכי גישה לחניה</p>	<p>בקומת הכניסה: לובי כניסה, חדר דואר, משרדי ניהול ותחזוקה של הבניין, קומה מפולשת ושטחים משותפים טכניים לתפקוד הבניין, מבנה מגבות לבריכה ובריכה, בהתאם למותר.</p> <p>בקומות העליונות: מגורים</p> <p>שפ"פ: פיתוח שטח בהתאם למותר ולתיאום מול אדריכל העיר.</p>	
קווי בניין	<p>קדמי מזרחי לכיוון רחוב הרב ניסים: 8.00 מ'</p> <p>לכיוון מערב (שפ"פ): 8.00 מ'</p> <p>לכיוון צפון ודרום מרחק בין בניינים סמוכים: 3.00 מ' עד לקומה 4 - 18.0 מ' מעל קומה 4</p>	<p>קדמי מזרחי לכיוון רחוב הרב ניסים: 8.00 מ'</p> <p>לכיוון מערב (שפ"פ): 8.00 מ'</p> <p>לכיוון צפון ודרום מרחק בין בניינים סמוכים: כ 30 מ' בין בניינים.</p>	
שטחים עיקריים	<p>קיים בהיתר: 29,924.95 מ"ר (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון)</p>	<p>29,908.29 מ"ר סך הכל. (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון)</p>	
שטחי שירות	<p>קיים בהיתר: 10,232 מ"ר (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון והפרשי ממ"דים לפי התקנות עבור דירות המותרות מהתב"ע)</p>	<p>10,232 מ"ר (כולל שטחים שאושרו בהיתר מקורי בהקלת כחלון)</p>	
צפיפות מותרת	<p>קיים בהיתר: 247 סה"כ: 57 יחידות דיור מתוכן הקלת שבס.</p>	<p>בקומות 2-40: 6 יחידות דיור בקומה (234 יחידות דיור סך הכל). מתוכם 57 יח"ד בהתאם לתקנות שבס כחלון.</p>	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		<p>בקומה 41 : 4 יחידות דיור. בקומות 42-45 : 2 יחידות דיור בקומה (8 יחידות דיור סך הכל) ; בקומה 46 : יחידת דיור אחת .</p> <p>סה"כ : 247 יח"ד בהתאם למותר.</p>	
תמהיל דירות נדרש לאור הקלת שבס כחלון שאושרה בהיתר	<p>קיים בהיתר : 29 יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר</p> <p>28 יח"ד בשטח שחל יעלה על 120 מ"ר</p> <p>כל הדירות לאחר תוספת שטחי הבניה לפי הוראת השעה, בשטח ממוצע לפחות 80 מ"ר.</p>	<p>29 יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר</p> <p>28 יח"ד בשטח של 120 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר בשטח ממוצע מעל 80 מ"ר.</p>	
מספר קומות מעל הקרקע.	<p>קיים בהיתר : 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45 קומות למגורים מעל קומת קרקע ויציע)</p>	<p>בהתאם למותר : 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45 קומות למגורים מעל קומת קרקע ויציע)</p>	
גובה	<p>קיים בהיתר : גובה אבסולוטי : 190 מ'</p> <p>קומת קרקע: 7.70 מ' כולל חלל עובר של קומת יציע שהינה קומה 1.</p> <p>קומת טיפוסיות : 3.40 מ'</p> <p>קומות 42-45 : 4.10 מ'</p> <p>קומה 46: 4.50 מ'</p>	<p>קיים בהיתר : גובה אבסולוטי : 174.8 מ'</p> <p>קומת קרקע: 7.70 מ' כולל חלל עובר של קומת יציע (קומה 1).</p> <p>קומת טיפוסיות : 3.40 מ'</p> <p>קומות 42-45 : 4.00 מ'</p> <p>קומה 46: 4.70 מ'</p>	<p>- 0.20 מ' שניתן לאשר במסגרת הגובה האבסולוטי המותר בבניין.</p>
מפלס כניסה קובעת	+15.60	+15.60	

בנייה תת קרקעית, מרתפים) ע"פ תכנית ע 1 (+ שינויים בתכנית 1770 א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4 קומות	4 קומות מרתף וגרעין טכני עבור בורות מעליות	
גובה קומות	4.00 מ' עבור 2 קומות עליונות	4.00 מ' עבור 2 קומות עליונות ובחלקו 5.33 מ' לאור חדר דחסנית לצורך תפקוד הבניין	1.33 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לצורך תפקוד המרתף;
	3.50 מ' שאר הקומות.	3.50 מ' שאר הקומות.	
שטחי שירות	קיים בהיתר: 14,200.32 מ"ר		
	מותר ע"פ תוכנית: 21790 מ"ר	14,791.77 מ"ר	
שטחים נלווים כשטחים עיקריים	לפי התכליות המותרות בתכנית ע'1 לסוג בניין זה, יותר לאשר שטחים נלווים ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים אשר יכולים להיות גם שטחים עיקריים לרכות: מועדון דיירים, חדרי כושר וכו' שטחים אלו יסומנו כרכוש משותף. שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ואשר קיימת חפיפה ע"פ היתר קיים 990 מ"ר עבור שטחים לרווחה אלו ירשמו כרכוש משותף ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27 בטאבו	963.45 מ"ר, עבור שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים בקומת מרתף עליונה. שטחים אלו ירשמו כרכוש משותף ותירשם על כך הערה לפי תקנה 27 בטאבו, ירשם כתנאי לתעודת גמר	- רישום שטחים שותפים לרווחת הדיירים בקומת מרתף עליונה כרכוש משותף לפי תקנה 27 בטאבו, ניתן כתנאי לתעודת גמר
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים/נלווים לכל סוגי הבניינים לרכות: חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים וכו' / שטחים נלווים משותפים/ שטחים טכניים	בקומת מרתף (4-): 144 מקומות חניה רגילים, 2 מקומות חניה נגישים, 89 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, פירי איזור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש	

עמ' 221

מידע: 24-00258 רישוי: 25-0507 ת.בניין: 1315-005

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (3-): 109 מקומות חניה רגילים, 6 מקומות חניה נגישים, 68 מחסנים דירתיים, חדר אצירת אשפה למבנה ציבור, 2 חדרים נפרדים לגנרטור, חדר דחסנית, חדר מחזור, חדר שנאים, חדר מונים, חדר מכונות לכריכה, פירי איורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (2-): 96 מקומות חניה רגילים, מקום חניה אחד נגיש, 90 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, פירי איורור ומעבר כלי רכב לחניונים מכביש גישה פרטי ממגרש מס' 2 בזיקת הנאה לכל קומות המרתפים של המגדלים ומעבר למגרש 4 הגובל ממערב; בקומת מרתף (1-): מועדון דיירים, מלתחות גברים ונשים, מחסן משותף, חדר כושר משותף, חדר משחקים, חדר למציל, חדרי סאונה וחדרי טיפול משותפים, מדרגות פנימיות לחיבור לקומת הקרקע.</p>		
	<p>247 מחסנים דירתיים עבור 247 יחידות דיור בהתאם למותר.</p>	<p>ע"פ היתר: 57 מחסנים דירתיים בהתאם למותר מותר: מחסנים דירתיים כמספר יח"ד בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר עבור כל מחסן</p>	<p>מחסנים דירתיים</p>
	<p>5296 מ"ר המהווים 84.3%</p>	<p>קיים בהיתר:</p>	<p>תכסית</p>

עמ' 222

מידע: 24-00258 רישוי: 25-0507 ת.בניין: 1315-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	85% משטח מגרש השווים ל 5377 מ"ר	בהתאם למותר	
הלחול	קיים בהיתר: 15% השווים ל 944 מ"ר	15.7% השווים ל 985 מ"ר בהתאם למותר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הבקשה ללא גדרות, פיתוח שטח כולל חלקות גובלות לצורך הצגת חיבוריות והמשכיות לפיתוח השטח. תנאי לאחר ועדה אישור סופי של אדריכל העיר לנושא פיתוח שטח.		X	פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

<ul style="list-style-type: none">יש לציין שבחלקה מתבצעים עבודות ע"פ חפירה ודיפון, כעט מדובר בשינויים כלפי היתר מספר 23-1289 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א' ובהתאם לתוכנית עיצוב החלה על המגרש תעא/1770/א.לאחר מספר פגישות בין עורך הבקשה, צוות רישוי ותכנון ואדריכל העיר, כעת מבוקש לעדכן את תוכני העיצוב לנושא חזיתות, העמדה ופיתוח שטח שכן במקביל עובד צוות התכנון על תב"ע להוספת מבנה לציבור בחלקה הנידונה ופיתוח שטח לוקח את התכנון העתידי ככל ותאושר התב"ע בעתיד.בתאריך 03/06/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מעודכנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת;
--

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 15.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.1.25 ותכנית אדריכלית מ - 4.5.25

הבקשה היא לשינויים להיתר בניה מס' 23-1289.

השינויים הם ביטול רמפה פנימית במגרש תוך שימוש ברמפה של מגרש 4, שינוי בעמדה של המגדל, שינוי בתמהיל יחידות הדיור.

לאחר השינויים הבקשה כוללת: מבנה חדש (מגדל 3) עם 247 יחידות דיור (78 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 169 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

352 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 49 מקומות חניה לאורחים שכוללים 3 מקומות חניה לנכים

6 מקומות חניה לרכב נכים עבור דיירים

49 מקומות חניה לאופנועים

247 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

358 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 49 מקומות חניה לאורחים שכוללים 3 מקומות חניה לנכים, ו - 6 מקומות

חניה לרכב נכים עבור הדיירים ב - 3 קומות מרתפי חניה המשותפים למתחם

49 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

247 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד מתן

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 15.07.2025

הוטען אישור מאיר ראובן מתאריך 17.12.24 לפתרון אשפה.

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

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 15.07.2025

ערוך הבקשה הצהיר כי לא מבוקשים שינויים בתיאום גנים ונוף שאושר בהיתר הקודם 20-0796.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 03.03.2025)

המבוקש בהליך בניה

מבצעים דיפון וחפירה בהיתר. טרם התחילו את הבנייה של הבקשה.

חו"ד נוספות:

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

1. להעביר לוועדה לאישור עדכון לתכנית העיצוב שאושרה לתכנית 1770 א עבור מגרש 3 הנדון החלה על המגרש:

בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:

א. שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה

ב. עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה

ג. עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר.

2. באם הועדה תאשר את תוכנית העיצוב, להעביר לרשות רישוי ולאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 1289-23 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2 קומות גג טכני ו 45- קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף;

תנאים למתן היתר

התנאי

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

#	התנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורים
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

עומר האדריכל ממשד פלרר אדריכלים: מדובר על פרויקט בבבלי 3 המשך של בבלי 1 ו-2 ושאר הבניינים המתוכננים שם, עדכון תוכנית הבינוי של הבניין ונושא הפארק. כמו כן, הוספת הברכה בקומת הקרקע התואמת תב"ע שלא הופיעה בתוכנית הקודמת. מדובר בפיתוח של הפארק והנושא התקדם מבחינת התכנון.

אודי כרמלי: תסביר מה הם השינויים?

עומר האדריכל: נעשו שינויים בבינוי שלנו כדי להתאים את עצמנו ליזמים, היתה חצר אנגלית שצומצמה במקום זה הבאנו את הברכה למפלס 0, ולנושא הפיתוח כל המעברים והשבילים תואמו עם האדריכלית דורית מרגלית שאחראית על כל הפיתוח של כל הפארק. מבחינת העיצוב של המגדלים אנחנו שמרנו על השפה של מסגרות לבנות עם בריסוליי הזכוכית כדי לשפר את איכות של הבניין מבחינה ירוקה ולמנוע את הסינוור של הבניינים, כמו שמופיע בבניין 1 ו-2.

אלחנן זבולון: השינוי הוא גם בחלק העליון?

עומר האדריכל: השינוי הוא גם בחלק העליון, בעיקר בחלק העליון כי רצינו להסתיר את הגרעין, בגלל השינוי הבינוי יש שינוי בנושא המרפסות, אבל השפה נשארה אותה שפה בצבע לכן בריסוליי זכוכית ששומרים על הזכוכית.

אלחנן זבולון: לאשר את השינויים.

החלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

1. לאשר עדכון לתוכנית העיצוב שאושרה לתוכנית 1770 א עבור מגרש 3 הנדון החלה על המגרש: בהתאם לכל חוות הדעת של הגורמים המקצועיים כפי שמובאים בבדיקה המרחבית לבקשה, נדרש תיקון לתוכנית העיצוב טרם אישור הבקשה, לנושאים הבאים:
 - א. שינוי בעיצוב ובחזיתות המבנה
 - ב. עדכון תוכנית העמדה וקונטור המבנה
 - ג. עדכון מפלסי פיתוח השטח סביב המגדלים בתיאום עם אדריכל העיר.

עמ' 225

מידע: 24-00258 רישוי: 25-0507 ת.בניין: 1315-005

2. להעביר לרשות רישוי ולאשר את הבקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 23-1289 שניתן עבור הקמת המגדל למגורים, במתחם "בבלי דקל" מגרש מס' 3 לפי תכנית 1770 א', בן 48 קומות מעל קומת כניסה (2) קומות גג טכני ו-45 קומות מגורים מעל קומה 1 לגלריה/חלל כפול ומעל קומת קרקע) עבור 247 יחידות דיור, ומעל 4 קומות מרתף;
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 אדריכל העיר לתוכנית פיתוח
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורים
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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	25-1071	תאריך הגשה	08/06/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דיזנגוף 148	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/144	תיק בניין	0187-148
מס' תב"ע	9077, 58, 3616, 219	שטח המגרש	335.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התאילנדית בדיזנגוף בע"מ	דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125
בעל זכות בנכס	רון אפנצ'ר	דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607
בעל זכות בנכס	אורי אפנצ'ר	דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	רמי שמש	חרושת 18, רמת השרון 4702519
מיופה כח מטעם המבקש	דין רייכל	דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

תוספת ארובה חיצונית בדיעבד בחזית צפונית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף

מצב קיים:

בבניין קיים בן 4 קומות עם חזית מסחרית וקומת מרתף חלקית

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		819	13.12.53	להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים קומה ד' חלקית ומרתף
		462	25.08.76	שיפור החזית והקמת גגון מעל הכניסה
96-0599	16/04/1996	96-0520	13/06/1996	שימוש חורג ממחסן למשרד למקצוע חופשי במרתף לתקופה של 5 שנים

בעלויות:

בהתאם למסח הטאבו, מדובר על בעלות משותפת דל חברת הבית ברחוב דיזינגוף בע"מ ומר אפנדלר רפאל וחכירות, הבקשה חתומה ע"י בעלי זכות שהם יורשים, לכל שאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות

עמ' 227

מידע: 24-01759 רישוי: 25-1071 ת.בניין: 0187-148

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בהתאם לבנייה במרווחים - עד 0.6 מ' בהבלטה מהבניין הקיים - מבוקשת ארובה בהבלטה של 0.4 מ' ממישור הבניין ובחריגה של 1 מ' מקו הבניין- התבקשה כהקלה גובה מינימלי מהמדרכה = 2.4 מ', הגובה המבוקש 2.3 מ'- יינתן תנאי טכני לתיקון גובה מעל מפלס הגג- 2 מ'- בהתאם		X	ארובה

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 199 מ' במקום 300 מ' המותרים	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר את ההקלה לאור הקלות דומות שאושרו באזור לטובת תפקוד המסחר ובכל מקרה הארובה לא חורגת מ 0.6 מ' ממישור המבנה הקיים	1

תאריך הודעה אחרונה: 16/04/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
1. המתנגדים הינם הבית ברחוב דיזנגוף 148 ואשר בבעלותם 3/4 מהזכויות בבעלות המשותפת, ואשר מיוצגים ע"י משרד עורכי דין חרמון בראל, לטענתם: 1. המתקנים המבוקשים הוקמו על רכושם ובלי שניתן אישור לכך, מדובר על מנדף מסיבי ומפוח אשר מקטינים את שביל הגישה לבניין 2. הקמת הארובה על קירות השכנים מסכן את יציבותם 3. מבקשים הפעלת מסעדה וזאת בניגוד להיתר הקיים לטובת עסק למכירת משקאות בלבד 4. המבקשים התקינו מפוח מאסיבי לא לפי התקן הישראלי 412, מבקשים לדעת האם יש אישור לכך מההנדס 5. המבקשים התקינו ויטרינת זכוכית בחזית הראשית תוך שימוש באלמנטים החורגים מקו הבניין הצפוני ומקטינים בכל את שביל הגישה ב כ- 26 ס"מ 6. התקנת הארובה הינה מחוץ לקווי הבניין ולא ניתן לאשר חריגה זו 7. קיים צו הריסה לחנות משנת 96 בגין הרחבה של 10 מ"ר שהיו מחסן וללא כל התייחסות בתכנית המוצעת ויש לאכוף את מימוש הצו כתנאי להמשך ההליכים 8. מצרפת התייחסות של מהנדס בניין לכך שעומס המפוח	בית רחוב דיזנגוף 148 בע"מ - דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125	1

#	מתנגדים	נימוק
		שהותקן על הגג חורג ממה שניתן לאשר בבניין ישן בן 70 שנה, כמו כן המהנדס ציין שנפער חור דרך קורה נושאת, דבר המהווה פגיעה קונסטרוקטיבית מהותית בבניין. בהמשך ובתוספת להתנגדות שהוגשה מטעם מרשתי. מצ"ב דוח מהנדס קונסטרוקטור בתמיכה להתנגדות המעידה כי המתקנים הטכניים שהוצבו והמבוקש אישורם בדיעבד מהווים סכנה ליציבות המבנה ואינם עומדים בתקנים הרלוונטיים
2	בית רחוב דיזנגוף 148 בע"מ - דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125	בהתאם להתנגדות מס' 1
3	גבריאלה הלוי - דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125, דוד שמחון - שד הברושים רמת אפעל 24, רמת גן 5296000, פרד אינהורן - דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125, רענן צור - דיזנגוף 148, תל אביב - יפו 6346125, שרה פדלון - עוזיאל 8, תל אביב - יפו 6233308	בהתאם להתנגדות מס' 1

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בהתייחס לטענה זו נציין כי תחתית הארובה הינה בגובה של 2.2 מ' ולכן לא נראה ששביל הכניסה קטן בשל מיקומה 2. המבקשים הגישו חוות דעת קונסטרוקטור המאשר את מיקום הארובה ומציין שלא קיימת פגיעה ביציבות הבניין בשל כך 3. לאחר אישור הארובה, על המבקשים להגיש את הבקשה ברישוי עסקים לטובת אישור השימוש למסעדה, נציין כי מדובר על רחוב דיזנגוף אשר מוגדר רחוב מסחרי ראשי ואין מניעה לאשר בו שימוש למסעדות 4. המבקשים הציגו אישור של מהנדס למפוח המונח על הגג 5. בהיתר מס' 462 משנת 76 התקבל היתר לטובת שיפור חזית המסחר והוספת גגון ואשר לפיו נראה כי ההבלטה לחזית הצד אושרה 6. התבקשה הקלה להקטנת קווי בניין לטובת הארובה, לאור כך שמדובר על הבלטה של כ- 0.4 מ' מקיר הבניין הקיים ניתן להמליץ על החריגה 7. מבדיקה במערכת לא נמצא צו הריסה לחנות ולכן לא ברור למה מתכוונים המתנגדים 8. לכל הטענות שהועלו קיימת התייחסות של 2 מהנדסים, אחד מהם שבחן את משקל ומיקום המפוח והשני את הטענה לחור שנפתח בקורה עוברת. שני המהנדסים אישרו את המבוקש ולא נראה שקיימת פגיעה כל שהיא בחוזק הבניין	מומלץ לא לקבל
2		
3		

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י כפיר אלול 04.02.2025)

המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לתוספת ארובה חיצונית בדיעבד בחזית צפונית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף

כולל ההקלות הבאות:

א. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 199 מ' במקום 300 מ' המותרים

2. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לפגיעה ביציבות הבניין, שכן הוצגו הצהרות מהנדסים שבדקו את טענות המתנגדים ואשר לפיהן אין פגיעה, כמו כן לעניין חריגות הבנייה נראה כי קיימים היתרים אשר מאשררים את המצב הקיים

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

1. לאשר את הבקשה לתוספת ארובה חיצונית בדיעבד בחזית צפונית עבור מסעדה בקומת הקרקע בבניין מגורים ומסחר בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף

כולל ההקלות הבאות:

א. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 199 מ' במקום 300 מ' המותרים

2. לדחות את ההתנגדויות הנוגעות לפגיעה ביציבות הבניין, שכן הוצגו הצהרות מהנדסים שבדקו את טענות המתנגדים ואשר לפיהן אין פגיעה, כמו כן לעניין חריגות הבנייה נראה כי קיימים היתרים אשר מאשררים את המצב הקיים

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

עמ' 230

מידע: 24-01759 רישוי: 25-1071 ת.בניין: 0187-148

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0902	תאריך הגשה	12/05/2025
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ארניה אוסולדו 8	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	7101/8	תיק בניין	1229-008
מס' תב"ע	3000, 2595, 2270, תמ"א/1, תעא/3000/5	שטח המגרש	9,107.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יואב זהבי	שדרות ההשכלה 12, תל אביב - יפו 6789012
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ערן לשם	ד'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
מתכנן שלד	שי מילר	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	בני גולדשטיין	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור:

פיתוח

- שינוי מיקום חדר תת קרקעי לגמל מים
- עדכון כולל של פירי אוורור חברת חשמל שכולל תוספת במת דק, אזורי ישיבה, גינות, ערוגות מוגבהות ופרגולות
- עדכון גדר לשימור
- ביטול סגירות חורף
- תוספת מדשאות בתכנית צמחייה לבקשת מחלקת שפ"ע
- עדכון מיקום סקיילייט מבנה לשימור ארניה 8

מרתפים

- מרתף 5-: תוספת 41 מחסנים (סה"כ - 110 מחסנים) ועדכון גודל מחסנים קיימים
 - מרתף 4-: תוספת 32 מחסנים (סה"כ - 89 מחסנים), עדכון גודל מחסנים קיימים והקטנת לובי ציבורי בבניין B
 - מרתף 3-: תוספת מחסן (סה"כ - 67 מחסנים), עדכון גודל מחסנים קיימים והקטנת לובי ציבורי בבניין B
 - מרתף 2-: תוספת 23 מחסנים (סה"כ - 25 מחסנים), עדכון גודל מחסנים. תוספת מעלון עבור גני הילדים בבניין B לפי דרישת משרד החינוך. עדכון גודל חדרי חשמל פרטיים.
 - מרתף 1-: עדכון תכנון חדרי הנהלה בבניין C, עדכון תכנון פנים חדר כושר. עדכון גאומטריה לפלנום אוורור חדרי טרפו. שינוי תצורת מדרגות ממבנה לשימור ארניה 8
- בניין A
- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, הוספת פיר אוורור,

- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: הוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים.
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גיאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גיאומטריה לפירי אורור ושחרור עשן.

בניין B

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, הוספת פיר אורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית בשטח ציבורי.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: הוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים. ביטול דלת כניסה משנית לדירה דרום מזרחית בקומות 35, 37
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גיאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גיאומטריה לפירי אורור ושחרור עשן.

בניין C

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, הוספת פיר אורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: הוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים.
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גיאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גיאומטריה לפירי אורור ושחרור עשן.

מבנה לשימור, ארניה 8

- קרקע: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים, ביטול סגירת חורף,
- קומה ראשונה: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים.
- קומה שניה: הוספת פרגולה.

מבנה לשימור, ארניה 14

- קרקע: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים, ביטול סגירת חורף,
- קומה ראשונה: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים.
- קומה שניה: הוספת פרגולה.

מבנה לשימור, ארניה 18

- קרקע: שינויים פנימיים, שינויים בפתחים, ביטול סגירת חורף,
- קומה שניה: הוספת פרגולה.

מצב קיים:

אתר בניה בשלבים סופיים (ראה חו"ד פיקוח בהמשך) הכולל:
 3 מבנים לשימור (2-3 קומות) ו- 3 מגדלי מגורים בני 40 קומות, קומת מסחר בקרקע, 5 קומות משרדים, 33 קומות מגורים וגג טכני. מרתף חניה תת קרקעי בן 5 קומות ובורות מעליות עבור חניות, מתקנים טכניים,

אחסנה וחדר כושר במרתף 1- ודרך תת קרקעית עבור מתקנים טכניים ומיסעה ציבורית.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
1. שימור 3 בניינים הקיימים במגרש. 2. הקמת 3 בניינים בני 40 קומות, בכל בניין	14/04/2021	21-0315	17/05/2018	18-0735
הריסה	12/02/2018	18-0097	12/11/2017	17-1809
חפירה ודיפון בגבולות המגרש עם עוגנים זמניים.	03/09/2018	18-0779	12/03/2018	18-0407
- שימור עץ אחד, וכריתת 4 עצים; - שינויים בתוואי קיר הדיפון המזרחי; - תוספת כלונסאות וקירות ביסוס עבור פירי המעלית בתחום החפירה.	20/10/2020	20-0778	07/09/2020	20-1247
הארכת תוקף היתר מספר 21-0315 לשלוש שנים נוספות ועד 14.4.2027	15/04/2024	24-0658	31/03/2024	24-0460

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצג חוזה חכירה ל-98 שנה, הבקשה המקורית חתומה ע"י רמ"י והתקבל אישור של חברת יהל מהנדסים. נשלחה הודעה לרמ"י

התאמה לתב"ע (תכנית 3000 מגרשים, 5.1, 5.2, 5.3 אזור מגרש מיוחד + תכנית בינוי לביצוע תא\5\3000)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בנייה כוללות ביחידת תכנון 5	שטחים עיקריים: מגורים: 31,350 מ"ר + 6,333 מ"ר שאושרו מכוח הוראת כחלון. סה"כ- 37,683 מ"ר	מגורים: קיים: 37,683 מ"ר+ זיכוי: 153 מ"ר - מבוקש: 143 מ"ר + סה"כ: 37,583 מ"ר	זיכוי של 153 מ"ר עבור שטחים שחושבו בטעות כשטח עיקרי למרפסות עליונות (קומות 35, 36, 37) יתרה: כ- 10 מ"ר
	מבנים לשימור עבור מסחר ותעסוקה - 1,287.3 מ"ר	קיים: 712 מ"ר מבוקש: 20 מ"ר סה"כ: 732 מ"ר	יתרה: 535.3 מ"ר

הערות נוספות:

הבקשה כוללת שינויים בפיתוח שטח ובהסדרת פתחי אוורור בפינה דרום- מערבית של המגרש.
הפתרון שהוצג תואם עם אדריכל העיר, ראה חוות דעת בהמשך.
הוצגו שינויים בחלוקת השטחים ומיקום שטחי כיתות גן/ מעונות ים וחצרות גן בקומות מיועדות למבני ציבור
בבניין B.

- השינויים המבוקשים כוללים תוספת שטח עיקרי, הגדלת מרפסות לדירות בקומות 38, בשטח כולל של 35
מ"ר, קירוי 3 מרפסות בקומה 10 בשטח כולל של כ-15 מ"ר, תוספת שטח גלריה של קומה ראשונה בשטח

של כ- 128 מ"ר ותוספת שטח ציבורי בקומה 5 בכ- 20 מ"ר.

- לפי חישוב שטחים בהיתר המקורי, לא נוצלו כל הזכויות משימור עבור מסחר ותעסוקה. קיימת יתרה של כ- 575.3 מ"ר שניתן לנצל להגדלת שטחים של כ- 20 מ"ר בקומה 5. (שימוש משרדי בשטחי ציבור)

- במסגרת ההיתר המקורי, שטחי מרפסות וגזוזטראות לא מקורות (במפלס העליון) וששטחן עד 14 מ"ר חושבו במניין שטחים עיקריים. מבוקש לא להכליל את השטחים אלה כשטח לחישוב.

- בקומה 38 קיזוז שטחי מרפסות אלו עם הגדלת מרפסות המבוקשות בהיקף של כ- 35 מ"ר, ללא שינוי בחישוב שטחים.

- בקומות 35, 36, 37, החישוב מאפשר יתרה של כ- 153 מ"ר שמנוצלות עבור תוספת שטח גלריה של קומה ראשונה של כ- 128 מ"ר ועוד כ- 15 מ"ר לקירוי גזוזטראות בקומה 10. (סה"כ, כ- 143 מ"ר)

- הבקשה כוללת הגבהת מעקים להסתרת מתקנים טכניים על הגג ותוספת מתקן ניקוי לטיפול בחזיתות המגדלים.

לאחר ההגבהה, הגובה המרבי עבור המתקן הוא כ- 145 מ' מעל מפלס 0.00 וכ- 165 מ' מעל פני הים. לפי תוכנית 3000, גובה המבנה יהיה 120 מ' מעל פני הים.

פורסמה הקלה להגבהת המבנה עד גובה של 165 מ' מעל פני הים שאושרה בהיתר המקורי במסגרת החלטת וועדה מ- 10.4.2019 "הגבהת הבניין עד לגובה של 165 מ' לעומת 120 מ' המותרים על פי התוכנית, כולל מתקן ניקוי"

בהיתר המקורי הוצג לא בגובה המרבי שהותר אלא בגובה של כ- 160 מ'. על פי התייעצות עם השירות המשפטי ניתן לנצל את היתרה שאושרה ללא פרסום נוסף. יודגש, שניתן אישור רת"א לגובה של 165 מ' מעל פני הים. אישור משרד הבטחון מאושר עד לגובה של 165 מ'

בדיקת הבקשה בוצעה בהסתמך על המפרט המעודכן מ-12.08.25

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 11.08.2025)

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.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב בר 03.06.2025

הבקשה כוללת שינויים פנימיים הנוגעים למרחבים המוגנים.

יש להציג לאחר הוועדה אישור חתום של פיקוד העורף למוצג 16200 - אישור פיקוד העורף-אחרי ועדה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 30.04.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.

המבוקש בנוי חלקית: בקומת הקרקע טרם הרכי 4 מבנים של פירי אוורור, הקיימים בחצר אחורית של "מגדל A"

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 20.03.2025)

חו"ד לתיק ורוד

שלום,

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 18.03.25 נבדקה ואושרה במח' השימור.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר:

20/03/2025

גוש 7101 מגרש מס' 5, שימור מבנים טמפלריים ובניית מגדלים חדשים לפי תכנית מס' 3000

המגרש מכיל שלושה מבנים לשימור לאורך הרחוב: ארניה אוסוולדו מס' 8, מס' 14, מס' 18

חו"ד מחלקת שימור לבקשה להיתר שינויים

במסגרת היתר זה מבקשים לאשר שינויים ביחס להיתר מס' 20-0778 שניתן בספטמבר 2020. השינויים המבוקשים מכילים בין היתר שינויים קלים במבנים לשימור ללא שינוי במעטפת החיצונית של המבנים ההיסטוריים, ללא שינוי בשטחים ושינויים בפיתוח שטח המגרש באזור המרחב הציבורי, שנמצא בקצה הדרומי של רח' ארניה.

במסגרת היתר ישומרו שלושת המבנים הטמפלריים הנמצאים במגרש, שהוכרזו לשימור מכוח תכנית מס' 3000, כולל שמירת הגינות הסמוכות למבנים ההיסטוריים, כחלק מהמושבה החקלאית שרונה, כולל שחזור גדרות בהתאם לפרטים המקוריים לאורך רחוב ארניה אוסוולדו, ישומר עץ פיקוס וותיק שנמצא בסמוך למבנה ארניה אוסוולדו 14, המוגן בתב"ע 3000. במסגרת הפרויקט תתווסף בנייה חדשה (מגדלים) בסמוך לחזיתות אחוריות של המבנים לשימור (במרחק שלא יפחת מ-0.8 מ' מפני החזיתות האחוריות של מבנים לשימור), יחפרו מרתפים לשימושים נלווים למגורים ומסחר, חניה ומתקנים הטכניים. המבנים ההיסטוריים יוסבו לשימושים המותרים לפי הוראות התכנית מס' 3000.

הפרויקט נימצא כעת בביצוע, עבודות שיקום ושימור המבנים היסטוריים נמצאות כעת בשלבים סופיים.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר:

אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים היסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט.
2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט.
3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות.
4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות.
5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור.
6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות.
7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.
8. נספח שימור המצורף לבקשה מהווה חלק בלתי-נפרד מתכנית ההיתר.
9. יש למלא את כל דרישות הוועדה ובמידה ויידרשו שינויים – יש לתאם אותם עם מח' השימור לפני ביצוע.

- פנייה לוועדה בנושא הקלה לדרושות בטיחות עבור מבנים לשימור לפי התוספת החמישית לחוק:

עמ' 236

מידע: 23-00680 רישוי: 25-0902 ת.בניין: 1229-008

יש לאשר את גדלי ומפלסי הפתחים המקוריים במבנים לשימור שבמגרש (ספי החלונות והדלתות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנים לשימור (רוחב חדרי המדרגות, גובה מעקות ומדרגות בחדרי המדרגות), ללא שינוי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום, יעשה התיאום עד לקבלת אישור מח' השימור.
- תנאי לאישור סיום עבודות - ביצוע בפועל של כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ לשמירת המבנים ופיתוח השטח.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 8 בגוש 7101, בבעלות מדינה ישראל (להלן: רמ"י").

הקבוצה זכאים להירשם כבעלי זכות החכירה מרמ"י במגרש, זולת שטחי הציבור והדרך התת-קרקעית ועל הקבוצה להקים במקרקעין את שטחי הציבור והדרך התת קרקעית ולגרום לרישומם על שם העירייה.

על פי הוראות התב"ע 3000, אחד מן התנאים למתן היתר בניה במגרש 5 הינו הבטחת ביצוע שטחי ציבור בנויים בסך כולל של 1,680 מ"ר (1,200 מ"ר שטח עיקרי ו-480 מ"ר שטחי שירות) להלן: "השטחים הציבוריים הבנויים המקוריים"

הקבוצה התחייבה, בין היתר, לתכנן ולהקים, בקומת הקרקע ובקומות 1-4 במגדל המרכזי שייבנה בפרויקט, שטח ציבורי בנוי עיקרי של 2,850 מ"ר + 1,140 מ"ר שטחי שירות (בסך הכול שטח ציבורי בנוי של 3,990 מ"ר), לשימושים ציבוריים (להלן: "המבנה הציבורי");

בנוסף, התחייבה הקבוצה לתכנן ולהקים 40 (ארבעים) מקומות חנייה במפלס חנייה 2- וכן לתת 17 כרטיסי מנויים לעירייה בחניון שייבנה בפרויקט ולרשמום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "חניות העירייה"),

על פי הוראות סעיף התב"ע והוראות המכרז, התחייבה הקבוצה להקים, על חשבונה והוצאותיה, מעטפת של דרך תת קרקעית, על כל מרכיביה, העתידה לעבור, בין היתר, במפלסי תת הקרקע בתחום הפרויקט, בהתאם למסומן בתשריט התב"ע ותוכנית הבינוי, והכל בהתאם להנחיות, תיאום ואישור הקמת הדרך התת קרקעית על ידי הגורמים המוסמכים והרלוונטיים ובאחריות החברה לפעול ולקבל אישורם כאמור (להלן: "הדרך התת קרקעית"). הקבוצה תעביר את החזקה בדרך התת קרקעית לידי העירייה, ללא תמורה, לאחר השלמת העבודות להקמת הדרך התת קרקעית;

על פי הוראות התב"ע ולהוראות המכרז, על הקבוצה לרשום את הדרך התת קרקעית, לרבות פירי האוורור האנכיים והאופקיים, על שם העירייה, בחכירה, של 49+ 49 שנים, לרשום זיקות הנאה לטובת הציבור בדרך התת קרקעית למעבר תת קרקעי לרכב ולהולכי רגל וכן לרשום זיקות הנאה למרתפים, מבנה הציבור, חניות העירייה והדרך התת קרקעית יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

הקבוצה התחייבה לתכנן, להקים ולרשום, עבור העירייה, את שטחי הציבור וכן להרוס את המבנים המיועדים להריסה.

לפרויקט הוצא היתר בניה מספר 21-0315 מחדש אפריל 2021 לבניית הפרויקט.

הפרויקט נמצא בשלבי סיום ביצוע הבניה.

התכנית הינה תכנית שינויים AS-MADE הכוללת שינויים בתכנון המבנה הציבורי בהתאם לבניה בשטח ומהווה שינויים כלפי היתר.

דרישות המתייחסות לתנאי הסף

1. השינויים במבנה הציבורי בקומות 2-5 סומנו בהתאם לביצוע בשטח.
2. התקבל אישור המפקח העירוני לתכנית השינויים

תנאי להוצאת היתר:

אישור אגף הנכסים והמפקח העירוני

תנאים לאכלוס/גמר:

1. הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה.
2. המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
3. רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
4. רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.

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

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 20.05.2025)

המלצה לתת היתר

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית לנושא הפיתוח

לא הוצגו שינויים במעטפת הבינוי ובשימושים

לנושאים אלו יש לעמוד בכל התנאים של ההיתר המקורי

תנאי לתעודת גמר:

אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים

באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור לרבות הגבהת המגדלים עד לגובה של 165 מ' מעל פני הים על פי הקלה המאושרת בהיתר המקורי שלא נוצלה במלואה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט. 2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט. 3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות. 4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות. 5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור. 6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות. 7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם

#	התנאי
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	(1) הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה. (2) המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
	(3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
5	(4) רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל. אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 21-0315 תקפים גם בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:**

אלון טל חנני: מדובר במתחם שרונה, שינויים כלפי היתר, מאשרים את השינויים.
שמעון ברנשטיין: אני מצוין כי זה נמצא בוועדה, מדובר על הגבהת הבניין ל-165 מ'.
אלון טל חנני: זה נגרר מהתיקון הקודם.
מיטל להבי: זה מוסיף שטח, מוסיף נפח.
שמעון ברנשטיין: מדובר על הגבהה של 5 מ'. ברמה של מגדל, מדובר על קומות טכניות, הקומות העליונות.
מיטל להבי: זה מוזר שהם מוסיפים גובה, ולא מוסיף שטח. תסביר לי את זה בבקשה.
השלד כבר בבנייה.
שמעון ברנשטיין: יש כאן תוספת זכויות, אבל בתוקף הזכויות שהיה להם בבקשה הקודמת.
אלון טל חנני: מגדלים יש קומת גג טכנית, הם ביקשו להגביה למקסימום שהם רוצים.
מיטל להבי: איפה החישוב של המטראז'.
אלון טל חנני: חוץ מזה יש להם שינויים בבניין, בהתאם לשינויים הם מוסיפים 143 מ' ומזכים 153, הם נשארים עם 10 מ"ר שלא נוצלו, מבחינת המבנה לשימור והמבנה התעסוקה הם מבקשים תוספת של 20 מ"ר.
מיטל להבי: זאת אומרת שהמרפסות הם לא שטח עיקרי, הם שטח שירות?
אלון טל חנני: כן.
מיטל להבי: מתי מרפסות נחשבות שטח עיקרי ומתי הם שטח שירות.
אלון טל חנני: בגדול, מרפסות הן תמיד שטח שירות. גזוזטרה היא פתוחה. מבחינה עיצובית שמרפסת היא בולטת זאת מרפסת גזוזטרה, אם היא מעל 14 מ"ר צריך לחשב את היתרה על חשבון שטח עיקרי, אם היא סגורה בין 4 קורות, ונוצר חלל סגור, גם לפי התקנות הוא מחשב שטח עיקרי.
אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור לרבות הגבהת המגדלים עד לגובה של 165 מ'

**מעל פני הים על פי הקלה המאושרת בהיתר המקורי שלא נוצלה במלואה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון,
תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר**

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט. 2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט. 3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות. 4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות. 5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור. 6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות. 7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	1) הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה. 2) המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. 3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. 4) רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.
5	אישור רשות הכבאות

עמ' 241

מידע: 23-00680 רישוי: 25-0902 ת.בניין: 1229-008

הערות

תנאי	#
כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 21-0315 תקפים גם בהיתר זה.	1

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0400	תאריך הגשה	18/03/2024
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	אנגל 10	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6936/76	תיק בניין	0074-010
מס' תב"ע	2268, 2720, 9087 ג	שטח המגרש	584.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיא שוורץ	אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
בעל זכות בנכס	שושנה שוורץ	אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
בעל זכות בנכס	גיא שוורץ	אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
עורך ראשי	מיכאל שמואל אורן	ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188
מיופה כח מטעם המבקש	מיכאל שמואל אורן	ת.ד. 425, קדימה-צורן 6092000

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

הגדלת חדר על הגג ותוספת פרגולה וגגון על הגג.

מצב קיים:

בבניין קיים בהיתר ברחוב אנג'ל 10 גוש/חלקה-6936/76, דירה צפון מערבית בקומה רביעית תת חלקה 12 קיימת בהיתר.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 12 חלקות משנה והבקשה חתומה על ידי הבעלים לתת חלקה 12 (להלן המבקש) לדירת המבקשים מוצמד גג שעליו מבוקשת הבנייה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2268

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי הבניה בהתאם לתכנית 2268 ו-2720 - הבניה תהיה בתחום קוי הבניה המותרים, כפול מס' הקומות המותרות כמפורט בסעיף 9.1.2 בהוראות תכנית 2268 וסעיף 9.1.1 בהוראות תכנית 2720.		0

עמ' 243

מידע: 23-00461 רישוי: 24-0400 ת.בניין: 0074-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבניה הינה נפחית.		
קו בניין	4 מטר		0
קו בניין צדדי 1	3.6 מטר		0
קו בניין צדדי 2	3.6 מטר		0
קו בניין אחורי	5 מטר		0
שטח יחידת דיור	75 מ"ר		0
הערה	נסיגות תוספות הבניה הנובעות מהדרישות לקוי בנין לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית לצורך בנית חדרי יציאה לגג.		0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2720

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	<p>סעיף 9.5 - שטחי שרות ע"פ פרוטוקול 156 ב' - 9 מיום 06/12/95 "תוספת שטחי שרותל לתוכניות מאושרות מפורטת מס' 2268 - לב העיר קטע המודל, 2331 - לב העיר קטע א', 2363 - לב העיר קטע ב', 2385 - לב העיר קטע ג'".</p> <p>השטחים המפורטים בתכניות מפורטות מס' 2268 - לב העיר קטע המודל, 2331 - לב העיר קטע א', 2363 - לב העיר קטע ב', 2385 - לב העיר קטע ג', הם כל השטחים המותרים לבניה. למרות זאת יותרו שטחי שרות נוספים כדלקמן:</p> <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תוכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים".</p> <p>-אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.</p>		0

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>ע"פ פרוטוקול 156ב' - 9 מיום 6/12/95 "תוספת שטחי שרות לתוכניות מאושרות - מפורטת מס' 2268 - לב העיר קטע המודל, 2331 - לב העיר קטע א', 2363 - לב העיר קטע ב', 2385 - לב העיר קטע ג".</p> <p>השטחים המ</p>	
0		<p>הוראות לגבי קוי בנין ע"פ סעיף 9.1.2 בתקנון:</p> <p>א) למרות האמור לגבי קוי בנין לתוספות בנייה בתכניות הראשיות, לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים, רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים. במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בנייה המשכית בקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבנין האחרים, כל זאת ללא שינויים בסה"כ שטח הבניה המותרת. בהחלטתה רשות הרישוי תתחשב בגורמים הבאים:</p> <p>- באיזו מידה קו הבנין הקיים חורג והקו המתר לתוספת בנייה.</p> <p>- באיזה מרחק עומד הבניין השכן.</p> <p>- מהו מספר הקומות הנוספות ביחס לקומות הקיימות.</p> <p>ב) בהמשך לאמור בתכניות</p>	קו בניין

עמ' 245

מידע: 23-00461 רישוי: 24-0400 ת.בניין: 0074-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הראשיות, נסיגות תוספת הבנייה, הנובעות מדרישות התכניות הראשיות או תכנית זאת, לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית. (ג) לצורך התאמה אדריכלית, רשאית רשות הרשוי להתיר את המשך חדר המדרגו קומה: קרקע		
מספר קומות	5		0

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יציאה לגג	במידה ושטח הקומה העליונה הינו לפחות 90% משטח הקומה שמתחתיה, ניתן לבנות, חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירת מגורים עליונה. ומצללה בשליש משטח הגג הצמוד לחדר היציאה ובסה"כ השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% כולל חדרי היציאה ומתקנים למעט המצללות.		0

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לגובה חדר על הגג מ-2.50 מ' המותרים ל-2.80 מ' לפי גובה קומה טיפוסית.
2	הקלה בקווי נסיגה עבור פרגולה 0 מ' במקום 1.20 מ'
3	הקלה בקווי נסיגה עבור חדר על הגג
4	הקלה בגובה הפרגולה על הגג לגובה חדר על הגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, ניתן אשר בהתאם לתמ"א 34
2	
3	
4	

תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

מהות הדיון הנוסף:

עמ' 246

מידע: 23-00461 רישוי: 24-0400 ת.בניין: 0074-010

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 12/02/25 לאישור ההקלות אשר לא קיבלו ביטוי בתוכן החלטת הוועדה המקומית.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. במסגרת הבקשה הנדונה פורסמו ההקלות עבור הבינוי המוצע, כדלהלן:
 - א. הקלה בגובה חדר יציאה על הגג מ- 2.50 מ' ל- 2.80 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.
 - ב. הקלה בקווי נסיגה עבור פרגולה 0 מ' במקום 1.20 מ' ממעקה הגג.
 - ג. הקלה בגובה הפרגולה על הגג בהתאם לגובה חדר היציאה על הגג.
2. יצוין כי בהתאם למפורט בהתייחסות להקלות שבתוכן הדראפט, ניתן להמליץ על אישורן בהתאם למגמות התכנון באזור ובין היתר בהתאם להוראות התכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6.

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 12/02/2025, להמליץ על אישור ההקלות הבאות:

- א. הקלה בגובה חדר יציאה על הגג מ- 2.50 מ' ל- 2.80 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.
- ב. הקלה בקווי נסיגה עבור פרגולה 0 מ' במקום 1.20 מ' ממעקה הגג.
- ג. הקלה בגובה הפרגולה על הגג בהתאם לגובה חדר היציאה על הגג.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

1. שינויים ותוספת בנייה בקומת הגג בדירה הדרום מזרחית. הכוללים:
 - א. הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הנ"ל, לרבות שינויים בפתחים.
 - ב. הריסת ג'קוזי ופרגולה שנבנו ללא היתר והקמת פרגולה חדשה מאלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג.

מצב קיים:

בניין קיים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר לבניית בניין בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה. מעלית בכל קומה וחדר מכונות למעלית על הגג.	22/04/1967	564		
הוספת יציאה לגג מתוך דירה עליונה.	4/05/1973	83		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 12 חלקות משנה והבקשה חתומה על ידי הבעלים לתת חלקה 12 (להלן המבקש) לדירת המבקשים מוצמד גג שעליו מבוקשת הבנייה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

בניה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג בתנאים המגבילים לפי ס' 77-78

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית:	23 מ"ר לחדר יציאה לגג ובסה"כ השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% כולל חדרי היציאה ומתקנים.	23 מ"ר שטח הכולל של הבנייה על הגג. מהווה 9% מתכנית הגג.	
גובה:	3.30 מ' נטו. 4.5 מ' ברוטו.	2.8 מ' נטו. 4.3 מ' כולל מתקנים.	התבקשה הקלה אשר ניתן לקבל, ראה התייחסות להקלות.
נסיגות:	מ-ג' 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים 12 מ' מיתר המעקות. בהתאם לתכנית המופקדת נדרשת נסיגה של 2 מ' לחזית אחורית.	3.12 מ' לאחור. אציין כי חדר יציאה לגג מוצע לחלק העורפי של הבניין.	
בינוי:	גישה לשטח משותף.	גישה לגג המשותף הוצגה ע"י גישה קיימת מחדר המדרגות המשותף.	
מצללות על הגג: מ-ג'	הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הצמוד לדירה על הגג. המרווח הפתוח בין קורותיה יהיה לפחות 50% משטחה מחולק שווה בכל שטח הפרגולה.	הפרגולה עשויה מאלומיניום. שטח הפרגולה הנו 9.6 מ"ר המהווה פחות משליש מכלל השטח על הגג שהנו 43 מ"ר. בהתאם.	
בהתאם לתכנית המופקדת			
שטח:	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר.	שטח הפרגולה הנו 9.6 מ"ר	

עמ' 248

מידע: 23-00461 רישוי: 24-0400 ת.בניין: 0074-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מיקום:	בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג.	בהתאם.	
נסיגות ממעקה הגג:	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי.	בהתאם.	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונית.	בהתאם.	
בינוי:	לא תותר בניית קירות לפרגולה. לפי הנחיות מרחביות: יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ. המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטח, מחולק שווה בכל השטח המקורה.	בהתאם.	

תקנות:

הערות	כן/לא	תקנה
	כן	אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית

הערות נוספות:

1 הוצג נסח טאבו הכולל הצמדת שטח הגג למבוקש ותשריט בית משותף עם סימון הצמדת החלק בו מבוקשת הבנייה לדירת המבוקש.
2. הבניין נמצא בתחום אזור ההכרזה, אך המבוקש מוצע במחצית העורפית של הבניין.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לגובה חדר על הגג מ-2.50 מ' המותרים ל-2.80 מ' לפי גובה קומה טיפוסית.
2	הקלה בקווי נסיגה עבור פרגולה 0 מ' במקום 1.20 מ'
3	הקלה בקווי נסיגה עבור חדר על הגג
4	הקלה בגובה הפרגולה על הגג לגובה חדר על הגג

תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור וכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית המופקדת.
2	ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור

עמ' 249

מידע: 23-00461 רישוי: 24-0400 ת.בניין: 0074-010

התייחסות	#
אינה נדרשת המבוקש בהתאם לנסיגות הנדרשות	3
ניתן לאשר בהתאם למגמות התכנון באזור וכן המבוקש בהתאם להוראות התכנית המופקדת.	4

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 03.07.2024)

אין צורך בתיאום

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 02.07.2024

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לתחנת אדריכלות מכון הרישוי.

מכון הרישוי - רן קידר

חו"ד פיקוח

(ע"י כפיר אלול 26.12.2023)

המבוקש בנוי בחלקו

בנוי חלקי

הגדר בחזית מערבית בנויה

הבניה על הגג לא בנויה

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 28.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאל מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת הגג בדירה הדרום מזרחית. הכוללים:

1. הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הנ"ל, לרבות שינויים בפתחים.

2. הריסת ג'קוזי ופרגולה שנבנו ללא היתר והקמת פרגולה חדשה מאלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

תנאי	#
------	---

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0003 מתאריך 12/02/2025

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומת הגג בדירה הדרום מזרחית. הכוללים:

1. הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הנ"ל, לרבות שינויים בפתחים.
2. הריסת ג'קוזי ופרגולה שנבנו ללא היתר והקמת פרגולה חדשה מאלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג.

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	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה עליונה כל אחת על מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

עמ' 251

מידע: 23-00461 רישוי: 24-0400 ת.בניין: 0074-010

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 12/02/2025, להמליץ על אישורי ההקלות הבאות:

א. הקלה בגובה חדר יציאה על הגג מ- 2.50 מ' ל- 2.80 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.

ב. הקלה בקווי נסיגה עבור פרגולה 0 מ' במקום 1.20 מ' ממעקה הגג.

ג. הקלה בגובה הפרגולה על הגג בהתאם לגובה חדר היציאה על הגג.

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	תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0980	תאריך הגשה	14/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	בן יהודה 149, הלפרין 10	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6901/186	תיק בניין	0025-149
מס' תב"ע	1,58, 1ע, תת"ל/70א	שטח המגרש	406.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיזליז נדלן בע"מ	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971918
בעל זכות בנכס	ענת גבע	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	שי שגב	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	יובל נורדנברג	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	אורי רובין	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	מורן מימון	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	רון מימון	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	יעל בלקין	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	רגינה הלפרין	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	עדינה אפל	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	תשובה טוני רובינשטיין	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	יצחק לב	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	צפורה יעקבי	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	משה יבניאל	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	גיל וויטמן	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	אריה אפל	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	שניר נקש	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	רודי-ראובן שפירא	ולנברג ראול 22, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	גל קורנפלד	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	אנטוני אברהם ללום	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	סנדרה ריינה ללום	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	ראובן שפירא בע"מ	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
בעל זכות בנכס	רג'ין בנסדון בורוק	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
עורך ראשי	רמי וימר	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	יעקב משה נעמן	ולנברג ראול 22, תל אביב - יפו 6971917

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 29/01/2025 ולאישור 2 הקלות כדלהלן: הקלה מתקן החניה הקבוע בתוכנית ח' לתקן החניה הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג - 1983 (להלן: "תקנות החניה") ולביטול חלקי של רצועה מפולשת בקומת הקרקע.

נימוקי הדין הנוסף:

מדובר בבקשה להיתר אשר אושרה על ידי ועדת המשנה ביום 29/01/2025. הבקשה הוגשה ללא הסדרת מקומות חניה במגרש ובמסגרת ההחלטה לאשר את הבקשה להיתר נקבע חיוב בהשתתפות בקרן חניה עבור 25.12 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן הקבוע בתכנית ח'.

ביום 12/03/2025 הגישה מבקשת ההיתר ערר כנגד חיובה בהשתתפות בקרן החניה, כאשר לעניין זה טענה מבקשת ההיתר כי מדובר במגרש הצמוד לקו הסגול וכי היעדר האפשרות להתקנת מקומות חניה במגרש נובע מהסדרי התנועה אשר אינם מאפשרים כניסה למגרש מרחוב בן יהודה וכן מאילוצים הנובעים מן החזית המסחרית ואילוצים תכנוניים, כמו כן טענה העוררת כי יש לפטור או להפחית את בהשתתפות בקרן חניה לאור קרבתה לקו הרק"ל.

במסגרת תגובת הוועדה המקומית לכתב הערר, הובהר כי קיימת גישה למגרש מרח' הלפרין וכי בהתאם לחוות דעת אגף התנועה ניתן להסדיר כניסה לחניה במגרש מרח' הלפרין וכי חוסר האפשרות להסדיר חניה במגרש אינו נובע מהסדרי התנועה אלא ממאפייני המגרש עצמו ולפיכך יש לחייבה בקרן חניה. באשר לאפשרות להפחית תקן החניה השיבה הוועדה המקומית כי לא פורסמה הקלה כאמור וכי לאור כך שלא מדובר בבניין שכל הדירות בו הן דירות קטנות הרי שגם בהתאם לתקנות החניה עד להפעלת הקו הירוק יש לחייב את המבקשת לפי אזור ב' אשר קובע תקן חניה בטווח של בין 1 עד 1.5 מקומות חניה.

ביום 05/05/2025 התקיים דיון בערר בפני ועדת הערר. במהלך הדיון ובהתאם להצעת ועדת הערר הודיעה מבקשת ההיתר כי היא תבחן את תיקון מפרט הבקשה באופן שבו כל הדירות בפרויקט יהיו "דירות קטנות" בשטח של עד 80 מ"ר לפי תקנות החניה ובמקרה זה ניתן בכפוף לפרסום הקלה מתכנית ח' לקבוע תקן חניה לפי תקנות החניה בטווח שבין 0 ל- 1.5 מקומות חניה.

לאור כך שמבקשת ההיתר גם כך נדרשה עובר לדיון, על ידי צוות הרישוי לפרסום הקלה ולתקן את מפרט הבקשה הבקשה להיתר שאושרה בעניין הרצועה המפולשת כפי שמפורט בסעי' 2 עד 4 להלן, הוסכם כי במסגרת זו תפורסם גם הקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית ח' לתקן הקבוע בתקנות החניה.

ביום 13/05/2025 ניתנה החלטת ועדת הערר בהודעה מוסכמת מטעם הצדדים לפיה הבקשה תוחזר לשלב הבחינה המרחבית לצורך תיקון שטחי הדירות באופן שהבקשה תעמוד בהגדרת "דירות קטנות" כקבוע בתקנות החניה ופרסום ההקלה מתכנית ח' אשר תובא לדיון בפני הוועדה המקומית.

לאחר תיקון מפרט הבקשה להיתר והקטנת שטח הדירות, ניתנה ביום 30/7/2025 חוות דעת מעודכנת מטעם תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי במכון הרישוי:

להלן חוות דעת בוחנת תנועה וחניה ממכון הרישוי מיום 30/07/2025:

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 56 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתכ"ע ח' ובמדיניות החניה 2016 בתחום העיר תל אביב:

25.12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

דרישת התקן כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי - אזור ב:

0 עד 1.5 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור (מספר טווח)

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הערות

עורך הבקשה הגיש מכתב הסבר לתכנון הפרויקט ללא הסדר חניה פיזי לרכב פרטי:

1. שטח המגרש הקטן (כ - 400 מ"ר), העובדה שהוא פונה לשני רחובות, רצועת שטח ברוחב 4 מי בחזית הבניין הפונה לרחוב בן יהודה ומצטרף לשטח ציבורי - מדרכה, אינם מאפשרים הנדסית תכנון חניות תת קרקעיות, בין באמצעות רמפה ירידה ובין באמצעות מתקן מכני.

2. המגרש ממוקם במרחק פחות מ - 300 מי מהקו סגול הרכבת הקלה

חוות דעת:

פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים מתכנית ח' לתקנות חניה 2016 של חוק תכנון והבניה הארצי אזור ב', לצורך הפחתה מקומות חניה לרכב פרטי.

סיבות לחישוב דרישות התקן לפי הסבר עורך הבקשה:

1. שטח המגרש הקטן (כ - 400 מ"ר), העובדה שהוא פונה לשני רחובות, רצועת שטח ברוחב 4 מי בחזית הבניין הפונה לרחוב בן יהודה ומצטרף לשטח ציבורי - מדרכה, אינם מאפשרים הנדסית תכנון חניות תת קרקעיות, בין באמצעות רמפה ירידה ובין באמצעות מתקן מכני.

2. כל הדירות בפרויקט קטנות- פחות מ- 80 מ"ר

3. הפרויקט ממוקם במרחק פחות מ- 300 מ' מקו ירוק של רכבת הקלה העובר ברחוב אבן גבירול

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הקלה לחישוב דרישת התקן ולקבוע תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי היות ומפרט הבקשה תוקן וכל הדירות המוצעות הינן דירות קטנות בהתאם לתקנות החניה

2. בהתאם לסעיף 4.1.2 ח' (ב2) בהוראות תכנית 3616א' התקפה, נקבע: " בבניין פינתי אורך הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות"

כמו כן בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' (3) בהוראות תכנית 3616א' התקפה, נקבע: **"לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם בייעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. .."**

3. במסגרת הבקשה הנדונה, הוצג תכנון של קומת קרקע מלאה מבלי שכלל ניתנה לכך התייחסות בתוכן הדראפט והדבר התברר רק לאחר שהבקשה אושרה.

לאור ממדי המגרש הצר ולצורך תכנון מיטבי יותר עבור הפונקציות שאושרו בקומת הקרקע, ניתנה לעורך הבקשה (לאחר תאום מול השירות המשפטי) האופציה לטעון מפרט בקשה מתוקן הכולל ניצול שטחים מותרים מקומת הגג החלקית עבור מילוי רצועה מפולשת בקומת הקרקע, בכפוף לפרסום הקלה כדין לצורך אישור המוצע התכנוני.

4. נוכח האמור, עורך הבקשה טען במערכת הרישוי, מפרט בקשה מתוקן בהתאם וביצע ביום 29/05/2025 פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור 2 הקלות: "בקשה לביטול חלקי של הרצועה המפולשת הנדרשת בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב הלפרין" ו-"הקלה מתקן החניה הקבוע בתכנית ח' וחישוב התקן על פי

עמ' 255

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

הקבוע בתוספת לתקנות החניה עבור בניין מגורים באזור ב' שכל הדירות בו קטנות ולקבוע תקן חניה עבור 4 מקומות חניה בלבד 29 לפני ההקלה".

תאריך הודעה אחרונה: 23/06/2025 - לא התקבלנו התנגדויות.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י עידו קויפמן)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 29/01/2025 ולאור החלטת ועדת הערר מיום 13/05/2025, להמליץ על אישורי ההקלות הבאות:

1. ביטול חלקי של הרצועה המפולשת הנדרשת בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב הלפרין.
2. הקלה מתוכנית ח' לצורך חישוב דרישת התקן לפי תקנות החניה לבניין מגורים שכל הדירות בו הינן דירות קטנות וקביעת תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

1. אישור בדיעבד עבור כלונסאות דיפון בתת הקרקע אשר בוצעו עפ"י היתר בנייה מס' 14-0547 משנת 2015, הריסת חלקי כלונסאות דיפון החורגים מעבר לגבולות המגרש ופירוק קונסטרוקציית פלדה מעל פני הקרקע.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:
 - במפלס מרתף (-2): 14 מחסנים דירתיים, מחסן עגלות, חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרפו עם גישה פתח שירות הממוקם במרווח קדמי צפוני.
 - במפלס מרתף (-1): שטח גלווה ליחידת מסחר אחת בקומת הקרקע בשימוש אחסנה וממ"מ עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין המפלסים.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, פירי אוורור ושחרור עשן למרתפים, נישת בלוני גז, יחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר צמודה לדירה בעורף ובמרווח צדדי דרומי ויחידת מסחר אחת בחזיתות קדמיות.
 - בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית צד דרומית.
 - בקומה 6: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה פתוחות בחזיתות קדמיות, מקורות באמצעות פרגולות מבטון.
 - בקומת הגג החלקית: 1 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן באמצעות פרגולות מבטון.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, גדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית ופיר לאוורור מרתפים במרווח צדדי דרומי.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות: בן יהודה והלפרין, דיפון חלקי ומעטפת קונסטרוקטיבית לפירוק שהוקמה לצורך חיזוק בניין קיים, בן 4 קומות עם חזית מסחרית עבור 9 יח"ד אשר נהרס בדיעבד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1933	1033		
היתר מקורי: מבנה חד קומתי המכיל מסחר בחזית ומגורים בעורף, סה"כ 2 יח"ד בבניין.			
1951	1324		
תוספת בנייה של 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד. סה"כ לאחר תוספות: בניין מגורים בן 4 קומות ומסחר בחזית המכיל: 9 יח"ד.			
2015	14-0547		
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה, בבניין מגורים קיים עם חזית מסחרית. סה"כ לאחר שינויים ותוספות יתקבל בניין, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 18 יח"ד. הערה: ההיתר בוטל במסגרת החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-21-0001 מיום 20/01/2021, לפיה: "הבנייה שהוצגה קיימת במסגרת ההיתר המקורי נהרסה כולה במהלך הבנייה בניגוד למה שמסומן בהיתר".			

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 28 בעלי זכויות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "מיזליז נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' ברחוב 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 מזרחי: קדמי צפוני:	4.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	4.00 מ' 3.00 מ' 1.00 מ'	
צדדי דרומי: צדדי מערבי:	2.50 מ'	2.50 מ' 2.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	כ-47% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	24 יח"ד שטחים כוללים בקווי בניין ב-7 קומות וקומה עליונה חלקית (לא כולל יחידה מסחרית בקומת הקרקע) לפי מקדם 65.	24 יח"ד	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת	תותר הצמדת שטחי חוץ	מוצעת הצמדת חצר פרטית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי חוץ מגוננים בקומת הקרקע:	מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	לדירת גן מתוכננת במרווח צד ועורף בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות מגורים (1-7): עד 3.30 מ'.	3.80 מ' בקומת הקרקע. בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: שטח:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין.	השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר.	
נסיגות ממעקה גג:	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	2.00 מ' לחזית הלפרין 3.00 מ' לחזית בן יהודה.	
גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי:	עד 5.00 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון, לרבות, הגבהה עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	5.00 מ' 5.00 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.	1.20 מ' ממעקה גג קדמי צפוני. 1.85 מ' ממעקה גג קדמי מזרחי.	
גובה:	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה קורה עליונה).	3.00 מ' בחזיתות קדמיות	
מרפסות גזזטרה: קו בניין קדמי לרחוב בן יהודה:	עד 1.60 מ'.	1.60 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין קדמי לרחוב הלפרין: שטח: ממוצע שטח: הוראות בניו:	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (288 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית. מוצע שטח מרפסות (168 מ"ר) בממוצע של 9.35 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננות, ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית. (ר' גם התייחסות בהמשך להתאמות).	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירת גן בתחום חצר פרטית צמודה, לדירת גג בתחום נישה במרפסת גג ולדירות הפונות לחזיתות קדמיות בלבד בתחום מרפסות קדמיות מבונות – הכל בהתאם להוראות התכנית .	

בניה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616א):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	במרתף תחתון (-2): עד 4.00 מ' במרתף עליון (-1): עד 2.60 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	- במפלס מרתף (-2): מחסנים דירתיים, מחסן עגלות, חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרפו. - במפלס מרתף (-1): שטח	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		נלווה ליחידת מסחר אחת בקומת הקרקע בשימוש אחסנה וממ"מ	
שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע:	כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע.	כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע.	
גישה לשטח (נלווה מסחר):	גישה תתאפשר משטח יחידת המסחר.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף ליחידת מסחר ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (24) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	14 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכנית :	80% משטח המגרש-לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי סכמת הישוב עורך: 63.4 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.6% משטח המגרש 406 מ"ר (לאחר הפקעה).	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	

הערות נוספות:

<p>1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.</p> <p>2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.</p> <p>3. התקבלה חוות דעת מטעם חברת נת"ע כמפורט באישורה מיום 26/03/2024 לפיה: "החלקה בכתובת בנושא מרוחקת מקווי נת"ע, לא נדרש תאום מול נת"ע"</p>

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 06.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.01.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 31.12.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 5.1.25**

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 56 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

עמ' 260

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

25.12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסר:

25.12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

הערות

עורך הבקשה הגיש מכתב הסבר לתכנון הפרויקט ללא הסדר חניה פיזי לרכב פרטי:

1. שטח המגרש הקטן (כ - 400 מ"ר), העובדה שהוא פונה לשני רחובות, רצועת שטח ברוחב 4 מ' בחזית הבניין הפונה לרחוב בן יהודה ומצטרף לשטח ציבורי - מדרכה, אינם מאפשרים הנדסית תכנון חניות תת קרקעיות, בין באמצעות רמפה ירידה ובין באמצעות מתקן מכני.

2. המגרש ממוקם במרחק פחות מ - 300 מ' מהקו סגול הרכבת הקלה

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **25.12** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה 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 פרסקו 08.08.2024

בית משותף, ובו 26 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

נפח מאושר.

בנוסף מוצג מסתור אשפה ובו מכל אחד ירוק של 360 ליטר - יש לבטלו.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 20.05.2024

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. כל העצים הבוגרים לשימור.

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

סכמת חלחול: תקינה.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

עמ' 261

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 05.01.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-2.1.25

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 09.04.2024

המבנה אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו מכיוון שלא קיים מבנה במגרש. בשעה שאין מבנה הטוען חיזוק במגרש היום אין זכאות לתמ"א 38, בחינת הזכאות לתמ"א 38 נעשית על סמך הקיים במגרש ולא על סמך הקיים בעבר.

המגרש בתחום רובע 3, ניתן יהיה לבנות בניה חדשה מכח תכנית רובע 3, במסלול שאינו תמ"א 38, תוך עמידה בקווי בניין הקבועים בתכנית.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדרות	8.00	15.00	6.00	שימור	1,272.00
4	פיקוס השדרות	8.00	15.00	6.00	שימור	1,272.00
5	פיקוס השדרות	2.00	5.00	2.00	שימור	0.00
6	פיקוס השדרות	1.00	10.00	1.00	שימור	0.00
7	אזדרכת מצויה	8.00	15.00	8.00	כריתה	848.00
412	פיקוס חלוד	6.00	18.00	6.00	שימור	2,136.00
413	פיקוס חלוד	6.00	18.00	6.00	שימור	2,136.00

חו"ד נוספות

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 04.04.2024)

המלצה לתת היתר מדובר בחלקה מוסדרת (תצ"ר 1740/2015 שנרשמה בטאבו)

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.07.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 186 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

הגדר פח החורגת לחלקה 185 סומנה בצהוב להריסה.

מגירה 2000:

הוטען במגירה 2000 תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור.

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

תנאי לתעודת גמר:

אישור אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י ריטל ללוש 25.06.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

לאשר הבקשה עבור:

1. אישור בדיעבד עבור כלונסאות דיפון בתת הקרקע, הריסת חלקי כלונסאות דיפון החורגים מעבר לגבולות המגרש ופירוק קונסטרוקציית פלדה מעל פני הקרקע.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד.
3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 25.12 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש

עמ' 263

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

#	תנאי
	משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. אי פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע (על כל מפלסיה).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור אגף הנכסים
6	הריסת כל החורג לשטח הציבורי.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אודי כרמלי: היו דיונים סוערים כולל שמיעת עורך הבקשה, ביטלנו להם היתר.

שמעון ברנשטיין: קופסת ברזל חומה ללא בניין. הצאנו היתר לתוספות בנייה, הם רצו לשמר את קוי הבניין שהיו בחריגה, בהליך הבנייה כביכול הכל קרס, בנו קונסטרוציה מברזל שמראה את קוי הבניין המקוריים, הבאנו את הבקשה לביטול ההחלטה, כיום הם הגישו הריסה ובנייה מחדש במסגרת קוי הבניין לפי התב"ע שחלה.

אלחנן זבולון: הם איבדו את הזכויות של בניין בחיזוק?

אודי כרמלי: בסופו של יום הם הרוויחו. היום הוא נבנה לפי רובע 3.

אלחנן זבולון: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0002 מתאריך 29/01/2025

1. לאשר הבקשה לאישור בדיעבד לכלונסאות דיפון בתת הקרקע, הריסת חלקי כלונסאות דיפון החורגים מעבר לגבולות המגרש ופירוק קונסטרוקציית פלדה מעל פני הקרקע.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 24 יח"ד.
3. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 25.12 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

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
---	------

עמ' 264

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. אי פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע (על כל מפלסיה).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור אגף הנכסים
6	הריסת כל החורג לשטח הציבורי.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

שמעון ברנשטיין: דיון נוסף, לאשר 2 הקלות, אחת לגבי סגירת קומת עמודים מפולשת, והשנייה לגבי תקן חנייה 0.

מלי פולישוק: אם זה 0, למה צריך תיקון חישוב התקן?

איריס גלאי: לפי התקן צריך 25 מקומות חנייה, לפי תקן ארצי יורדים עד ל-0.

מלי פולישוק: יש כאן ירידה בתקן חנייה מ25 ל-0.

אודי כרמלי: הניסוח אולי לא ברור, זאת לא ירידה, יש תקן ארצי ויש תקן ח'. הם חופפים.

מלי פולישוק: מתי משתמשים בזה? לפי המעט?

איריס גלאי: תוכנית ח' אושרה ממזמן, והמדיניות של הוועדה ב-2016 יצאה תקן ארצי לגבי לכל מה שקשור במגורים, נמשיך להשתמש בתוכנית ח'. במקרים מסוימים אפשר לבקש הקלה ולרדת מתקן ארצי, תוכנית ח' עדיין לא התקדמה, אבל התקן הארצי הוא קובע טווח. לבקשה הספציפית יש היסטוריה עם ועדת הערר, אם לתת להם את תקן 0 במקרה הזה. יש כאן פירוט.

מיטל להבי: בזמנו היה לי סיכום עם מהנדס העיר, שאנחנו מכניסים מסמך מדיניות, את צודקת שאת מחדדת את השאלה. בבן יהודה באופן עקרוני לא נותנים חנייה, זה ברחוב של רק"ל, דבר ראשון. ודבר שני, כשלא נותנים חנייה, השאלה בגין מה גובים את הכופר. כאן רוצים כופר חנייה, על רחוב שאסור לעשות חנייה, למשל ארלוזורוב 17 סגור לכלי רכב נכנסים, אסותא אין שם חנייה כלל על פי הסכם שנכתב בתב"ע. אתם כותבים פתרונות שאתם מחויבים לכתוב אותם, מחויבים לכתוב איפה הפתרון החלופי כדי לקחת כופר חנייה אבל הפתרונות החלופיים הם לא קיימים, זאת אומרת שהכסף יחזור ליזם.

אודי כרמלי: הכסף לא חוזר ליזם, יש כאן קרנות שמנוצלות לטובת בניית חניונים. המערכת עובדת.

הלל הלמן: אם תאשרי את ההקלה זה יהיה תקן 0, הוא יהיה פטור. כיוון שאי אפשר לתת שם חנייה, ההקלה תאפשר בעצם תקן חנייה 0 לא יצטרך לשלם את הכופר, אין פתרונות חלופיים, הכסף ירד מהעלויות של הדירה. **אלחנן זבולון:** לאשר את הבקשה.

איריס גלאי: ההקלה היא רק לגבי המגורים, ההקלה לגבי המסחר זה חריגה מהמדיניות אבל זה לא הקלה. יש שטח מסחרי, שעבור המסחר צריך מספר מקומות חנייה לפי תקן.

מיטל להבי: לא כתוב שיש פטור, כתובת השתתפות מקרן חנייה? יבוא מחר קבלן מחר שבונה ברחוב בן יהודה, האם ההחלטה של ועדת הערר תחול גם אליו.

איריס גלאי: אם הוא יפרסם הקלה, אנחנו נשקול לפי העניין.

הראלה אברהם אוזן: הוא הגיע לוועדת ערר, ועדת הערר אמרה לו לתקן את הבקשה ולהתאים אותה שתכלול את כל הדירות כדירות קטנות. אם מישהו יתכנן דירות קטנות במטרה ללכת במסלול הזה, הוא יוכל להנות ממנו.

מיטל להבי: התקנות אומרות אם הדירות הן עד 80 מ"ר ליחידת דיור, איפה כתובת שהדירות קטנות?

שמעון ברנשטיין: בהחלט ועדה סעיף 2.

מיטל להבי: אז זה מגדיל את מספר הדירות?

איריס גלאי: הם יודעים את זה כשהם מגיעים אלינו ליועוץ מוקדם, אנחנו מיידעים אותם.

מיטל להבי: אני רוצה לוודא, מעניין אותי תקנות החנייה. 24 יחידות דיור בשטח של 120 מ"ר. זה ישתנה?

הראלה אברהם אוזן: עד 80 דירות. את שאלת שאלה, האם התיק הבא יגיע לוועדת הערר? שאמרה אתה רוצה את הכיוון, לעשות דירות קטנות.

מיטל להבי: צריך להיות 2 תנאים מצטברים, דירות קטנות ואזור שאנחנו רוצים לעשות לפי התקן.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025:

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 29/01/2025 ולאור החלטת ועדת הערר מיום 13/05/2025, להמליץ על אישורי ההקלות הבאות:

1. ביטול חלקי של הרצועה המפולשת הנדרשת בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב הלפרין.
2. הקלה מתוכנית ח' לצורך חישוב דרישת התקן לפי תקנות החניה לבניין מגורים שכל הדירות בו הינן דירות קטנות וקביעת תקן 0 מקומות חניה לרכב פרטי.

תנאים למתן היתר

תנאי

#

עמ' 266

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	אישור פיקוד העורף
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. אי פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע (על כל מפלסיה).
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור אגף הנכסים
6	הריסת כל החורג לשטח הציבורי.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 267

מידע: 23-00519 רישוי: 24-0980 ת.בניין: 0025-149

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1117	תאריך הגשה	11/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	התשעים ושלוש 3, סנש חנה 2	שכונה	יד אליהו	כתובת
גוש/חלקה	7068/236	תיק בניין	0633-003	גוש/חלקה
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,328.00	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ק. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"י אלי לוי	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	צבי גבאי	גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 237 מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

- **ב-2 קומות המרתף המשותף:** מקומות חניה כולל חנית נכה, חניות אופנועים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גנרטור, מחסנים דירתיים, לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
- **בקומת הקרקע:** 5 יחידות דיור 4 מהן עם יציאה לחצר פרטית במרווח צדדי מזרחי, שתי כניסות לבניין מרחוב חנה סנש, חדר אשפה, חדר אופניים.
- **בקומות 2-6:** 7 יח"ד בקומה (סה"כ 35 יח"ד) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת.
- **בקומת הגג החלקית:** 4 יח"ד עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג, חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות ממפלס הדירה בקומה העליונה.
- **על הגג:** גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
- **לגובה כל הקומות:** 2 גרעינים אחד מהם המכיל מעלית אחת ואחד מהם שתי מעליות, מבואה קומתית, פירי אוורור ומערכות.

בפיתוח המגרש: גיבון, נטיעות, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גמל מים, פילר חשמל, גדרות בגבולות המגרש, רמפת כניסה ויציאה מהמרתף מרחוב התשעים לשלוש מהצד הדרומי של המגרש.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מספר 24-1213 להריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בכתובת הסמוכה התשעים ושלוש 5 וביניהן זיקת הנאה הדדית לטובת כניסה לחניון משותף לשתי החלקות דרך רחוב התשעים ושלוש.

מצב קיים:

עמ' 269

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

על חלקה 236 בגוש 7068 קיים בניין למגורים בן 3 קומות המכיל סה"כ 18 יח"ד המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38 המגרש הנדון ממוקם בשכונת יד אליהו. בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		230542	26/8/2003	הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני - דרומי.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של עיריית תל אביב יפו ובבעלות חוכרים נוספים. ביום 06.07.2023 נחתם הסכם התקשרות בין החברה לבין הדיירים בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7068 חלקה 236 לביצוע פרויקט תמ"א 38 והריסת הבניין ובניית בניין חדש בהתאם להתחייבויות הצדדים. העירייה הינה בעלת הזכויות הרשומות של 4 תתי חלקות מתוך 18, לרבות זכויות הבנייה של דירות אלו דירות העירייה הקיימות מוחכרות ע"י העירייה לחוכרים שונים ללא זכויות הבניה, בחכירה לדורות עד לשנת 2053.

התאמה לתכנית קיי, 2325 (טיפוס ג/75), תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 2325 : 3 קומות לפי תמ"א 38 : 3 קומות לפי תכנית ג : קומת גג חלקית סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים	שטחים עיקריים מכוח תכנית :2325 6 דירות קיימות בקומת הקרקע הרחבה עד 73 מ"ר 6 יח"ד * 73 מ"ר = 438 מ"ר 12 יח"ד קיימות בשתי הקומות מעל קומת הקרקע הרחבה עד 109 מ"ר 12 יח"ד * 109 מ"ר = 1308 מ"ר סה"כ 1746 מ"ר		

עמ' 270

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>תמריצי תמ"א 38 :</p> <p>שטח קומה טיפוסית בהיתר : 475 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה.</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר</p> <p>שטח קומה טיפוסית מורחבת: 78 מ"ר + 475 מ"ר = 553 מ"ר</p> <p>מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 ל-3 קומות חדשות : 3 * 553 מ"ר = 1659 מ"ר</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיוור קיימת בהיתר : 13 מ"ר * 18 יח"ד = 234 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מכוח תכנית 2325 ותמ"א 38 : 3639 מ"ר</p>	
עודף של 513 מ"ר שטח עיקרי	3125 מ"ר	<p>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K שאושר בוועדה מיום : 11.12.2024 (לא כולל דירות גג)</p> <p>בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : 60 מ"ר * 2 גרעינים = 120 מ"ר</p> <p>עבור כל דירה נוספת מעבר ל- 5 דירות בקומה: 4 מ"ר</p> <p>עבור כל מעלית נוספת : 5 מ"ר</p> <p>7 יח"ד בקומה , 2 גרעינים , 3 מעליות : 4 מ"ר + 4 מ"ר + 5 מ"ר + 5 מ"ר + 120 מ"ר = 138 מ"ר</p> <p>138 מ"ר * 3 קומות =</p>	שטחי שרות

עמ' 271

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>414 מ"ר</p> <p>שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע: תכסית : 657 מ"ר * 45% = 296 מ"ר</p> <p>מרחבים מוגנים עבור 40 יח"ד (לא כולל דירות גג - 4 יח"ד)</p> <p>40 יח"ד * 12 מ"ר = 480 מ"ר</p> <p>סה"כ שטחי שירות: 1190 מ"ר</p>	1196 מ"ר	<p>חריגה של 6 מ"ר - מנוצל ע"י עוזף של שטח עיקרי לא מנוצל של 513 מ"ר</p>
צפיפות	<p>לא כולל דירות גג לפי מדניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי :</p> <p>3125 מ"ר / 78 מ"ר = 40 יח"ד ללא ג'1</p> <p>סה"כ יח"ד למגרש לא כולל ג'1 : 40 יח"ד (4 יח"ד ג'1) 44 יח"ד סה"כ למגרש</p>	<p>40 יח"ד ללא ג'1</p> <p>44 יח"ד סה"כ בהתאם</p>	
קווי בניין	<p>לחזית רחוב התשעים ושלוש : 6 מ'</p> <p>לחזית רחוב חנה סנש : 3.5 מ'</p> <p>צדדיים צפוני ומזרחי : 3 מ' לפי מדיניות תמ"א 38.</p>	<p>6 מ' - בהתאם</p> <p>3.5 מ' - בהתאם</p> <p>3 מ' - בהתאם</p>	
תמהיל דירות	<p>לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי</p> <p>40 יח"ד * 15% = 6 יח"ד</p>	8 יח"ד	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	<p>בבניינים פינתיים תוגדר רצועה רציפה של 50% מאורך כל חזית</p>	בהתאם	

עמ' 272

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח משותף בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-35% מתכסית קומת הקרקע.	בהתאם	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2	2	
שטח קומה	80% משטח המגרש = 1328 מ"ר * 80% = 1062 מ"ר	1153 מ"ר מרתף עליון 740 מ"ר מרתף תחתון	
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	4 מ' 3.4 מ'	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע/חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח / תכסית	65% משטח הגג השווה ל-470 מ"ר	467 מ"ר	
שטח דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	בהתאם	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	
נסיגות	2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לשאר החזיתות	2.55 מ' לחזית רחוב חנ הסנש 2.50 מ' לחזית רחוב התשעים ושלוש 2 מ' לחזית צידית צפונית נסיגה חלקית לחזית צידית מזרחית	פורסמה הקלה
גישה לגג	דרך שטח משותף	גישה משותפת מחדר המדרגות הכללי	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
גודל חדרים		X
מרפסת		X
לחזית רחוב התשעים ושלוש :		

עמ' 273

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

הערות	לא	כן	
מרפסות בולטות 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי של 6 מ' לחזית רחוב חנה סנש : מרפסות בולטות 1.40 מ' המהווים 40% מעבר לקו בניין קדמי של 3.5 מ' צדדיים צפוני ומזרחי : מרפסות בתחום קווי הבניין			
נדרש 15% שטח מחלחל משטח המגרש המהווה 198 מ"ר - בהתאם		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הריסת הבניין הקיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 (תיקון 3א') בסה"כ 7 קומות המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית לפי תוכנית 1א	1
תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38 (תיקון 3א'), ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 44 יחידות דיור כולל 4 דירות גג מכוח תוכנית 1א	2
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 (תיקון 3א'), לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור	3
תוספת בניה של 13 מ"ר לכל דירה קיימת במבנה להריסה. סה"כ 234 מ"ר תוספת עבור 18 יחידות דיור	4
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צד	5
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר לכיוון רחוב חנה סנש 2.0 מ' מעבר לקו הבניין לכיוון רחוב התשעים ושלוש.	6
הקמת רמפה וקומות מרתף משותף עם חלקה 237 הכוללים: חניון תת קרקעי, קומת מחסנים ושירותים טכניים, וכל הנדרש לשירות משותף של שתי החלקות	7

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
ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.	4
ניתן להמליץ על הקלה שכן : מבוקשת לשיפור התכנון .	5
ניתן להמליץ על הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' . והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חנש סנש בשיעור של 1.40 מ' המהווים 40% מעבר לקו הבניין המותר של 3.5 מ' - לצורך שיפור התכנון .	6
ניתן להמליץ על הקלה למרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים לצורך שיפור התכנון .	7

תאריך הודעה אחרונה: 17/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
<p>בהקשר לבניית המבנה החדש, אנו רוצים להבהיר כי אין לנו התנגדות עקרונית לפרויקט, אך אנו מתנגדים להיעדר פתרון חניה הולם.</p> <p>נבקש כי הפרויקט יכלול פתרון חניה ציבורי, או יאפשר לבעלי בתים ברחוב חנה סנש לרכוש חניה בפרויקט בכסף מלא, ללא בקשה להנחות.</p> <p>בעיית החניה ברחוב חנה סנש קיימת כבר כיום וצפויה להחמיר בשנים הקרובות. פתרון חניה נדרש לשמירה על איכות חיי התושבים ולאפשר גישה נוחה ובטוחה.</p>	<p>אריאל כץ - סנש חנה 2, תל אביב - יפו 6761702</p>	1
<p>צפיפות מוגברת: התוכנית מעלה את מספר יחידות הדיור מ-6 ל-44, דבר המוביל לצפיפות חריגה הפוגעת באיכות חיי התושבים באזור שקט וכפרי.</p> <p>פגיעה באופי הסביבה: התוכנית אינה מתאימה לאופי הקיים של בתים צמודי קרקע ובניינים נמוכי קומה. בניין של 7 קומות אינו משתלב בסביבה.</p> <p>הצללה ופרטיות: הבניין המוצע יגרום להצללה ולפגיעה בפרטיות התושבים.</p>	<p>דינה צפירי - החלמונית 3, ראשון לציון 7542003, רותי פרי - בית אורן 4, הוד השרון 4538419</p>	2
<p>אני תומך בהתחדשות העירונית, אך מודאג מהבעיה הצפויה בחניה לאחר הבנייה. עם ארבעה בניינים בגובה 7-8 קומות ורכבת המטרו מתחת, צפויה ירידה במקומות החניה.</p> <p>אבקש למצוא פתרון חניה בתשלום או להקים חניון משותף עם כניסות ויציאות מסודרות. בנוסף, הרחבת בית הספר הסמוך עלולה להוסיף עוד רכבים לאזור, מה שמחמיר את המצב.</p>	<p>ערן וולפסון - סנש חנה 24, תל אביב - יפו 6761707</p>	3
<p>א. בשל מצוקת החניה הגוברת באזור, יש למצוא פתרון שיבטיח נגישות לתושבים.</p> <p>ב. כיוון שכל ארבעת הבניינים ייבנו יחד, כדאי לשדרגם במקביל על מנת לשמר את האחידות האדריכלית ולמנוע הופעה לא נאה של הבניינים.</p>	<p>פלג מיכאלי - סנש חנה 4, תל אביב - יפו 6761707</p>	4
<p>בניית שני מבנים מתוך ארבעה תיצור בעיות חניה במשך שנים. אני מבקש לאחד את הבניה של כל ארבעת הבניינים ולהקים חניון משותף, שיביא לרווחה גדולה יותר בנושא החניה, זמן בנייה קצר יותר ותוצאה אדריכלית יפה ואחידה. אם כבר נאלצים לסבול, לפחות שהתוצאה תהיה טובה לכולם.</p>	<p>ראובן מיכאלי - סנש חנה 5, תל אביב - יפו 6761711</p>	5
<p>אני מתנגד לבניית שני הבניינים בשדרות התשעים ושלוש 3 וסנש חנה 2, כמו גם לבניין בחביבה רייק. יש צורך לבצע את כל הקבוצה ביחד, אחרת חיינו יהפכו לבלתי נסבלים.</p> <p>הבניה המופרדת תגרום לאי-אסתטיות, מחסור בחניה ומשך זמן ארוך של עבודות.</p>	<p>ראובן מיכאלי - סנש חנה 5, תל אביב - יפו 6761711</p>	6

התייחסות להתנגדויות:

נבקש להדגיש כי איננו עוסקים בנושאים קנייניים.

הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה בתחום התנועה והחניה, ונמצא כי התכנון המוצע עומד בכל הקריטריונים והדרישות הנדרשות.

במסגרת התוכנית, מוצע להקים מרתף חניה משותף לחלקות 236 ו-237, אשר עונה על כל הדרישות והתקנים החלים באזור.

חישוב הצפיפות הנוכחית מצביע על כך שמספר יחידות הדיור המוצעות עומד בכל התוכניות המאושרות לחלקה ז.

יש לציין כי מדובר בהקמת מבנה מגורים אחד בלבד, יחד עם מרתף חניה משותף לחלקה 237, ולא בארבעה בניינים חדשים כפי שהוזכר על ידי המתנגדים.

לאור האמור לעיל, ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות, שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 25.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 24.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-20/07/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-20/07/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 44 יחידות דיור (43 בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר), מעל חניון תת קרקעי משותף עבור המגרש הנ"ל והמגרש הצמוד ממזרח בכתובת "התשעים ושלוש 5" בקשה 24-1213 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

44.33 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
9 מקומות חניה לאופנועים
44 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
9 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון
44 מקומות חניה לאופניים (22 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-22 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חסר:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בשל קווי הבניין של המגרש, רמפת החניות מתוכננת לפי רמת שירות 3 בהתאם לחתימה ואישור של מהנדס התנועה של הפרויקט, ללצ'וק הנדסה

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.33** מקומות החניה 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 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 21.07.2025

חוות דעת ע"פ תכנית 100 מעודכנת מתאריך 20.7.25

בבית משותף, ובו 44 דירו, כלי אצירה נדרשים: 7 עגלות 1100 ליטר כ"א תכנון האשפה מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.10.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 28129 ו-28130 המשויכות זו לזו בתחנת גנים ונוף. במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצגים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מס' 1 - מיועד להעתקה בליווי אגרונום. עצים 19, 32, 15 - נמצאים בתוך השטח המיועד לבנייה באופן ששימורם ימנע את אפשרות הבניה. עצים 8, 10, 11, 12 - עצי פיקוס שעוצבו במשך שנים כעצי שער ועברו גרדומים רבים ולכן ולא יוכלו להתפתח לעצים. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 127,466.00. יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 116,966 יינטעו עצים ברחבי העיר. במגרש קיימים 5 עצים המיועדים לשימור - כולם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 21.07.2025

חוות דעת ע"פ תכנית 100 מעודכנת מתאריך 20.7.25

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.04.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	2.00	67.00	3.00	העתקה	28,755.00
2	ארכי-תמר אלכסנדרה	4.00	20.00	3.00	כריתה	2,304.00
3	סייגרוס רומנזוף	2.00	25.00	3.00	כריתה	1,008.00
4	סייגרוס רומנזוף	3.00	25.00	3.00	כריתה	1,512.00
5	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	3.00	כריתה	2,520.00

עמ' 277

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	הדר המנדרין	2.00	4.00	2.00	כריתה	1.00
7	פיקוס השדרות	2.00	32.00	1.00	כריתה	5,633.00
8	פיקוס השדרות	2.00	37.00	1.00	כריתה	7,531.00
9	פיקוס השדרות	3.00	8.00	1.00	כריתה	1.00
10	פיקוס השדרות	8.00	41.00	5.00	כריתה	9,248.00
11	פיקוס השדרות	7.00	52.00	5.00	כריתה	14,875.00
12	פיקוס השדרות	7.00	40.00	5.00	כריתה	8,802.00
13	טקומית הכף	3.00	3.00	2.00	כריתה	1.00
14	פלפלון דמוי-אלה	4.00	22.00	3.00	כריתה	1,585.00
15	תות לבן	7.00	60.00	6.00	כריתה	9,360.00
16	אזדרכת מצויה	11.00	25.00	7.00	כריתה	1,601.00
17	מיש בונגה	2.00	6.00	2.00	כריתה	1.00
18	איגניה אמיתית	2.00	3.00	1.00	כריתה	1.00
19	מנגו הודי	13.00	80.00	10.00	כריתה	22,427.00
20	מיש בונגה	15.00	33.00	10.00	כריתה	5,650.00
21	מת	2.00	8.00	1.00	כריתה	1.00
22	וויניגטוניה חסונה	10.00	50.00	1.00	כריתה	3,780.00
23	וויניגטוניה חסונה	7.00	50.00	1.00	כריתה	2,646.00
24	וויניגטוניה חסונה	3.00	45.00	1.00	כריתה	1,210.00
30	אזדרכת מצויה	11.00	35.00	6.00	כריתה	1,200.00
31	אזדרכת מצויה	10.00	32.00	6.00	כריתה	2,006.00
32	פיקוס הגומי	16.00	75.00	14.00	כריתה	20,665.00
40	ברוש מצוי	11.00	45.00	1.00	שימור	8,546.00
41	ברוש מצוי	13.00	40.00	4.00	שימור	7,596.00
42	ברוש מצוי	12.00	43.00	4.00	שימור	8,778.00
43	ברוש מצוי	11.00	50.00	4.00	שימור	15,826.00
44	וויניגטוניה חסונה	2.00	20.00	1.00	כריתה	454.00
45	הדר התפוז	2.00	10.00	2.00	כריתה	1.00
46	הדר הלימון	3.00	15.00	2.00	כריתה	1.00
47	דיפסיס משולש	3.00	35.00	3.00	כריתה	1,440.00
48	הדר הלימון	2.00	16.00	3.00	כריתה	1.00
49	ברוש מצוי	5.00	43.00	3.00	שימור	7,803.10

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 20.06.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 17.06.2024)

נדרש תאום לפני היתר

ביום 06.07.2023 נחתם הסכם התקשרות בין החברה לבין הדיירים בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הבנוי על
המקרקעין הידועים כגוש 7068 חלקה 236 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2), בדרך של הריסת הבניין ובניית בניין חדש
בהתאם להתחייבויות הצדדים

העירייה הינה בעלת הזכויות הרשומות ב- 4 דירת מגורים בבניין מתוך 18, לרבות זכויות הבנייה של דירות אלו. דירות העירייה הקיימות מוכרות ע"י העירייה לחוכרים שונים ללא זכויות הבניה, בחכירה לדורות עד לשנת 2053.

במסגרת הפרויקט תמכור העירייה ליזם את כל זכויות הבנייה של העירייה בלבד.

החברה התחייבה במסגרת הפרויקט לתכנן ולהקים במקרקעין, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, במקום זכויות הבעלות של העירייה דירת מגורים חדשה בבניין החדש, בשטח שלא יפחת מ- 47 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח מרפסת שלא יפחת מ- 8 מ"ר, בקומה 2 בניין החדש (להלן: "דירת העירייה החדשה"), וכן 3 דירות חדשות שבבעלות העירייה ובחכירה ע"ש חוכרי העירייה ולרשמה על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי החוזה, במלואן ובמועדן;

החברה התחייבה במסגרת הפרויקט לתכנן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה בדירת העירייה החדשה, חניה תת קרקעית אחת, שמיקומה בבניין החדש יבחר ע"י העירייה ראשונה מבין כלל הדיירים, ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, לרשמה על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין ולהצמידה בתקנון הבית המשותף של הבניין לדירת העירייה החדשה ע"ש העירייה (להלן: "חניית העירייה");

דירת העירייה החדשה וחניית העירייה יקראו ביחד להלן: "יחידת העירייה".

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

1. דירת העירייה הינה דירה מספר 15 בקומה 2.
2. הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.
3. המרתף המוצג מתוכנן יחד עם המרתף בחלקה 237

התנאים להוצאת היתר הבניה:

1. חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה.
2. עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
3. מסירת ערבויות לעירייה – ערבות מיסים.

תנאים להתחלת עבודות:

1. אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
2. המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
3. הפקדת ערבות מכר.
4. הפקדת ערבות הליכים משפטיים.

תנאי לאכלוס/גמר:

1. יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
2. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
3. מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
4. הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום
5. ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום.
6. אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 05.06.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 237 מכח תמ"א 38 שינוי/א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חנש סנש בשיעור של 1.40 מ' המהווים 40% מעבר לקו הבניין המותר של 3.5 מ'.
 - מרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג בחזית צידית מזרחית ואי נסיגה חלקית במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.
3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות החניה החסרים למילוי זרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מסלול מכון בקרה: 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	3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק. יש לסיים את תהליך התיאום בהתאם כפי שפורט במכתב מתאריך 29.5.23 ולוודא שהתכנון עומד בהנחיות הנדרשות
4	1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת ערבויות לעירייה - ערבות מיסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת זרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. כשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127,466 ₪. 3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה

#	התנאי
	בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
	2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
	3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	קיום הוראות החוזה לרבות מסירת ערבויות
5	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 3) הפקדת ערבות מכר. 4) הפקדת ערבות הליכים משפטיים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום 5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום. 6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
2	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קיום הוראות החוזה לרבות מסירת ערבויות בדק, רישום
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

מלי פולישוק: ועדת המשנה לא צריכה לדון לאחר מעשה, צריכה להיות מעורבת גם בשלב התכנון, כדי שלא יהיה מצב, כורתים פה 30 עצים, מאוד מאוד בוגרים, אין איזה חלופה לעצים בוגרים וגדולים, נכון שצריכים. אם יש אפשרות להיכנס לזה לשנות תכנון לגבי העצים.
ראובן לדיאנסקי: הכוונה היא להיות יותר מעורבים גם בשלבים המתקדמים.

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 237 מכח תמ"א 38 שינוי /3א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 - הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חנש סנש בשיעור של 1.40 מ' המהווים 40% מעבר לקו הבניין המותר של 3.5 מ'.
 - מרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים.
 - הקלה מנסיגה בבניה על הגג בחזית צידית מזרחית ואי נסיגה חלקית במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.
3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.33 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	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מסלול מכון בקרה: 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.
3	יש לסיים את תהליך התיאום בהתאם כפי שפורט במכתב מתאריך 29.5.23 ולוודא שהתכנון עומד בהנחיות הנדרשות
4	1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת ערבויות לעירייה - ערבות מיסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127,466 מ"מ. 3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	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	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.
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	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	קיום הוראות החוזה לרבות מסירת ערבויות
5	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. 3) הפקדת ערבות מכר. 4) הפקדת ערבות הליכים משפטיים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. 3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. 4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום 5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום. 6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
2	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתייה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 3. אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	קיום הוראות החוזה לרבות מסירת ערבויות בדק, רישום

עמ' 283

מידע: 22-01511 רישוי: 24-1117 ת.בניין: 0633-003

תנאי	#
בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011	6

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	24-1213	תאריך הגשה	03/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	התשעים ושלוש 5, רייק חביבה 1	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7068/237	תיק בניין	0633-005
מס' תב"ע	ק"י, תמ"א/1, תמ"א/38 א/3, 3366, 2325, 367, 5000, 87, 9040, 9086, ג1, ע1,	שטח המגרש	1,453.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג אופק החזקות התחדשות עירונית בע"מ	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"י אלי לוי	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	צבי גבאי	גורדון יהודה ליב 77, תל אביב - יפו 64388
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אופק	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 236 מכח תמ"א 38 ומדיניות הועדה, כמפורט:

- 1-2 קומות המרתף המשותף: מקומות חניה כולל חנית נכה, חניות אופנועים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר גנרטור, מחסנים דירתיים לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.
2. בקומת קרקע: 5 יחידות דיור 4 מהן עם יציאה לחצר פרטית במרווח צידי מערבי וצידי צפוני, לובי כניסה ראשי לבניין מרחוב חנה סנש, חדר אשפה, חדר אופניים.
3. בקומות 2-6: 7 יח"ד בקומה (סה"כ 35 יח"ד) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת.
4. בקומת הגג החלקית: 4 יח"ד עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג, חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות
5. ממפלס הדירה בקומה העליונה.
6. על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
7. לגובה כל הקומות: 2 גרעינים אחד מהם המכיל מעלית אחת ואחד מהם שתי מעליות, מבואה קומתית, פירי אוורור ומערכות.

בפיתוח המגרש: גיבון, נטיעות, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, גמל מים, פילר חשמל, גדרות בגבולות המגרש, רמפת כניסה ויציאה מהמרתף מרחוב התשעים ושלוש מהצד הדרומי של המגרש.

במקביל הוגשה בקשת רישוי מס': 24-1117 להריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בכתובת הסמוכה התשעים ושלוש 3 וביניהן זיקת הנאה הדדית לטובת כניסה לחניון משותף לשתי החלקות דרך רחוב התשעים ושלוש.

מצב קיים:

עמ' 285

מידע: 21-02671 רישוי: 24-1213 ת.בניין: 0633-005

על חלקה 237 בגוש 7068 קיים בניין למגורים בן 3 קומות המכיל סה"כ 18 יח"ד המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38 המגרש הנדון ממוקם בשכונת יד אליהו. בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הרחבת אגף בבניין בצד הדרומי	12/1/1975	619		
הקמת חדר יציאה לגג באגף האמצעי, שינוי מיקום דלת בחדר המדרגות בבניין.	23/1/2000	6-200070		
הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני צפוני ובניית גדרות בתום דירת מבקש בבניין מכגורים בן 3 קומות.	2/11/2003	6-240146		

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של עיריית תל אביב יפו ובבעלות חוכרים נוספים. ביום 06.07.2023 נחתם הסכם התקשרות בין החברה לבין הדיירים בבניין ברח' חנה סנש 2 תל אביב הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7068 חלקה 237 לביצוע פרויקט תמ"א 38 והריסת הבניין ובניית בניין חדש בהתאם להתייבויות הצדדים. העירייה הינה בעלת הזכויות הרשומות של 4 תי חלקות מתוך 18 לרבות זכויות הבנייה של דירות אלו דירות העירייה הקיימות מוחכרות ע"י העירייה לחוכרים שונים ללא זכויות הבניה, בחכירה לדורות עד לשנת 2053.

התאמה לתכנית קיי, 2325 (טיפוס ג/75), תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תכנית 2325 : 3 קומות לפי תמ"א 38 : 3 קומות לפי תכנית ג1 : קומת גג חלקית סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית		
שטחים עיקריים	שטחים עיקריים מכוח תכנית 2325: 6 דירות קיימות בקומת הקרקע הרחבה עד 73 מ"ר 6 יח"ד * 73 מ"ר = 438 מ"ר 12 יח"ד קיימות בשתי הקומות מעל קומת הקרקע הרחבה עד 109 מ"ר 12 יח"ד * 109 מ"ר = 1308		

עמ' 286

מידע: 21-02671 רישוי: 24-1213 ת.בניין: 0633-005

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
עודף של 68 מ"ר שטח עיקרי לא מנוצל	3448 מ"ר	מ"ר סה"כ 1746 מ"ר תמריצי תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית בהיתר : 434 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת: 78 מ"ר + 434 מ"ר = 512 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 ל-3 קומות חדשות : 3 * 512 מ"ר = 1536 מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר : 13 מ"ר * 18 יח"ד = 234 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מכוח תכנית 2325 ותמ"א 38 : 3516 מ"ר	זכות
		סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K שאושר בוועדה מיום : 11.12.2024 (לא כולל דירות גג) בניינים שאינם גבוהים עם מעלית : 60 מ"ר * 2 גרעינים = 120 מ"ר עבור כל דירה נוספת מעבר ל- 5 דירות בקומה: 4 מ"ר עבור כל מעלית נוספת : 5 מ"ר	שטחי שרות

עמ' 287

מידע: 21-02671 רישוי: 24-1213 ת.בניין: 0633-005

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
<p>חריגה של 56 מ"ר - מנוצל ע"שטח עיקרי לא מנוצל של 68 מ"ר</p>	<p>1234 מ"ר</p>	<p>7 יח"ד בקומה 2 , גרעינים 3 , מעליות : 4 מ"ר + 4 מ"ר + 5 מ"ר + 5 מ"ר = 120 מ"ר = 138 מ"ר 8 מ"ר * 3 קומות = 414 מ"ר שטח שירות משותף עד 45% בקומת הקרקע: תכסית : 631 מ"ר * 45% = 284 מ"ר מרחבים מוגנים עבור 40 יח"ד (לא כולל דירות גג - 4 יח"ד) 40 יח"ד * 12 מ"ר = 480 מ"ר סה"כ שטחי שירות: 1178 מ"ר</p>	
	<p>40 יח"ד ללא ג'1 4 יח"ד סה"כ בהתאם</p>	<p>לא כולל דירות גג לפי מדניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי : 3448 מ"ר / 78 מ"ר = 44 יח"ד ללא ג'1 סה"כ יח"ד למגרש לא כולל ג'1 : 40 יח"ד 4 יח"ד (ג'1) 44 יח"ד סה"כ למגרש</p>	<p>צפיפות</p>
	<p>6 מ' - בהתאם 5.5 מ' - בהתאם 3 מ' - בהתאם</p>	<p>לחזית רחוב התשעים ושלוש : 6 מ' לחזית רחוב רייק חביבה : 5.5 מ' צדדיים צפוני ומערבי : 3 מ' לפי מדיניות תמ"א 38</p>	<p>קווי בניין</p>
		<p>לפחות 15% מכלל יח"ד (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי</p>	<p>תמהיל דירות</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	40 יח"ד * 15% = 6 יח"ד	6 יח"ד	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	בבניינים פינתיים תוגדר רצועה רציפה של 50% מאורך כל חזית	בהתאם	
שטח משותף בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יפחת מ-35% מתכסית קומת הקרקע.	בהתאם	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2	2	
שטח קומה	80% משטח המגרש = 1453 מ"ר * 80% = 1162 מ"ר	1201 מרתף עליון (83%) 514 מ"ר מרתף תחתון	ניתן לאשר תכסית גדולה מ-80% לפי תכנית בתנאי פתרון לטיפול במי נגר
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	4.50 מ' 2.60 מ'	50 ס"מ - מהנדס העיר רשאי להתיר קמת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר גרוש לצורך תפקוד הבניין.
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע/חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	65% משטח הגג השווה ל- 456 מ"ר	456 מ"ר	
גובה קומה	3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג	292.5 מ' 5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית קדמית	2.50 מ' לחזית רחוב חביבה רייק 2.22 מ' לחזית רחוב התשעים ושלוש ללא נסיגה לחזית הצידיית מערבית נסיגה חלקית לחזית הצידיית צפונית	פורסמה הקלה
גישה לגג	דרך שטח משותף	גישה משותפת מחדר	

עמ' 289

מידע: 21-02671 רישוי: 24-1213 ת.בניין: 0633-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		המדרגות הכללי	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
לחזית רחוב התשעים ושלוש : מרפסות בולטות 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי של 6 מ'.		X	מרפסת
לחזית רחוב חביבה רייק : מרפסות בולטות 2 מ' מעבר לקו בניין של 5.5 מ' . צדדי צפוני : מרפסות בתחום קווי הבניין .			
נדרש 15% שטח מחלחל משטח המגרש המהווה 218 מ"ר - בהתאם		X	חלחול

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הבניה החדשה המוצעת מתוקף תמ"א 38 (תיקון 3א') הוספת שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות למבנה בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת הקרקע	1
תוספת 22 יחידות דיור מכח תמ"א 38 (תיקון 3א'), ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 44 יחידות דיור כולל 4 דירות גג מכוח תוכנית ג1	2
תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38 (תיקון 3א'), לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור	3
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צד	4
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר לכיוון רחוב חביבה רייק ו2.0 מ' מעבר לקו הבניין לכיוון רחוב התשעים ושלוש.	5
הקמת קומות מרתף משותף עם חלקה 236 הכוללים: חניון תת קרקעי, קומת מחסנים ושירותים טכניים, רחבת כיבוי אש וכל הנדרש לשירות משותף של שתי החלקות	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
ניתן להמליץ על הקלה שכן : מבוקשת לשיפור התכנון .	4
ניתן להמליץ על הקלה להבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לכיוון רחוב חביבה רייק . והבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר לכיוון רחוב התשעים ושלוש - לצורך שיפור התכנון.	5
ניתן להמליץ על הקלה למרתף משותף ל-2 החלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים לצורך שיפור התכנון .	6

תאריך הודעה אחרונה: 04/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	פלג מיכאלי - סנש חנה 4, תל אביב - יפו 6761707	א. בשל מצוקת החניה הגוברת באזור, יש למצוא פתרון שיבטיח נגישות לתושבים. ב. כיוון שכל ארבעת הבניינים ייבנו יחד, כדאי לשדרגם במקביל על מנת לשמר את האחידות האדריכלית ולמנוע הופעה לא נאה של הבניינים.
2	ראובן מיכאלי - סנש חנה 5, תל אביב - יפו 6761711	בניית שני מבנים מתוך ארבעה תיצור בעיות חניה במשך שנים. אני מבקש לאחד את הבניה של כל ארבעת הבניינים ולהקים חניון משותף, שיביא לרווחה גדולה יותר בנושא החניה, זמן בנייה קצר יותר ותוצאה אדריכלית יפה ואחידה. אם כבר נאלצים לסבול, לפחות שהתוצאה תהיה טובה לכולם

התייחסות להתנגדויות:

נבקש להדגיש כי איננו עוסקים בנושאים קנייניים.

הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים בעירייה בתחום התנועה והחניה, ונמצא כי התכנון המוצע עומד בכל הקריטריונים והדרישות הנדרשות.

במסגרת התוכנית, מוצע להקים מרתף חניה משותף לחלקות 236 ו-237, אשר עונה על כל הדרישות והתקנים החלים באזור.
חישוב הצפיפות הנוכחית מצביע על כך שמספר יחידות הדיור המוצעות עומד בכל התוכניות המאושרות לחלקה ז.

יש לציין כי מדובר בהקמת מבנה מגורים אחד בלבד, יחד עם מרתף חניה משותף לחלקה 236, ולא בארבעה בניינים חדשים כפי שהוזכר על ידי המתנגדים.

לאור האמור לעיל, ההמלצה היא לדחות את ההתנגדויות, שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 25.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 24.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-20/07/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-19/07/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 44 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, מעל חניון תת קרקעי משותף עבור המגרש הנ"ל והמגרש הצמוד ממזרח בכתובת "התשעים ושלוש 5" בקשה 24-1213
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

44 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים
9 מקומות חניה לאופנועים
44 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

46 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המשותף
9 מקומות חניה לאופנועים (7 בתוך שטח החניון ו-2 בקומת הקרקע)
44 מקומות חניה לאופניים (22 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-22 בשטח הפיתוח)
מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חוות דעת:

בשל קווי הבניין של המגרש, רמפת החניות מתוכננת לפי רמת שירות 3 בהתאם לחתימה ואישור של מהנדס התנועה של הפרויקט, ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.07.2025

חוות דעת ע"פ תכנית 100 מעודכנת מתאריך 19.7.25

בבית משותף, ובו 44 דירות, מוצג חדר אשפה, כלי אצירה נדרשים: 7 עגלות 1100 ליטר כ"א

התכנון מאושר

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 29.10.2023

חוות דעת משותפת לבקשות 28129 ו-28130 המשויכות זו לזו בתחנת גנים ונוף.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצגים בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 1 - מיועד להעתקה בליווי אגרונום.
עצים 15, 32, 19 - נמצאים בתוך השטח המיועד לבנייה באופן ששימורם ימנע את אפשרות הבניה.
עצים 8, 10, 11, 12 - עצי פיקוס שעוצבו במשך שנים כעצי שער ועברו גרדומים רבים ולכן ולא יוכלו להתפתח לעצים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 127,466.00.
יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 116,966 יינטעו עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 5 עצים המיועדים לשימור - כולם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.07.2025

חוות דעת ע"פ תכנית 100 מעודכנת מתאריך 19.7.25

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.04.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	2.00	67.00	3.00	העתקה	28,755.00
2	ארכי-תמר אלכסנדרה	4.00	20.00	3.00	כריתה	2,304.00
3	סייגרוס רומנזוף	2.00	25.00	3.00	כריתה	1,008.00
4	סייגרוס רומנזוף	3.00	25.00	3.00	כריתה	1,512.00
5	סייגרוס רומנזוף	5.00	30.00	3.00	כריתה	2,520.00
6	הדר המנדרין	2.00	4.00	2.00	כריתה	1.00
7	פיקוס השדרות	2.00	32.00	1.00	כריתה	5,633.00
8	פיקוס השדרות	2.00	37.00	1.00	כריתה	7,531.00
9	פיקוס השדרות	3.00	8.00	1.00	כריתה	1.00
10	פיקוס השדרות	8.00	41.00	5.00	כריתה	9,248.00
11	פיקוס השדרות	7.00	52.00	5.00	כריתה	14,875.00
12	פיקוס השדרות	7.00	40.00	5.00	כריתה	8,802.00
13	טקומית הכף	3.00	3.00	2.00	כריתה	1.00
14	פלפלון דמוי-אלה	4.00	22.00	3.00	כריתה	1,585.00
15	תות לבן	7.00	60.00	6.00	כריתה	9,360.00
16	אזדרכת מצויה	11.00	25.00	7.00	כריתה	1,601.00
17	מיש בונגה	2.00	6.00	2.00	כריתה	1.00
18	איגניה אמיתית	2.00	3.00	1.00	כריתה	1.00
19	מנגו הודי	13.00	80.00	10.00	כריתה	22,427.00
20	מיש בונגה	15.00	33.00	10.00	כריתה	5,650.00
21	מת	2.00	8.00	1.00	כריתה	1.00
22	וושנינגטוניה חסונה	10.00	50.00	1.00	כריתה	3,780.00
23	וושנינגטוניה חסונה	7.00	50.00	1.00	כריתה	2,646.00
24	וושנינגטוניה חסונה	3.00	45.00	1.00	כריתה	1,210.00
30	אזדרכת מצויה	11.00	35.00	6.00	כריתה	1,200.00
31	אזדרכת מצויה	10.00	32.00	6.00	כריתה	2,006.00
32	פיקוס הגומי	16.00	75.00	14.00	כריתה	20,665.00
40	ברוש מצוי	11.00	45.00	1.00	שימור	8,546.00
41	ברוש מצוי	13.00	40.00	4.00	שימור	7,596.00
42	ברוש מצוי	12.00	43.00	4.00	שימור	8,778.00
43	ברוש מצוי	11.00	50.00	4.00	שימור	15,826.00
44	וושנינגטוניה חסונה	2.00	20.00	1.00	כריתה	454.00
45	הדר התפוז	2.00	10.00	2.00	כריתה	1.00
46	הדר הלימון	3.00	15.00	2.00	כריתה	1.00
47	דיפסיס משולש	3.00	35.00	3.00	כריתה	1,440.00
48	הדר הלימון	2.00	16.00	3.00	כריתה	1.00
49	ברוש מצוי	5.00	43.00	3.00	שימור	7,803.10

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

מי אביבים - (ע"י 28.01.2025)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 11.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

נחתם הסכם התקשרות בין החברה לבין 15/18 מהדיירים בבניין ברח' חביבה רייק 1 תל אביב הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 7068 חלקה 237 (להלן: "המקרקעין") לביצוע פרויקט תמ"א 38 (2), בדרך של הריסת הבניין ובניית בניין חדש (להלן: "הבניין החדש"), בהתאם להתחייבויות הצדדים (להלן: "הסכם התמ"א").

העירייה הינה בעלת זכויות הבעלות הרשומות ב- 3 דירת מגורים בבניין מתוך 18, לרבות זכויות הבנייה של דירות אלה (להלן: "דירות העירייה הקיימות").

דירות העירייה הקיימות מוחכרות ע"י העירייה לחוכרים שונים, ללא זכויות הבניה, בחכירה לדורות עד לשנת 2053 (להלן: "זכויות החכירה").

במסגרת הפרויקט תמכור העירייה ליזם את זכויות הבנייה בלבד בדירות העירייה הקיימות, למעט אותו חלק בזכויות הבניה מכוחו בונה היזם, על חשבוננו והוצאותיו, עבור העירייה 4 דירות בפרויקט, כדלקמן:
1. דירת מגורים חדשה בבניין החדש, בשטח שלא יפחת מ- 47 מ"ר + מרפסת פתוחה בשטח מרפסת שלא יפחת מ- 8 מ"ר, ובקומה 1 בניין החדש (להלן: "דירת העירייה החדשה"), ולרשמה על שם העירייה, ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, ולמלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה זה, במלואן ובמועדן.
2. 3 דירות חדשות במקום דירות העירייה הקיימות, אשר יהיו בחכירה ראשית של חוכרים אלו ובבעלות העירייה בלבד.

כך שסה"כ העירייה תהא בעלת זכויות בעלות ב- 4 דירות: דירה אחת היא דירת העירייה החדשה כהגדרתה לעיל, ו- 3 דירות החוכרים החדשות ולחברה ו/או למי מטעמה לא יהיו כל זכויות שהן בדירות החדשות שבבעלות העירייה.

בכפוף לאישור מוסדות העירייה, 3 דירות החוכרים החדשות יוחכרו ע"י העירייה לחוכרים אלו בחוזי חכירה חדשים בהתאם למדיניות העירייה ובהתאם לנוסח חוזה החכירה המקובל בעירייה, ללא כל מגבלה שהיא מצד החברה ו/או מי מטעמה.

החברה התחייבה במסגרת הפרויקט לתכנן להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, חניה תת קרקעית אחת לדירת העירייה החדשה, שמיקומה בבניין החדש יבחר ע"י העירייה ראשונה מבין כלל הדיירים, ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות, היטלים או השבחה, לרשמה על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין ולהצמידה בתקנון הבית המשותף של הבניין לדירת העירייה החדשה ע"ש העירייה (להלן: "חניית העירייה");

דירת העירייה החדשה וחניית העירייה יקראו ביחד להלן: "יחידת העירייה".

בתאריך ה 30/5/2024 נחתם ההסכם ע"י היזם.

ההתקשרות בין העירייה לחברה תובא לאישור מוסדות העירייה, ולאחר מכן יחתם ההסכם בין הצדדים.

התייחסות למילוי דרישות בתנאי הסף:

- 1) דירת העירייה הינה דירה מספר 10 בקומה 1 – מסומנת בצבע סגול.
- 2) הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.
- 3) המרתף המוצג מתוכנן יחד עם המרתף בחלקה 236.

תנאים להוצאת היתר הבניה:

- 1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה.
- 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת.
- 3) מסירת ערבויות לעירייה – ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים

תנאים להתחלת עבודות:

- 1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה.
- 2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות.
- 3) הפקדת ערבות מכר.

תנאי לאכלוס/גמר:

- 1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- 2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- 3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה.
- 4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום
- 5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום.
- 6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 09.07.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 236 מכח תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:
 1. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חביבה רייק בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.5 מ'.
 2. מרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים.
 3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג בחזית צידית מערבית במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.
3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

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

#	התנאי
1	מסלול מכון בקרה: 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. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת ערבויות לעירייה – ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127,466 ש.
3	3. 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. 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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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
2	3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

#	התנאי
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	(1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. (2) המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (3) הפקדת ערבות מכר.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 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
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	(1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. (3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום (5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום.
4	(6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט. 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: 27
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד סה"כ, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע, עבור 44 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה מס' 236 מכח תמ"א 38 שינוי 3/א ומדיניות הועדה, כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב התשעים ושלוש בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 6 מ' והבלטת גזוזטרות לחזית הקדמית לרחוב חביבה רייק בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5.5 מ'.
2. מרתף משותף ל-2 חלקות (236-237) וזיקת הנאה בין המגרשים.
3. הקלה מנסיגה בבניה על הגג בחזית צידית מערבית במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ'.

3. לדחות את ההתנגדויות שהתקבלו שכן אין כל מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: 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	1) חתימת הצדדים על הסכם התמ"א והתוספת להסכם בהתאם לנוסח העירייה. 2) עמידת החברה בכל התחייבויות ההסכם והתוספת. 3) מסירת ערבויות לעירייה - ערבות מיסים, ערבות הליכים משפטיים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 127,466 מ"מ. 3. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	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	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	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	1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	1) אישור אגף הנכסים לתכנית מפורטות לביצוע של התשתיות ושל חומרי הגמר בדירת העירייה. 2)

עמ' 298

מידע: 21-02671 רישוי: 24-1213 ת.בניין: 0633-005

#	תנאי
	המצאת ביטוח עבודות קבלניות. (3) הפקדת ערבות מכר.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 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
2	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
3	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. (2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה. (3) מילוי דרישות/תיקון ליקויים בהתאם לפרוטוקול המסירה ע"י מפקח מטעם העירייה. (4) הפקדת ערבות בדק וכתבי אחריות ורישום (5) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם לחוזה החתום. (6) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של הדירה בפרויקט.
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.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-1548	תאריך הגשה	03/11/2024
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים

כתובת	שבזי 5, שמרלינג 13	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/16	תיק בניין	0145-005
מס' תב"ע	3501, תת"ל/102	שטח המגרש	135.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר פרס	הרב ניסנבוים יצחק 35, בת ים 5962029
בעל זכות בנכס	משהר יזמות בע"מ	יצחק נפחא 18, באר שבע 8489900
בעל זכות בנכס	נדל"ן חכם ייזום בע"מ	מונטיפיורי 13, תל אביב - יפו 6516401
עורך ראשי	איתי נבון	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מתכנן שלד	רימון צדיק	בצלאל 5, רמת גן 5252105

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 2.7.25, הבקשה מובאת לדיון נוסף.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מגי אור)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר מס' 20-0279 ממסחר בקומת הקרקע למגורים לצמיתות עבור יחידת דיור אחת במבנה בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

דרפט קודם**מהות הבקשה: (מגי אור)**

שינויים כלפי היתר 20-0279 לבניית בניין חדש, הכוללים:

- שימוש חורג בקומת הקרקע ברח' שבזי ממסחר למגורים ע"י הסבת שטחי הקומה למגורים כחלק מיחידת דיור אחת במבנה.
- ביטול המקלט בקומת המרתף והצמדת כלל השטח הנלווה לדירה ע"י מדרגות פנימיות, הוספת קיר וחלוקתו לממ"ד וחדר טכני.
- הגבהת מפלס רכס הגג
- שינויים במעטפת המבנה, שינויים פנימיים, הוספת ג'קוזי במרפסת הגג כולל שינוי בפתחים ותוספת מרפסת גזוזטרה לחזית קדמית לכיוון שבזי.

מצב קיים:

על המגרש מתרחש הליך בנייה חדשה על פי היתר מס' 20-0279 (ראה ממצאי תיק בניין) הפרויקט נמצא בשלב שלד בנוי והתחלת עבודות גמרים.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
31/05/2020	20-0279	09/07/2017	17-1101
הריסת יחידת הדיור הדרום מזרחית, מלבד הקירות הקדמיים שהינם לשימור. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם עליית גג, מעל מרתף עבור יחידת מסחר בקומת קרקע ויחידת דיור אחת בקומה א ועליית גג. המרתף מהווה חלק ממרתף משותף ל-5 בניינים שיבנו בעתיד. הבניין מכיל: במרתף: - מחסן ליחידת מסחר עם מדרגות פנימיות. מקלט. חדר משחקים לילדים. בקומת הקרקע: יחידת מסחר ולובי כניסה לדירת מגורים. פיר למעלית פנימית. - שמירת ושיפוץ קיר חיצוני קיים לפי דרישות מחלקת שחמור. בקומה השנייה יחידת דיור אחת ובעלית הגג חדרים מוצמדים לדירה עם מדרגות פנימיות ומרפסת הגג. פתרון ל-3 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 24 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי המשותף ל- 4 פרויקטים במתחם לאופניים.			
18/06/2019	19-0501	22/03/2018	18-0464
הריסת מבנה קיים במגרש, מלבד הקירות הקדמיים שהינם לשימור. חפירה ודיפון בגבולות המגרש לעומק של קומת המרתף.			

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות חברה נדל"ן חכם ייזום בע"מ בע"מ ומשהר יזמות בע"מ ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אמיר פרס) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה להוראות תב"ע 3501, מגורים אזור לשימור נווה צדק, רח' שבזי חזית מסחרית וחזית עם הוראות מיוחדות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין			
קדמי לרחוב שמרלינג	0.0 מ'	0.0 מ' חזית לשימור	
קדמי לרחוב שבזי	0.0 מ'	0.0 מ' חזית לשימור	
צדדי- צפון	0.0 מ'	כ- 9 מ'	
צדדי-מערב	2.5 מ'	0.0 מ'	קו בניין צדדי 0 יותר כאשר המגרש הגובל בנוי בקו בניין צדדי 0 מוצעת בניה בקו

עמ' 301

מידע: 24-00825 רישוי: 24-1548 ת.בניין: 0145-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	יחידת דיור אחת קיים בהיתר יחידת מסחר אחת קיים בהיתר	1 (ללא שינוי מהיתר קודם) הפיכת שטח מסחר למגורים	
שטח ממוצע ליח"ד	80 מ"ר	מעל 80 מ"ר כ-220 מ"ר	
שימושים	מסחר/מגורים לרחוב שבזי תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע לפי תשריט התכנית ולפי סעיף 6.3.1 בהוראות התכנית חזית מסחרית לא מחייבת	שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים	
תכסית קרקע	80%	72%	

מרתפים בבניין לשימור לפי הוראות תכנית 3501, ע'1 ו- ע'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	3 קומות למרתפי חניה בקומת המרתף העליונה, יותרו שטחים לשימוש עיקרי מתוך השטח העיקרי המותר עפ"י הוראות התכנית	1	
שימושים	מקלט, שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים	ממ"ד, חלל משחקים, חדר רחצה וחדר כביסה	
תכסית	תכסית קומת הקרקע	בהתאם	

תקנות:

הערות	ק/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	רוחב מסדרון/פודסט
	כן	רוחב חדר מדרגות
	כן	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

הבניין מהווה חלק מ- 5 בניני מגורים המתוכננים בקירות משותפים וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב ומעל 2 קומות מרתף משותף לחדרים טכניים ולחניה משותפים על גבי מספר חלקות סמוכות. בבקשת הנוכחית לשינויים מבוקש הפיכת שטח המסחר למגורים וצירופו לשטח יחידת הדיור הקיימת בהיתר שניתן בשנת 2020 להריסה (חלקית) ובנייה חדשה.

לפי הוראות תכנית 3501 - חזית עם הוראות מיוחדות:

על פי סעיף 6.3.1 בתאי השטח הכפופים להוראות מיוחדות הנמצא לאורך רחובות שלוש (בתחום המסומן בתכנית) מגדל חברת ש"ס, וברנט ממערב לרחוב שבזי עין יעקוב (בתחום המסומן בתכנית) שבזי והכל בהתאם למסומן בתשריט בקו סגול מקווקו, תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע.

לאור אופיו המובהק של רחוב שבזי וככלל שכונת נווה צדק כמתחם עירוני מסחרי-שכונתי, ובשים לב לכך שבמגרש כבר מתוכננת יחידת מגורים רחבת היקף, לצד יחידות מגורים גדולות נוספות העתידות להבנה במתחם כולו – **הצוות המקצועי רואה לנכון להשאיר את המסחר במקום ולא לאפשר סיפוח גם שטח זה לטובת יחידת המגורים במקום, ובהתאם לכך לא לאשר את השימוש החורג ממסחר למגורים.** השימוש המסחרי במקום תואם את המרקם הקיים, מחזק את חיי הרחוב, ותורם לשמירה על צביון המקום הייחודי לנווה צדק.

בהמשך לעיל, התקיים בנוסף סיור ע"י יו"ר הועדה המקומית אשר תומך בחוות דעת הצוות המקצועי.

חוות דעת אגף התכנון:

בהיבט התכנוני אנחנו ממליצים לשמור על חזית מסחרית, תכנית המתאר תא/5000 קבעה את הרחוב כרחוב עם חזית מסחרית.

מדובר בשכונה בה רחובות מסחריים בעלי משמעות ניכרת, המשרתות את תנועת הולכי הרגל ותושבי השכונה, ומהווים שימוש רצוי ומומלץ.

לפיכך המלצת צוות התכנון היא שכל בניו חדש יכלול חזית מסחרית, וככל שחזית מסחרית קיימת, אין לבטלה.

חוות דעת יחידת השימור (מנהל יחידת השימור אדר' ירמי הופמן)

ניתן להמליץ בחיוב על השארת החזית המסחרית בתנאי שמירת אופיו של המבנה, אי שינוי/פתיחת חזיתות לצרכי מסחר, מתן מענה נגישות ללא פגיעה במפלסי המבנה הקיים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת גקוזי במרפסת גג
2	שימוש חורג מהיתר מ מסחר לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות

תאריך הודעה אחרונה: 30/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, שכן בפועל מבוקש ג'קוזי בשטח 4 מ"ר (2*2) בהתאם להחלטת ועדת הערר, ייחשב ג'קוזי כמתקן שחיה ביתי המהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 6.25 מ"ר (2.5X2.5). ללא צורך בבקשת הקלה.
2	בהתאם לסעיף 6.3.1 בהוראות תכנית 3501, ולפי תשריט התכנית, רחוב שבזי מסומן בקו סגול מקווקו דהיינו אזור מסחרי במקום, בהמשך לכך, מה"ע רשאי להפעיל שיקול דעת, כאשר במקרה זה אין אנו רואים לנכון לאשר את השימוש החורג ממסחר למגורים שכן המסחר מהווה חלק מרכזי מצביון המקום הייחודי (ראה חוות הצוות המקצועי מעלה).

ח"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 23.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.03.2025

חוות דעת לנספח תנועה מ - 4.3.25 ותכנית אדריכלית מ - 28.8.24

הבקשה היא: שינוי בזמן הבניה להיתר הקיים מסי 20-0279 הכולל הרחבת יחידת דיור קיימת על חשבון שטח יחידת מסחר בקומת קרקע שמבטלים ושינויים במתקן החניה דרישת התקן אחרי השינויים:
2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

דרישת התקן אחרי השינויים:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 18 מקומות חניה (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכה) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי משותף ל - 6 מגרשים הסמוכים בכתובת אליעזר רוקח 10, אליעזר רוקח 12, אליעזר רוקח 14 שבזי 5 ועין יעקב 2

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.02.2025

הוטען אישור של מאיר ראובן לפתרון האשפה המוצג, מתאריך 4.1.2024. הפתרון מיועד ל-7 הדירות שבחלקות 16 (בבקשה זו), 17,18,19,20, באמצעות חדר אשפה שבו 4 מכלי אשפה בנפח של 360 ליטר כ"א. החדר ממוקם בחלקה 19 שאינה חלק מבקשה זו.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 13.01.2022

עבור שינויים פנימיים בתוך קונטור הבניין הקיים ללא נגיעה בקרקע, אין דרישות בתחנה זו.

חו"ד פיקוח (ע"י אשר פדי 07.09.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח. שלד בנוי עבודות גמרים

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 13.09.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י ענת איבגי 28.03.2024)

המלצה לתת היתר. חלקה 16 בגוש 6927 בבעלות פרטית. הוטען כתב התחייבות לנושא המרפסות החורגות. שולם בגין המרפסות החורגות והוטען האישור 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 אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

עמ' 304

מידע: 24-00825 רישוי: 24-1548 ת.בניין: 0145-005

לא לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר מס' 20-0279 ממסחר בקומת הקרקע למגורים לצמיתות עבור יחידת דיור אחת במבנה בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה מוציאים את הבקשה מסדר היום.

ההחלטה: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0012 מתאריך 02/07/2025

לשוב ולדון.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לא לאשר את הבקשה לשינויים ושימוש חורג כלפי היתר מס' 20-0279 ממסחר בקומת הקרקע למגורים לצמיתות עבור יחידת דיור אחת במבנה בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0710	תאריך הגשה	01/04/2025
		מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	ינון 4	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/400	תיק בניין	0758-135
מס' תב"ע	,2664 ,227 ,2248 ,2104 ,1680 ,1190 ,1043 ,4676 ,4241 ,4053 ,3954 ,א367 ,367 ,2691 ,12,4800 ,א880 ,ג, 1, ח, ע, צ, קיי, תמ"א10/ד12, תמ"א10/ד10, תמ"א2/38, תמ"א2/4, תמ"א4/23, תמ"א3/38, תמ"א3/38א, תמ"א4/ב34, תמ"א36/א, תמ"א5		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמעון ורדה	דרך דיין משה 149, תל אביב - יפו 6789422
בעל זכות בנכס	סגמן אהרן	דם המכבים 14, תל אביב - יפו 6794622
בעל זכות בנכס	אילנה סגמן	דם המכבים 14, תל אביב - יפו 6794622

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות "גן טופי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 25 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים טורי בן 2 קומות עם 16 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה על ידי המבקשת להלן ורדה שמעון, הוגש מכתב הסכמה של הבעלים.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יוסף חנינה -	1. רעש חמור הפוגע באיכות החיים. 2. הפעלת הגן ללא רישוי ואישורים מתאימים. 3. ליקויים תכנוניים ובטיחותיים- אין גישה לאיסוף/הורדת ילדים, חסימות מעבר. 4. סתימות ביוב חוזרות, בעיה בתשתיות. 5. פוגע באופי השכונה ובתכנון העירוני.

התייחסות להתנגדויות:

1. גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה בהתאם לצורך, לביקוש ולמחסור גני הילדים בעיר. רמת הרעש מוגבלת לתקנים המקובלים.
2. קיים רישיון הפעלה ממשד החינוך + תעודת עוסק מורשה.
3. אופי החניה בגני ילדים יהיה "נשק וסע" כך שהורה מוריד את הילד וממשיך הלאה ללא חניה ארוכת טווח.
4. תשתיות ביוב ומים באזורי מגורים מתוכננות מראש לטפל בעומסים משתנים, כולל פעילות מוסדות ציבוריים קטנים כמו גני ילדים. הפעלת גן ילדים, שכולל מספר מוגבל של ילדים וצוות, אינה צפויה לייצר עומס משמעותי או לחרוג מהקיבולת התכנונית של התשתיות הקיימות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן טופי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 25 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025:

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "גן טופי" בדירת מגורים בקומת קרקע עבור 25 פעוטות, לפי סעיף 151ב' לחוק.
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 מסלול	24-0579	תאריך הגשה	30/04/2024	נדרש מכון בקרה
	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הפלמ"ח 24, הפלמ"ח 26	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6150/778	תיק בניין	1007-024
מס' תב"ע	ע, 1, קי, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	1,513.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	גילה שבי	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	שולמית לוץ	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
בעל זכות בנכס	לאה שחורי	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	מנחם בנגאן	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
בעל זכות בנכס	שרה רוזן	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	שושנה גרין	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	משה קוריסקי	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	שמעון כהן	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	דבורה ויזל	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	יגאל גבריאלוב	הפלמ"ח 22, תל אביב - יפו 6722605
בעל זכות בנכס	רבקה אחיטוב	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	נירה כהן	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	ציון שבי	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	ענת גבריאלוב	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
בעל זכות בנכס	סימה פולק	הפלמ"ח 26, תל אביב - יפו 6722612
בעל זכות בנכס	נעמי קלנדרוב	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
בעל זכות בנכס	אורי סדן	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
בעל זכות בנכס	רות ממלין	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
בעל זכות בנכס	יהודית אינזליכט	הפלמ"ח 24, תל אביב - יפו 6722610
עורך ראשי	תומר הררי	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמעון רון	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירדן אהרוני	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

הריסת בניין טור קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת שני בנייני מגורים נפרדים כל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף. סה"כ למגרש 35 יח"ד הכוללים:

- 2 ב קומות המרתף המשותף: סה"כ 40 מקומות חניה, 34 מחסנים דירתיים, 4 חניות אופנוע, מאגר

מים, חדר משאבות, חדר טרפו, ח. כבלים, ח. חשמל, כניסה למרתפי חניה דרך רמפה משותפת מהסמטה המערבית;

- בבנין המזרחי: בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יח"ד סה"כ המכיל:
 - בקומת קרקע: חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופניים, ו-2 דירות גן המכילות:
 - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, יחידת דיור אחת דו מפלסית עם מדרגות פנימיות (מפלס עליון בקומה 1);
 - בקומה 1: 2 יח"ד המכילות:
 - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס עליון של דירה מקומת הקרקע;
 - בקומות 2-5: 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 12 יח"ד) המכילות:
 - בכל קומה יח"ד עם ממ"ד ממסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה:
 - ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג עליון: גישה לגג דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו עבור מתקנים, מערכות סולאריות ופירים.
- בניין מערבי: בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 יח"ד סה"כ המכיל:
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, ח. אופניים ו-2 דירות גן המכילות:
 - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה, יחידת דיור אחת דו מפלסית עם מדרגות פנימיות (מפלס עליון בקומה 1);
 - קומה 1: 3 יח"ד המכילות:
 - כל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - מפלס עליון של דירה מקומת הקרקע;
 - בקומות 2-5: 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 12 יח"ד) המכילות:
 - בכל קומה יח"ד עם ממ"ד ממסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;;
 - בקומת גג חלקית (קומה 6): יח"ד אחת המכילה:
 - ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - בקומת גג עליון: גישה לגג דרך חדר מדרגות כללי המקורה בחלקו עבור מתקנים, מערכות סולאריות ופירים.
- על המגרש: רצועה מפולשת גינון, נטיעות, שבילים, דק עץ בגינות הפרטיות, נישא למערכות בחזית קדמית מזרחית צמוד לגבול מגרש וחניית אופניים;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים (טיפוס ג/86, ע"פ תוכנית הרחבות 2323), בן 3 קומות 4 יח"ד בכל קומה, 12 יחידות דיור סה"כ, המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38;

למגרש הנדון 3 חזיתות קדמיות, המגרש גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב 1351 ובחזית קדמית מזרחית גובל ברחוב 1352, לחזית קדמית ראשית צפונית, גובל ברחוב הפלמ"ח;

בהתאם למסמך המדיניות 9086 לתמ"א 38 של עריית תל אביב, מדובר באזור מספר 16 בשכונת יד אליהו המאפשרת בניה עד לגובה של 7.65 קומות בהתאם למותר ע"פ נספח עיצוב עירוני בתא/5000 במסגרת קווי הבניין של התוכניות החלות, כמו כן בקרן הרחובות נדרשת נסיגה בקומת הקרקע עבור רצועה מפולשת;

במהלך השנים הוצאו היתרים להרחבות שונות בקומות, לאור כך אין קומה טיפוסית ושטח קומה טיפוסית בהיתר הינו ממוצע של 3 קומות:

$398.2 \text{ מ"ר (קומת קרקע) } + 371.4 \text{ מ"ר (קומה א) } + 344 \text{ מ"ר (קומה ב כולל מרפסות) } = 1113.62 \text{ מ"ר / 3 קומות } = 372 \text{ מ"ר שטח ממוצע לקומה טיפוסית בהיתר.}$

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
תוספת 27.4 מ"ר מ"ר עבור 2 יח"ד קיימת בקומה א כתוצאה מסגירת מרפסות, בבניין טורי למגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד בכל קומה, סך הכל 12 יחידות דיור.	1968	519		
הקמת בניין טורי חדש למגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד בכל קומה, סך הכל 12 יחידות דיור.	1955	425		
הרחבת יח"ד בקומה קרקע, בבניין טורי למגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד בכל קומה, סך הכל 12 יחידות דיור. תוספת של 15.25 מ"ר	1964	112		
הרחבת יח"ד קיצונית מזרחית בקומת קרקע, בבניין טורי למגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד בכל קומה, סך הכל 12 יחידות דיור. לאחר הרחבה שטח דירה 124.96 מ"ר.	2005	25-0518		
תוספת 3 מ"ר עבור יח"ד קיימת בקומה א כתוצאה מסגירת מרפסת, בבניין טורי למגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד בכל קומה, סך הכל 12 יחידות דיור.	1978	283		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 7 מבעלי הזכויות המהווים 58.3% ולכלל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א 38/3, א, 2323, 3366, 9086, 9040, ג1, מרחב תכנון 16 (טיפוס ג/86)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים (2323) טיפוס (86/ג)	בניין טורי אחד בן 2 כניסות.	2 בניינים נפרדים	פורסמה הקלה- שמומלץ לאשר בהתאם לתיאום תכנון ולצורך תכנון מיטבי של המבנים במגרש.
מספר קומות (כולל ג/1)	לפי תב"ע (2323): 3 קומות לפי מדיניות תמ"א (אזור 16 במסמך המדיניות): 3 קומות (בהתאם למספר הקומות המותר ע"פ ת"א 38 ולא מעבר למותר ע"פ תא/5000 עד 8 קומות)	עבור כל בניין: מכוח תב"ע: 3 קומות מכוח תמ"א: 3 קומות	קומה חלקית מכוח ג/1

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	עד 0.65% סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות.	(0.65%) סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות.	
	<p>עבור בניין מערבי (1): בקומת קרקע: 2 יח"ד (אחת מהן דופלקס) בקומה 1: 3 יח"ד בקומות 2-5: 3 יח"ד בקומה (12 יח"ד סך הכל) בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 1 יח"ד סה"כ : 18 יח"ד</p> <p>עבור בניין מזרחי (2): בקומת קרקע: 2 יח"ד (אחת מהן דופלקס) בקומה 1: 2 יח"ד בקומות 2-5: 3 יח"ד בקומה (12 יח"ד סך הכל) בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 1 יח"ד סה"כ : 17 יח"ד</p> <p>סה"כ עבור 2 בניינים: 35 יחידות דיור מתוכן 2 יח"ד מכוח ג/1 ו מתוכם 10 יחידות דיור קטנות המהוות 30.3% בהתאם למותר</p>	<p>תמ"א 38: שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 30% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר .</p> <p>78 מ"ר / 2745.6 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 35 יח"ד בכפוף ל 15% יחידות דיור קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר.</p> <p>בקומת גג חלקית מכוח ג/1: 2 יח"ד (לפי תכנון יח"ד , מעל 80 מ"ר)</p> <p>סה"כ למגרש: יחידות דיור למגרש כולל ג/1 37 יח"ד מתוכם 15% יחידות דיור קטנות</p>	צפיפות/תמהיל דירות
		<p>לפי תב"ע (2323 טיפוס ג/86): 12 יח"ד * 110 מ"ר = 1320 מ"ר</p> <p>לפי תמ"א: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר : 371.2 מ"ר</p> <p>תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת :</p>	שטחים עיקריים

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
		<p>52 מ"ר + 372 מ"ר = 424 מ"ר</p> <p>מקדם עבור תוספת קומות מותרת (עבור 3 קומות): 3</p> <p>זכויות לפי תוספת קומות: $3 * 424 \text{ מ"ר} = 1272 \text{ מ"ר}$</p> <p>תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר: $12 \text{ יח"ד} * 13 \text{ מ"ר} = 156 \text{ מ"ר}$</p> <p>סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א: $156 \text{ מ"ר} + 1272 \text{ מ"ר} = 1428 \text{ מ"ר}$</p> <p>סה"כ שטחים עיקריים למגרש : $1320 \text{ מ"ר (תב"ע)} + 1428 \text{ מ"ר (תמ"א)} = 2748 \text{ מ"ר עיקרי סך הכל.}$</p>	
<p>שיש לחשב על חשבון שטח עיקרי</p> <p>77.51- מ"ר מעבר למותר</p>	<p>עבור שני הבניינים (A+B):</p> <p>בקומת הקרקע : 296.09 מ"ר (כולל שטחי מקורים)</p> <p>עבור 3 קומות מכוח תב"ע: 120 מ"ר</p> <p>סה"כ 360 מ"ר בהתאם למותר</p> <p>בקומות מכוח תמ"א 38: 77.51 מ"ר</p> <p>ממ"ד:</p>	<p>עבור שני הבניינים (A+B) (פרוטוקול קיי):</p> <p>בקומת הקרקע : עד 35% משטח קומה א השווים ל 240 מ"ר</p> <p>עבור 3 קומות מכוח תב"ע: 20 מ"ר עבור גרעין מבואות ומדרגות * 3 קומות = 60 מ"ר * 2 בניינים = 120 מ"ר</p> <p>סך הכל שטחי שירות: 360 מ"ר</p> <p>ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.</p> <p>ממ"ד: 35 יח"ד * 12 מ"ר (9 מ"ר</p>	<p>שטחי שירות</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>ליח"ד + עובי קירות ממ"ד = 12 מ"ר) = 420 מ"ר.</p> <p>שטחי מרפסות: $35 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} = 420 \text{ מ"ר}$ (עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליח"ד</p>	<p>435 מ"ר עבור 35 מרחבים מוגנים</p> <p>שטחי מרפסות: 334.6 מ"ר בממוצע של 9.56 מ"ר ועד 14 מ"ר למרפסת.</p>	<p>- 14.88 מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.</p>
קווי בניין	<p>קדמי צפוני לרחוב הפלמ"ח (691): 6.00 מ'</p> <p>קדמי מזרחי לרח' 1352 (691): 4.00 מ'</p> <p>קדמי מערבי לרח' 1351 (691): 4.00 מ'</p> <p>צידי דרומי (תמ"א 38): 3.00 מ'</p> <p>מרחק בין בניינים: 6.00 מ'</p> <p>נסיגות בקומת הקרקע: בקרן הרחובות תישמר רצועה מפולשת.</p>	<p>קדמי צפוני לרחוב הפלמ"ח (691): 6.00 מ'</p> <p>קדמי מזרחי לרח' 1352 (691): 4.00 מ'</p> <p>קדמי מערבי לרח' 1351 (691): 4.00 מ'</p> <p>צידי דרומי (תמ"א 38): 3.00 מ'</p> <p>מרחק בין בניינים: 8.51 מ'</p> <p>נסיגות בקומת הקרקע: בהתאם למותר הוצגה רצועה מפולשת לקרן הרחובות הקדמיים.</p>	
קו בניין למרפסות עיצוב מרפסות	<p>קו בניין קדמי צפוני לרחוב הפלמ"ח: 1.20 מ' ללא הקלה או 40% מקו בניין קדמי ועד 2.00 מ'. כלומר 2.00 מ' כהקלה.</p> <p>מקו בניין צידי דרומי: ללא הבלטת מרפסות.</p>	<p>קו בניין קדמי צפוני לרחוב הפלמ"ח: 2.00 מ'</p> <p>מקו בניין צידי דרומי: מרפסות לא בולטות מעבר לקו הבניין</p>	<p>- 2.00 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ.</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המרפסות יתוכננו ברצף לכל גובה הבניין. לא יותרו מעקות מזכוכית.	המרפסות ברצף לכל גובה הבניין. מעקה מסגרות.	
גובה	גובה קומה מקסימלי: 3.50 מ'	גובה קומה: 2.90 מ'	
דירות גן / קומת קרקע (9086)	כ 35% מקומת הקרקע תשמש עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין. לא תותר הצמדת חצר פרטית לחזיתות קדמיות, תותר מרפסת עם מעקה בנוי בתכסית המרפסות של הקומה מעל ובהפרדה מפלסית מהפיתוח	ככל בניין הוצג חדר אשפה ולובי כניסה, הוצג חדר אופניים משותף בהתאם למותר. ללא הצמדת חצרות לחצר קדמית, הוצגו דירות גן עם גינות פרטיות לחזיתות צד.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	2 קומות	0
גובה קומה	2 הקומות הראשונות: 4.00 מ' נטו ולצורך תפקוד הבניין עד 6.00 מ' בסמכות מהנדס העיר.	מרתף (-1): 3.78 מ'. מרתף (-2): 2.60 מ'	
תכסית	85% השווים ל- 1286 מ"ר	71% השווים ל- 1087.1 מ"ר	0
חילחול	15% השווים ל 226.9 מ"ר	28% השווים ל 426 מ"ר גיבון קדמי לכל החזיתות הקדמיות	0
עוגנים זמניים	ניתן בתנאי למסירת הודעות/ אישור החלקות הגבלות	מבוקשים עוגנים זמנים לכל החזיתות של המגרש לרבות לרחוב הפלמ"ח התקבל אישור אגף נכסים ולא התקבלו התנגדויות בנושא.	0
שימושים מותרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	40 מקומות חניה, 34 מחסנים דירתיים, 4 חניות אופנוע, מאגר מים, חדר משאבות, חדר טרפו, ח. כבלים, ח. חשמל. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה משותפת מהסמטה המערבית. כניסות ראשיות לכל בניין בנפרד מרחוב הפלמ"ח, לכל דירה בקומת הקרקע מוצמדת חצר פרטית במרווחים הצדדיים ובין הבניינים;	- בקומת מרתף (-3) ו (-4) מבוקשים יותר מ 5% אחסנה וניתן לאשר כהקלה את המבוקש.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (35 יח"ד)	34 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	עבור בניין מזרחי (A): = 289.84 * 65% מ"ר = 188.3 מ"ר עבור בניין מערבי (B): = 303.59 * 65% מ"ר = 197.3 מ"ר	עבור בניין מזרחי (A): 187.9 מ"ר עבור 1 יח"ד עבור בניין מערבי (B): 197.1 מ"ר עבור 1 יח"ד	
גובה: ברוטו נטו	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית: עבור בניין מזרחי (A): 2.90 מ' ולא יעלה על 3.00 מ' עבור בניין מערבי (B): 2.90 מ' ולא יעלה על 3.00 מ'	4.75 מ' עבור כל בניין כולל מתקנים על הגג העליון עבור בניין מזרחי (A): 2.90 מ' עבור בניין מערבי (B): 2.90 מ'	
נסיגות	עבור בניין מזרחי (A): 2.00 מטר לכל חזית קדמית (מגרש פינתי). תותר היצמדות לאורך 1/3 מאורך חזית קדמית. 1.20 מ' לחזית צידית או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר..	עבור בניין מזרחי (A): מינימום של 2.00 מטר לחזיתות קדמיות ובחלקו 1.95 מ' בהתאם למותר.. 0.90 מ' ובחלקו ללא נסיגה לחזיתות צדיות	1.20- 3 , שניתן לאשר לאור כך שמדובר במגרש פינתי עם חזיתות קדמיות ולתכנון מיטבי.
	עבור בניין מערבי (B): 2.00 מטר לכל חזית קדמית (מגרש פינתי). 1.20 מ' לחזית צידית או ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר..	עבור בניין מערבי (B): מינימום של 2.00 מטר לחזיתות קדמיות. 1.60 מ' ובחלקו ללא נסיגה לחזיתות צדיות	1.20- 3 , שניתן לאשר לאור כך שמדובר במגרש פינתי עם חזיתות קדמיות ולתכנון מיטבי.
גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף .	גישה דרך חדר מדרגות המקורה בחלקו בכל בניין	

עמ' 315

מידע: 23-00561 רישוי: 24-0579 ת.בניין: 1007-024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פרגולה על הגג	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר	עבור בניין מזרחי (A): פרגולה 1: 21.6 מ"ר פרגולה 2: 13.1 מ"ר 34.7 מ"ר סה"כ	
שטח	עבור בניין מזרחי (A): 106 מ"ר מרפסת הגג / 3 = 35.33 מ"ר פרגולה		
בינוי	עבור בניין מערבי (B): 108 מ"ר מרפסת גג / 3 = 36 מ"ר פרגולה	עבור בניין מערבי (B): פרגולה 1: 10.40 מ"ר פרגולה 2: 9.6 מ"ר 20 מ"ר סה"כ בהתאם למותר	
נסיגה	נסיגה מקווי החזיתות לא יפחת מ-1.20 מ'	עבור בניין מזרחי (A): חזית קדמית לרח' הפלמ"ח 1.20 מ' עבור בניין מערבי (B): חזית קדמית לרח' הפלמ"ח 1.20 מ' חזית דרומית 1.20 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
גובה גדר קדמית לרח' הפלמ"ח: 0.78 מ' - 0.4 - 0.9		X	פיתוח שטח / גדרות
גובה גדר לחזית מזרחית: 0.7 מ' בהתאם למותר			
גובה גדר לחזית מערבית: 0.80 מ'			
גובה גדר לחזית דרומית: 1.10 מ'			
מעל מילוי אדמה של 0.15 מ', כאשר החלקה סמוכה מזרוע נמוכה ב 1.18 מ'			
גובה רחוב +23.32 גובה מפלס +0.00 = 23.50		X	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

בתאריך 24.07.25 הוטענה למערכת תכנית מתוקנת, והבדיקה מתייחסת לתכנית המעודכנת.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 100% המותרים, עבור התקנת מעלית	1
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן	2

עמ' 316

מידע: 23-00561 רישוי: 24-0579 ת.בניין: 1007-024

#	הקלה
	המרווח המותר
3	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
4	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 35 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 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
6	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3 מ' במקום 4 מ'
7	ניוד של עד 5% שטחי שירות מקומות המרתף לשטחי שירות מעל הקרקע.
8	עוגנים פולימריים זמניים בתחום מקרקעי העירייה.
9	הוספת מבנה נוסף במגרש בהתאם להוראות תכנית K עפ"י סעיף 5.ז ובסה"כ 2 מבנים במגרש

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית שכן, הקלה זו הינה למבנים קיימים ולא מבנים חדשים ובכל מקרה לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בתמ"א 38
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' מקו בניין קדמי של 6.00 מ' בהתאם לתקנות.
3	לא נדרשת הקלה- שכן המבוקש נעשה בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38
4	לא נדרשת הקלה- שכן המבוקש נעשה בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38
5	לא נדרשת הקלה- שכן המבוקש נעשה בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38
6	לא נדרשת הקלה- שכן המבוקש נעשה בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאשר ללא הקלה
7	הקלה לא רלוונטית שכן, לא ניתן לנייד שטחים לעל הקרקע
8	לא מדובר בהקלה - הנ"ל בהתאם להוראות ע/1 הדורשות יידוע חלקות גובלות במתכונת של פרסום הקלה.
9	ניתן להמליץ על הקלה-עבור הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש במקום בניין טורי שכן הנ"ל משפר את התכנון בחלקה, מאפשר לכל בניין 4 כיווני אוויר, שטחים משותפים נרחבים בקרקע ועל כן מומלץ לאשר.

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 05.06.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-03/06/2024 ותכנית אדריכלית נטענה ב-03/06/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 35 יחידות דיור (28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

מתכנן:

40 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, בשתי הקומות של החניון תת קרקעי
7 מקומות חניה לאופנועים: 6 בשתי הקומות של החניון התת קרקעי ו-1 בשטח הפיתוח
35 מקומות חניה לאופניים: 20 בשטח הפיתוח ו-15 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע
מתכנן: ללצ'וק הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.07.2024

בבית משותף, ובו 35 יחידות דיור, מוצגים 2 חדרי אשפה
כל אחד מחדרי האשפה מציג: מספיק לתכנון המבוקש
תכנון האשפה מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 15.10.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 4 בתוך השטח הבנוי.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 37297 ₪.

יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. אם יש נטיעות מעל מרתפים, יש
להציג בתכנית הראשית בתי גידול מעל המרתף העליון, בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה היא 26797 ₪.

במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים
אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.07.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-3.6.24:

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 02.08.2023

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
3	סיסם הודי	10.00	24.00	24.00	כריתה	3,256.00
4	אורן קפריסאי	14.00	53.00	53.00	כריתה	13,760.00
5	אורן קפריסאי	16.00	60.00	60.00	שימור	22,351.00
7	פיקוס בנימינה	2.50	20.00	20.00	כריתה	1,206.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	פיקוס בנימינה	2.50	20.00	20.00	כריתה	1,206.00
9	קליסטמון הנצרים	3.00	21.00	21.00	כריתה	720.00
10	פיקוס בנימינה	3.00	22.00	22.00	כריתה	1,459.00
11	פיקוס בנימינה	3.00	20.00	20.00	כריתה	1,206.00
12	סיסם הודי	6.00	26.00	26.00	כריתה	2,547.00
13	סיסם הודי	14.00	42.00	42.00	שימור	9,970.00
14	אזדרכת מצויה	7.00	21.00	21.00	כריתה	554.00
16	אזדרכת מצויה	14.00	25.00	25.00	שימור	4,710.00
17	סיסם הודי	14.00	31.00	31.00	שימור	7,242.00
18	ווינינגטוניה חסונה	9.00	32.00	32.00	שימור	2,592.00
21	תות לבן	4.00	17.00	17.00	שימור	1,143.00
24	פיקוס בנימינה	4.00	27.00	27.00	כריתה	1,648.00
25	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	20.00	כריתה	904.00
26	פיקוס בנימינה	4.00	22.00	22.00	כריתה	1,094.00
27	פיקוס בנימינה	4.00	40.00	40.00	כריתה	3,617.00
29	סיסם הודי	11.00	27.00	27.00	כריתה	4,120.00
30	ווינינגטוניה חסונה	8.00	32.00	32.00	שימור	1,728.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 01.11.2023)**

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 16.01.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 778 בגוש 6150 בבעלות פרטית

מגירה 100:

החורג לחלקות העירייה סומן להריסה כנדרש. תא תקשורת סומן להעתקה לגבולות המגרש הפרטי כנדרש.
עוגנים סומנו כנדרש.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים כנדרש.

תנאי לתחילת עבודות:

יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.

תנאי לתעודת גמר:

הריסת כל החורג לחלקות העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 21.01.2024)

המלצה לתת היתר

תקין

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

לאשר את הבקשה להריסת בניין טור קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת שני בנייני מגורים נפרדים כל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף. סה"כ למגרש 35 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' מקו בניין קדמי של 6.00 מ' בהתאם לתקנות.
- הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש במקום בניין טורי

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,297 ₪. יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

עמ' 320

מידע: 23-00561 רישוי: 24-0579 ת.בניין: 1007-024

#	התנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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	הריסת כל החורג לחלקות העירייה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובנייה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025

לאשר את הבקשה להריסת בניין טור קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת שני בנייני מגורים נפרדים כל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל שתי קומות מרתף.

סה"כ למגרש 35 יח"ד כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' מקו בניין קדמי של 6.00 מ' בהתאם לתקנות.
- הקמת 2 בניינים נפרדים במגרש במקום בניין טורי

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
	הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום _____
4	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 37,297 ₪.
5	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 15 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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	הריסת כל החורג לחלקות העירייה

עמ' 322

מידע: 23-00561 רישוי: 24-0579 ת.בניין: 1007-024

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.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1984	תאריך הגשה	05/12/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	מנשה בן ישראל 26, דרך שלמה 143	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6975/64, 6975/8	תיק בניין	0399-026
מס' תב"ע	1375, 1375, 475, 9004, 9086, ג1, מ, ע1, תמ"א/38, תמ"א/3/38	שטח המגרש	379.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צבי נתן	אורן 4, רמת גן 5264504
בעל זכות בנכס	רות נתן לוין	אורן 4, רמת גן 5264504
עורך ראשי	יניב פרדו	בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	רועי קלע	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000
מיופה כח מטעם המבקש	יובל ויטנברג	שדרת הפרחים מ"ר 2, מודיעין-מכבים-רעות 7179902

מהות הדיון הנוסף:

(-) בתאריך 19/07/2023 אישרה הוועדה את הריסת המבנה בן 2 קומות במגרש והקמת בניין למסחר ומגורים מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג) כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטראות לחזיתות הקדמיות בשיעור של 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
- חריגה של עד 10% מקו הבנין הצדדי מערבי לצורך שיפור תכנון.
- תוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות עפ"י התב"ע בהתאם לחו"ד צוות תכנון ולצורך שיפור תכנון והיצול זכויות כך שסך כל הקומות בבניין יהיה 6.65 (כולל הבנייה על הגג).

(-) בהתאם לדרישת הייעוץ המשפטי הבקשה מוחזרת לדיון בוועדה לצורך עדכון והבהרה של המלצת מה"ע והחלטת הוועדה המקומית שלא משקפים את חו"ד המשפטית שניתנה לגבי אזור מסחרי בתחום תכנית 475. על פי חו"ד זו מספר הקומות המותר לבניה הינו 4 קומות כולל קומת ביניים ושטחי הבניה הינו 156.5% משטח המגרש ולכן נדרש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית לתיקונה שכן אנו בהליך של שמאי מכריע במסגרת היטל השבחה.

נימוקי הדיון הנוסף:

(-) המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מסחרי 1 עם שטח להפקעה ורצועת השלמה על פי תכניות 475 ו1375 המאושרות. על פי התקנון של תכנית 475 מותר באזור זה 3 קומות בשטח רצפות כולל של 110% משטח המגרש נטו. בהתאם לחו"ד משפטית שניתנה בשנת 2020 ניתן להוסיף לסל הזכויות המותרות של התכנית קומת ביניים בשטח של 75% משטח קומת הקרקע כמפורט בגוף הדראפט שעלה בזמנו לאישור לוועדה.

עמ' 324

מידע: 21-01818 רישוי: 22-1984 ת.בניין: 0399-026

(-) לנוכח האמור מעלה ועל פי אותה חו"ד משפטית בהתאם לתכנית 475 מותר יהיה לבנות במגרש הנדון 3 קומות + קומת הביניים בשטח עיקרי של 593 מ"ר המהווים 156.5% משטח המגרש לאחר הפקעה בחלוקה הבאה, וזאת בעקבות תכנון המבנה בקיר משותף עם החלקה השכנה על פי הנקבע בתכנית מ: שטח קומת קרקע: 40% משטח המגרש שטח קומת ביניים: 32.5% משטח המגרש. 2 קומות עליונות: 42% כל אחת מהן. בהתאם לפרוטוקול שטחי השירות שאושר לתכנית F ניתן להוסיף עוד 178 מ"ר המהווים 30% מסך השטחים העיקריים + חדרי ממ"דים לפי מספר יח"ד.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י חיים כהן)

לאשר את העדכון להחלטת ועדה שניתנה בתאריך 19/07/2023 באופן הבא:
למחוק את ההקלה לתוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות ע"פ התב"ע ולכתוב את ההקלה הבאה:
ביטול קומת קומת הביניים והפיכתה לקומה רגילה וחלוקת הזכויות באופן שווה בין הקומות בהתאם לפרוטוקול 219 לצורך תכנון מיטבי.
שאר ההחלטה כפי שפורטה לעיל נשארת בעינה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ואותם תנאים שאושרו בדאפט הוועדה הקודם.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג). מוצע ג'קוזי במרפסת הגג שבגג העליון, המוצמדת לדירת הגג.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי עם חזית לרחובות מנשה בן ישראל ודרך שלמה קיים בניין בן 2 קומות שמבוקש להריסה לשם הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר להקמתו. בתיק הבניין נמצאה התייחסות לכך שהשימוש בבניין הוא למגורים. בהתאם לחו"ד עו"ד חגית המאירי- פרלוט עוזרת ראשית ליועמ"ש מתאריך 4.6.2019 לפניה שהועברה אליה, על פי חוות דעת מוזד מוסמך- טל אלקלעי מיום 12.12.18 ותצלום אוויר מיום 28.10.1949 המעיד כי המבנה עמד על תילו כבר לעת הצילום ומכאן ניתן להניח כי נבנה לפני קום המדינה. ב-11/10/2021 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת בקשה לתמ"א 38 על סמך המלצה שניתנה ב-16/03/2020 עבור בקשה שהוגשה בעבר, לפיה המבנה עומד בתקן 413 ג"ת 9 מאוגוסט 2020: "מדובר בבניין קיים בן 2 קומות, ששטחו גדול מ- 400 מ"ר לפי תוכנית מדידה למבנה הקיים, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2". "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:

שנה	היתר	שנה	בקשה
בעלויות:			
הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק והתקבלו התנגדויות.			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לתב"ע (תכנית) 475, אזור מסחרי) ותמ"א 38: שטחים עיקריים שטחי שרות	עפ"י תב"ע: סה"כ שטחים מותרים- 124% משטח המגרש המהווים 470 מ"ר. סה"כ לפי תמ"א - 38 : 606 מ"ר לפי החישוב: תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת ותוספת של 2.5 קומות מורחבות: 13 מ"ר X2 דירות + 206 מ"ר (שטח קומה טיפוסית ממדידה גרפית לפי מפת המדידה) X2.5 קומות תמ"א. סה"כ עיקרי מותר: 1040 מ"ר שטחי שירות: בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית (המפורטת בפרק הערות נוספות) יהיו לפי תב"ע אף: 1/3 מהשטח העיקרי המותר לבנייה מעל הקרקע המהווה 156.6 מ"ר	בשטח עיקרי של 350.5 מ"ר. מוצעת קומה נוספת בהקלה בשטח עיקרי של 139.48 מ"ר. סה"כ: 490 מ"ר. מפרט הבקשה הוגש תחילה עם מרפסות בשטח הגדול מהנקבע בתקנות וכתוצאה מכך התכנון גם לחריגה של כ-24 מ"ר בשטחים. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והוגש מפרט מתוקן לעניין זה. סה"כ בבניין כ- 786 מ"ר שטח עיקרי (לא כולל הבנייה החלקית על הגג).	התכנון כולל קומה נוספת בהקלה מכוח התקנות. בנוסף, פורסמו הקלות עבור תוספת 6% משטח המגרש לשיפור תכנון ו-5% תוספת עבור מעלית המהווים 41.7 מ"ר
קווי בניין	קדמי לדרך שלמה- 3 מ'	קדמי לדרך שלמה- 3 מ'	-

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין למרפסות	קדמי לרחוב מנשה בן ישראל- 4 מ' לצדדים- 3 מ' או קיר משותף חופף.	קדמי לרחוב מנשה בן ישראל- 4 מ' מוצעות מרפסות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו הבניין לכיוון רחוב מנשה בן ישראל וב-1.2 מ' מקו הבניין לכיוון דרך שלמה, במסגרת 40% מהמרווח הקדמי. לצד מערב- 2.7 מ' בהקלה לצד מזרח- הבניין הקיים במגרש השכן מרוחק ב-2 מ' אך לאחרונה הוצא היתר לתוספת בנייה במגרש השכן ולפיה אושר עד גבול המגרש עם הנדון והנ"ל הוצג במפרט הבקשה כבנייה בקיר משותף חופף.	הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הקדמיים לרחוב במסגרת 40% מהמרווח הקדמי, פורסמה כהקלה. חריגה של 0.3 מ' המהווים 10% מקו בניין צידי פורסמה כהקלה
צפיפות	צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות התכנית התקפה. עפ"י תב"ע: 4.54 יח"ד, עפ"י חישוב של 12 יח"ד לדונם נטו. כלומר 5 יח"ד, המחולקות על 2 קומות טיפוסיות = 2.5 דירות בקומה. סה"כ מותרות 10 יח"ד + דירה על הגג מכוח ג'1. או לחילופין שטח דירה ממוצע לא יפחת מ"ר 78 עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-86 מ"ר עיקרי. ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. במידה וייבנו ממ"קים שטחן של לפחות 15% מיח"ד לא יעלה על 71 מ"ר עיקרי	10 יח"ד כולל דירה על הגג	-
מספר קומות	עפ"י תב"ע- 3 קומות. עפ"י תמ"א- תוספת של 2.5 קומות ובכל מקרה הבניין לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג.	סה"כ 6 קומות ללא בנייה על הגג. פורסמה תוספת של 2 קומות מכוח תמ"א 38. פורסמה הקלה עבור תוספת קומה אחת מכוח התקנות כהקלה.	
שימושים	בקומת הקרקע- שתי יחידות מסחר בקומות העליונות- מגורים	הבקשה הוגשה תחילה עם קומת קרקע שכללה יחידת מסחר במחצית משטחה בלבד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ובעורף הקומה דירה שהוצמד אליה חלק מהחצר, בניגוד למדיניות הקיימת באזור. לאחר שניתן זמן לתיקונים הוגש מפרט מתוקן עם תכנון מיטבי של קומת הקרקע הכולל יחידת מסחר נוספת במקום יחידת המגורים.	
שטח/תכסית	הקומה העליונה לפחות 80% מהקומה שמתחתיה. 65% בבנייה בו זמנית המהווים כ-130 מ"ר. שטח דירת הגג לפחות 80 מ"ר.	100%. 126.7 מ"ר. 97.5 מ"ר.	-
נסיגות	2 מ' לחזית. בבניינים פינתיים עד 8 קומות תידרש נסיגה שווה מהחזיתות הקדמיות או נסיגה קטנה יותר מהמותר בכפוף לפרסום הקלה.	לכיוון רחוב מנשה בן ישראל- 2 מ'. לכיוון דרך שלמה- 3.6 מ'	-
בינוי	גישה לשטח משותף.	מוצעת גישה לגג העליון באמצעות המשך חדר המדרגות. בנוסף, מוצעת גישה מתוך דירת הגג למרפסת גג עבור הדירה, על הגג העליון, בה מוצע ג'קוזי.	- פורסמה הקלה עבור בניית ג'קוזי בגג העליון, המשוויך לדירת הגג.
קומות	2	2 קומות מרתף.	-
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מתקן חניה, מ"מ, שטח שירות נלווה למסחר המוצמד ליחידת המסחר בקומת הקרקע.	-
תכסית	80% משטח המגרש המהווים 303 מ"ר.	כ-225 מ"ר.	-

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	מפרט הבקשה כלל יחידה מסחרית ברוחב הקטן מהרוחב המינימלי המותר עפ"י התקנות של 3 מ'. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והמפרט תוקן לעניין זה.
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	

תקנה	כ/לא	הערות
מרפסת	כן	המרפסות מוצעות בבליטה של 1.6 מ' המהווים 40% מהמרווח הקדמי. לעניין זה פורסמה הקלה והמרפסות הומלצו ע"י צוות התכנון.
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	דרוש שטח חלחול של 15% המהווים 56.85 מ"ר. שטח החלחול הפנוי מבנייה תת קרקעית, מוצע במרווח הקדמי במלואו המהווה כ-34% משטח המגרש כאשר המרווח כולל ריצוף מחלחל ושטחי גינון ששטחם סה"כ כ-28 מ"ר (המהווים כ-7% משטח המגרש).

הערות נוספות:

- א. חוות דעת המחלקה המשפטית כפי שניתנה בתאריך 25/03/2020 בנוגע להתייחסות בתכנית 475 להיתרי בנייה באזור מסחרי:
1. תכנית 475, שהופקדה בשנת 1959 ואושרה בשנת 1967, קבעה בהוראותיה כי מטרתה לשפר את התכנון בשטח עליו היא חלה ולתקן בהתאם את תכנית F, שהינה התכנית הראשית.
 2. **בהתאם לסעיף 5א בתכנית 475 התכנית הראשית, היא תכנית F, תתוקן על ידי צירוף חלקים בגושים 6975 (בו נמצא הנכס) ו-7060 שהיו כלולים בעבר בתחום תכנית יפו M.**
 3. **המגרשים ביעוד מסחרי 1 בתחום תכנית 475 הינם מגרשים שנכללו בתחום תכנית יפו M שבוטלה.** זאת בשונה מהמגרשים באזור מסחרי 1א שנכללו בתכנית F.
 4. תכנית F שאושרה בשנת 1946 חלה בתחומי תכנית 44 ומשנה אותה בהתאם למפורט בהוראותיה. בהתאם לסעיף 18 בתכנית F גובה הבניינים שבתחומה יהיה בהתאם לקבוע בתכנית 44.
 5. בהתאם לסעיף 64 בתכנית 44 גובה הבניינים באזורי מסחר I ו-II ובאזור מרכז מסחרי יהיה 3 קומות ובנוסף קומת מרתף וקומת ביניים. הועדה המקומית בהחלטה משנת 1948 הבהירה מהי קומת הביניים (לעניין היקף זכויות הבניה והשימושים המותרים בה) ובהחלטה מאוחר משנת 1968 הידועה כפרוטוקול 219.
 6. בסעיף 6ג בתכנית 475 נקבעו אחוזי הבניה והצפיפות בכל אחד מהאזורים שבתכנית. לעניינו, נקבע כי באזור מסחרי 1 ניתן יהיה לבנות בקומת החנויות 40% ובקומות העליונות 35% ובסה"כ שטח הרצפות לא יעלה על 110% והצפיפות תהיה 12 יח"ד לדונם. באזור מסחרי 1א נקבע כי ניתן לבנות בקומת החנויות 40% ובקומות העליונות 35% ובסה"כ שטח רצפות הכולל קומת ביניים או יציע בחנות אם תבנה לא יעלה על 145% והצפיפות תהיה 17 יח"ד לדונם.
 7. בהתאם לסעיף 6ד בתכנית 475 גובה הבניינים באזור מסחרי 1 כולל קומת חנויות הינו 3 קומות בעוד שגובה הבניינים באזור 1א כולל קומת חנויות הינו 4 קומות.
 8. עולה אם כן, כי בנוגע לאזור מסחרי 1א, שטרם תכנית 475 היה בתחום תכנית F, התכנית כללה בהוראותיה את קומת הביניים ונתנה לה ביטוי הן בסך אחוזי הבניה המותרים 145% והן במספר הקומות. בעוד שבנוגע לאזור מסחרי 1, שטרם תכנית 475 היה בתחומי תכנית יפו M, התכנית לא התייחסה לקומת הביניים.
 9. כעולה מניתוח היתרי הבניה שהועדה המקומית הוציאה באזור מסחר 1 בשנות ה-50 וה-60, הועדה המקומית התירה הקמת קומת ביניים באזור מסחרי 1. דהיינו, בסמוך לאחר אישורה של תכנית 475 הועדה המקומית פרשה את תכנית 475 כתכנית המשנה את תכנית F ומאחר והיא שותקת לעניין קומת הביניים באזור מסחרי 1 היא התירה את הקמתה בהתאם להוראות תכנית 44.
 10. נוכח זאת, ניתן לאשר לכל המבנים באזור מסחרי 1 בתחום תכנית 475 תוספת של קומת ביניים בהתאם לתכנית 44 על כל המשתמע מכך (תוספת קומה, שטח וצפיפות בהתאם לפרוטוקול 219).
- ב. בהתייעצות עם צוות התכנון לגבי תוספת קומה אחת בהקלה נמסר כי ניתן להמליץ על קומה נוספת כל עוד הבניין לא יחרוג מ-6.65 קומות.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
------	---

עמ' 329

מידע: 21-01818 רישוי: 22-1984 ת.בניין: 0399-026

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 124% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 124% המותרים, עבור התקנת מעלית
3	הבלטת המרפסות בקו בניין קדמי עד 40% מהמרווח
4	קו בניין צדי 2.70 מ' במקום 3.00 מ' מכוח תמ"א 38
5	בניית פרגולה מבטון בקומת הגג
6	הרחבת דיור מכוח תמ"א 38
7	תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
8	קומת גג 65% מכוח תמ"א 38
9	עצירת המעלית בקומת הגג
10	פטור ממרפסות שירות
11	הוספת 1 קומות נוספות מעל 3 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש הוא 6.65 כולל קומת קרקע/ קומת עמודים מפולשת בחלקה.
12	חלוקה שווה של השטחים המותרים בין הקומות
13	הגדלת תכסית מרתף ל 85%
14	בניה בתכסית הגדולה מ 40% המותרים
15	הקלה בעבור בניית ג'קוזי בגג עליון, משויך לדירת גג
16	שינוי יעוד של מסחר בעורף קומת הקרקע למגורים (דירות גן)

תאריך הודעה אחרונה: 09/06/2022 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון.
2	ניתן לאשר את ההקלה מאחר ונושא שטח שירות עבור מעלית לא מצא ביטוי בתב"ע אף החלה על מגרש זה לעניין שטחי השירות.
3	ניתן לאשר את ההקלה להבלטת גזוזטראות לחזיתות הקדמיות בשיעור של עד 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
4	ניתן לאשר את ההקלה לחריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי מערבי ע"י בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים שכן הנ"ל בהתאם לתקנות ולצורך תכנון מיטבי.
5	אין מדובר בהקלה שכן תכנית ג1 מאפשרת פרגולה.
6	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש מכוח הוראות תמ"א 38.
7	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש מכוח הוראות תמ"א 38.
8	אין מדובר בהקלה אלא בזכויות הניתנות מכוח תכנית ג'1.
9	הפרסום אינו רלוונטי מאחר וניתן להסדיר תחנת עצירה לקומת הגג עבור דירת הגג.
10	הקלה לא נדרשת שכן התכנון כולל מסתורי כביסה ומזגנים לכל דירה מלבד לדירת הגג.
11	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה אחת מעבר ל-3 המותרות בהתאם לחו"ד צוות התכנון ולצורך שיפור תכנון וניצול זכויות, כך שסך כל הקומות בבניין הוא 6.65 (כולל הבנייה על הגג).
12	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי
13	הפרסום אינו רלוונטי מאחר ואין חריגה מ-80% המותרים.
14	ניתן לאשר את ההקלה לשם שיפור תכנון.
15	הפרסום אינו רלוונטי מאחר וניתן לאשר את הג'קוזי המוצע בהתאם לתקנות.
16	ההקלה אינה רלוונטית מאחר והמפרט תוקן בהתאם למדיניות צפון מערב נווה שאנן (9139) הקיימת באזור לעניין קומת הקרקע שיותרו בה שימושים שאינם למגורים בלבד.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	כהן משה - מנשה בן ישראל 26, תל אביב - יפו 6604627, כהן רומיה - מנשה בן ישראל 26, תל אביב - יפו 6604627	המתנגדים זוג קשישים סיעודיים הסובלים מבעיות רפואיות שונות בשילוב עם מוגבלות תפקודית ניכרת, הינם דיירים מוגנים מכוח חוק הגנת הדייר המתגוררים בקומת הקרקע בבניין במשך עשרות שנים. המבקשים הגישו את הבקשה ללא ידיעתם של המתנגדים ומבלי להודיע להם בכתב על נכונותם להעמיד להם דיור חלופי ראוי ו או לשלם להם פיצוי כספי כנדרש בדין, תוך פגיעה ממשית ובלתי מידתית בזכויותיהם הבסיסיות של הוריי כדיירים מוגנים. משכך, ומשום שקבלת הבקשה תהווה פגיעה חמורה ושאינה מוצדקת כלל ובנסיבות ובקנינים של הוריי - פגיעה שאינה מוצדקת כלל ובנסיבות העניין אף אינה חוקית, הרי שלא ניתן לאשר את הבקשה ולכל הפחות, על הוועדה המתפקדת כשליחת ציבור האמונה על שמירת הסדר התכנוני והביצועי בעיר, וקיומו בהתאם לכל דין ולרווחת הציבור, לעכב את הבקשה עד להכרעה בסוגייה של הוריי. גבריאל כהן ת.ז. 059747824 טלפון: 052-5895151
2	מרגלית אפרים - שוידלסון 9, הרצליה 4680709, קלמס יואל - האורן 16, ירושלים 9574316	הריסת הבניין ובנייתו מחדש מכוח תמ"א 38 תמנע את קידומו של פרויקט התחדשות עירונית המתוכנן באזור בו נמצא הבניין.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה נחתמה על ידי בעל הזכויות במבנה. לוועדה המקומית בהיותה מוסד תכנון, אין סמכות להתערב במישור היחסים הקניינים או הסכמיים שבין הדיירים המוגנים לבין בעלי הזכויות במבנה. עוד יצויין כי בהתאם לפסיקות ועדות הערר, בין היתר בערר 5338/09 רוזנברג ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן, נקבע כי אין לדייר מוגן זכות להתנגד לבקשה להיתר מכוח תמ"א 38.	מומלץ לא לקבל
2	עפ"י צוות תכנון דרום, אכן מקודם מסמך מדיניות באזור, אולם לא פורסמו הגבלות 77-78 ואישור הבקשה הנדונה לא ימנע את קידום פרויקט ההתחדשות העירונית באזור שביצועו משוער לעוד מספר שנים.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 19.10.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.12.21 ותכנית אדריכלית מ - 11.4.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 10 יחידות דיור (8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120

מ"ר) ו- 67 מ"ר

שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

11.86 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסר

0.86 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.86 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן

חניה מכוח תכנית ח', תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים

ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין

סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

הוטען סקר ובו 2 עצים שאינם בוגרים.

עץ 1 בשטח ציבורי לשימור

עץ 2 במגרש, בתחום קו בניין, מבוקש ומאושר לכריתה.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב

ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
---	-----	------	----------	-----------	------	----------

עמ' 332

מידע: 21-01818 רישוי: 22-1984 ת.בניין: 0399-026

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו	6.00	15.00	7.00	שימור	1,243.44
2	הדר מינים שונים	6.00	15.00	8.00	כריתה	1,956.48

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 03.05.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: החיבור נשאר במיקומו הקיים וללא שינוי בנישה יעודית ומוגנת בגבול מגרש
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת
בתכנית הראשית הערה: 41%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת
קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 27.12.2021)

המלצה לשבץ לוועדה
התצ"ר נחתמה ע"י הבעלים (בעלים יחיד- נתן רות), אך טרם נחתמה ע"י אגף הנכסים.
לאחר חתימת החוזה עם אגף הנכסים התצ"ר תוגש אלי לאישור וחתימה מחודשת ע"י הבעלים ואגף הנכסים,
ויהיה ניתן להתקדם עם התצ"ר לביקורת במפ"י ולרישום בטאבו.
הנושא סוכם עם אגף הנכסים ועם הבעלים. (והאדריכל המטפל בבקשה).

נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.01.2022)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 64 בגוש 6975 בבעלות פרטית.
בהתאם להוראות תב"ע 475 על המבקש לרכוש את חלקה 8 בגוש 6975 שבבעלות עיריית ת"א-יפו כחלקת
השלמה לפרויקט.
- סומנה ההפקעה ע"ג התוכנית.
- 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.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגנים יש להגיש בקשה להיתר ולתיאום הנדסי שכוללת חפירה
ודיפון עם עוגנים פולימרים וקבלת אישור אגף הנכסים לכך.

ביום 05/02/2021 המבקשים חתמו על כתב התחייבות שבו הם מתחייבים כתנאי לתחילת עבודות לחתום על
הסכם מכר לצורך הסדרת רכישת זכויות חלקת השלמה בהתאם לנדרש

תנאי להיתר:

חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת השלמה.

תנאי לאכלוס/גמר:

אישור אגף הנכסים.

רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה לוועדה בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 06.01.2022)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
דוח קרקע
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש למסחר ומגורים מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים מכוח התמ"א:

1. תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.
2. תוספת שטח ליחידות הדיור הקיימות מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזיתות הקדמיות בשיעור של עד 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.
 2. חריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי מערבי לצורך תכנון מיטבי.
 3. תוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות עפ"י התב"ע, בהתאם לחוו"ד צוות התכנון ולצורך שיפור תכנון וניצול זכויות, כך שסך כל הקומות בבניין הוא 6.65 (כולל הבנייה על הגג).
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.**

2. מתן פתרון חלופי להסדר 0.86 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות קנייניות או הסכמיות שבין דייר מוגן לבעל הזכויות במבנה. הוראות תמ"א 38 הינן בתוקף ולא פורסמו תנאים לפי סעיף 77-78 ולפיכך אין מקום לדחות בקשה להיתר אשר הומלצה על ידי הצוות בשל טענה לאפשרות עתידית לקידום תוכנית להתחדשות עירונית.

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	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכ" ע"י מהנדס הוועדה)
4	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת השלמה.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תכניות האוורור וטופס מפרט טכני של מערכת האוורור מתאריך 30.11.2021 יהיו נספחים לבניה. החניון הובוטי ללא מהלך אנשים בתוכו. הגרנטור לשעת חירום יהיה בקומת הגג העליון עם ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון.
2	זיהום קרקע: 1. כל הפעולות באתר – תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול משרד הרשות לאיכות הסביבה. 2. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות. 3. לאחר הרס המבנים יש לבצע מיידית את תכנית הדיגום שאושרה. 4. השלמת הטיפול בזיהום אם ימצא וקבלת מכתב שחרור ממשרדנו יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה. 5. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה.
3	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 16.5.24 מהווה חלק בלתי

#	תנאי
	נפרד מהיתר הבניה.
4	חו"ד אקוסטית של חברת שטף מתאריך: יוני 2024 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
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	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	(1) אישור אגף הנכסים. (2) רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות עיריית תל אביב. הדו"ח האקוסטי יכלול פירוט תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
4	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל היתר.
5	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.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0012 מתאריך 19/07/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בניין חדש למסחר ומגורים מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת על הגג).

כולל הפרסומים הבאים מכוח התמ"א:

1. תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38.

2. תוספת שטח ליחידות הדיור הקיימות מכוח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזיתות הקדמיות בשיעור של עד 40% מהמרווח המותר לצורך שיפור רווחת הדיירים.

2. חריגה של עד 10% מקו הבניין הצדדי מערבי לצורך תכנון מיטבי.

3. תוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות עפ"י התב"ע, בהתאם לחוו"ד צוות התכנון ולצורך שיפור תכנון וניצול זכויות, כך שסך כל הקומות בבניין הוא 6.65 (כולל הבנייה על הגג). בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. מתן פתרון חלופי להסדר 0.86 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

3. לדחות את ההתנגדויות שכן הועדה המקומית אינה דנה בסוגיות קנייניות או הסכמיות שבין דייר מוגן לבעל הזכויות במבנה. הוראות תמ"א 38 הינן בתוקף ולא פורסמו תנאים לפי סעיף 77-78 ולפיכך אין מקום לדחות בקשה להיתר אשר הומלצה על ידי הצוות בשל טענה לאפשרות עתידית לקידום תוכנית להתחדשות עירונית.

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	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת השלמה.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	(1) אישור אגף הנכסים. (2) רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

יבגניה פלוטקין: בא לדיון להעביר לוועדה על הקלה לתוספת קומה, סוג של הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה, מותר באזור 3 קומות וקומת ביניים סך הכל 4 קומות שוות ולבטל קומת ביניים ולהעביר זכויות בין הקומות לצורך השבחה.
אלחנן זבולון: מאשרים את הבקשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 31
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-25-2 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את העדכון להחלטת ועדה שניתנה בתאריך 19/07/2023 באופן הבא:
למחוק את ההקלה לתוספת קומה נוספת מעל 3 הקומות המותרות ע"פ התב"ע ולכתוב את ההקלה הבאה:
ביטול קומת קומת הביניים והפיכתה לקומה רגילה וחלוקת הזכויות באופן שווה בין הקומות בהתאם לפרוטוקול 219 לצורך תכנון מיטבי.
שאר ההחלטה כפי שפורטה לעיל נשארת בעינה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ואותם תנאים שאושרו בדאפט הוועדה הקודם.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	זוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	חתימה על הסכם מכר ותשלום בגין רכישת חלקת השלמה.
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תכניות האוורור וטופס מפרט טכני של מערכת האוורור מתאריך 30.11.2021 יהיו נספחים לבניה. החניון רובוטי ללא מהלך אנשים בתוכו. הגרנטור לשעת חירום יהיה בקומת הגג העליון עם ארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג העליון.
2	זיהום קרקע: 1. כל הפעולות באתר – תחילת הריסה ותחילת דיגום יתואמו מראש מול משרד הרשות לאיכות הסביבה. 2. הרס המבנים בשטח התכנית יבוצע ללא הרס הרצפות. 3. לאחר הרס המבנים יש לבצע מידית את תכנית הדיגום שאושרה. 4. השלמת הטיפול בזיהום אם ימצא וקבלת מכתב שחרור ממשרדנו יהוו תנאי מקדים לכל פעולה לצורך בניה לרבות דיפון/חפירה. 5. בהתאם לתוצאות דיגום גז הקרקע יוחלט על צורך במיגון למבנה.
3	כתב התחייבות לעמידה בכל הדרישות הסביבתיות עליו חתם מבקש ההיתר ביום 16.5.24 מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4	חו"ד אקוסטית של חברת שטף מתאריך: יוני 2024 המצ"ב תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
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	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיים שלב א'.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	(1) אישור אגף הנכסים. (2) רישום חלקת השלמה ע"ש המבקש.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בעת מתן תעודת גמר, יחתום יועץ האוורור שמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו .
2	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תבוצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות עיריית תל אביב. הדו"ח האקוסטי יכלול פירוט תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל היתר.
5	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.
6	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0512	תאריך הגשה	06/03/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דרך שלמה 46, הרא"ש 1	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה - יפו
גוש/חלקה	7052/57	תיק בניין	0414-046
מס' תב"ע	4485, סי(יפו), תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23, תמ"א 4/23, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, תמ"א 4/36, תמ"א 4/18, תמ"א 5, תמ"א 4485/תעא	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
בעל זכות בנכס	איתן רוזנטל	דרך שלמה 46, תל אביב - יפו 6607302
בעל זכות בנכס	קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	חיים שטיינברג	נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	שירה אשר תמאם	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור סמוזיק	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

שינויים כלפי היתר מס' 0685-21 מיום: 29.12.2021 שניתן עבור הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור, שינויים כוללים:
- הוספת 4 בריכות שחיה במרפסות גג של דירות בקומה 17 במבנים C,D (שתי בריכות בכל מבנה)
- הנמכת מחיצות בין הדירות בחזית המערבית.

מצב קיים:

מתחם למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים בתהליך בנייה על פי היתר 0685-21.

ממצאי תיק בניין:

תאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
הריסת המבנים הקיימים בשטח המגרש (בחלקה 57).	22/10/2017	17-0626	27/09/2016	16-1612
הארכת תוקף היתר מספר 17-0626 שניתן להריסת המבנים הקיימים בשטח המגרש (בחלקה 57), בשנתיים נוספות מהתאריך 22.10.2018 עד לתאריך 22.10.2020 והחלפת	23/01/2019	18-1069	06/11/2018	18-1612

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
מתכנן השלד מאינג' דויד ישראל למתכנן השלד חיים שטיינברג.				
חפירה ודיפון בתחום המגרש לעומק של בין 8.50 מ' ל 10.8 מ' לטובת מרתפים עתידיים. הקמת עוגנים זמניים לכיוון המגרשים הסמוכים. כריתת עץ בתחום המגרש.	03/11/2019	19-0932	01/07/2019	19-0807
שינויים כלפי היתר מספר 19-0807 שניתן לחפירה ודיפון בתחום המגרש והוספת ביסוס בתחום החפירה שנדרש עקב המצאות מי תהום גבוהים במגרש לטובת מרתפים עתידיים.	31/08/2020	20-0673	16/02/2020	20-0253
הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור	29/12/2021	21-0685	22/04/2020	20-0536
שינויים כלפי היתר מס' 21-0685 מיום: 13.07.2021 הקמת מתחם חדש למגורים, תעסוקה ומסחר, הכולל 4 בניינים ושטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מעל 3 קומות מרתף משותפים, סך הכול 225 יחידות דיור.				24-0058
חידוש היתר מס' 21-0685 שניתן בתאריך 29/12/2021, לתקופה של 3 שנים מתאריך 29/12/2024 עד לתאריך 29/12/20.	25/12/2024	24-2794	27/11/2024	24-1660

בעלויות:

הנכס בגוש/חלקה 7052/57 נמצא בבעלות משותפת של מספר בעלים. הבקשה חתומה ע"י מבקש ובעל זכות בנכס - קבוצת חג'ג' מלמה בע"מ ועו"ד נדב אברמוביץ מורשה חתימה. במסגרת פרסום לפי סעיף 149 בוצע איתור ומסירת הודעה לבעלי זכויות במבנה ולבעלי בנכסים גובלים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

מבוקשת תוספת של 4 בריכות שחייה, בשטח של כ-18 מ"ר כל אחת ובעומק של כ-1 מ', במרפסות הגג עבור 4 דירות בקומה 17, בחזית המערבית של מבנים C ו-D (שתי בריכות בכל מבנה).
כמו כן, מבוקשת הנמכה של המחיצה בין הדירות במרפסת גג בחזית המערבית, מגובה של 2.70 מ' ל-2.20 מ'.
 - הקמת בריכות על הגג מבוקשת כהקלה, ניתן להדגיש שהקמתן אושרה עקרונית במסגרת אישור תכנית העיצוב להקמת הפרויקט.
 - הכנה לבריכות אושרו במסגרת ההיתר המקורי.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בניית 4 בריכות שחייה בקומת הגג החלקית (קומה 17) של מבנים C, D, שתי בריכות בכל מבנה.	1

עמ' 340

מידע: רישוי: 25-0512 ת.בניין: 046-0414

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה להמליץ על הקמת הבריכות, לאור אישור עקרוני להקמת בריכה במסגרת תוכנית העיצוב.	1

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 27.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן אבן שושן 27.07.2025

מבוקשת תוספת בריכות לדירות הגג
אין נגיעה למיגון

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 29.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0685, שינויים כוללים:
- הוספת 4 בריכות שחיה במרפסות גג של קומה 17 בנויה חלקית במבנים C,D, שתי בריכות בכל מבנה.
- הנמכה של המחיצה בין הדירות במרפסת גג בחזית המערבית.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת 4 בריכות שחיה במרפסת גג בקומה 17.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

התנאי
להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

התנאי
1 ההיתר הינו להוספת בריכות במרפסת גג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2 בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 21-0685, שינויים כוללים:
- הוספת 4 בריכות שחיה במרפסות גג של קומה 17 בנויה חלקית במבנים C,D, שתי בריכות בכל מבנה.
- הנמכה של המחיצה בין הדירות במרפסת גג בחזית המערבית.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת 4 בריכות שחיה במרפסת הגג בקומה 17.
ככפוף לכל דין, תיאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
---	------

עמ' 342

מידע: רישוי: 25-0512 ת.בניין: 046-0414

תנאי	#
ההיתר הינו להוספת בריכות במרפסת גג בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.	1
בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.	2

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1629	תאריך הגשה	18/11/2024
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	פרגולה

כתובת	גרוסמן מאיר 22, צונץ 12	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	6992/33	תיק בניין	3709-022
מס' תב"ע	א, 2603, 2603, 3/05/12, 432, 720, 852, א, 9061, ג, תמ"א/1	שטח המגרש	1,601.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נעמי אייזנשטיין	צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
בעל זכות בנכס	נעמי אייזנשטיין	צונץ 8, תל אביב - יפו 6819125
עורך ראשי	מור ביטון	אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012
מתכנן שלד	מור ביטון	אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

אישור בדיעבד להקמת 2 פרגולות - אחת בחזית הקדמית (לרח' גרוסמן מאיר) בשטח של כ-15 מ"ר והשניה בשטח של כ-17 מ"ר בחזית אחורית-הצפונית, בתחום מרפסת גג הקיימת בצמוד לחדר יציאה לגג עבור הדירה הדרום-מערבית בקומה העליונה.

מצב קיים:

על המגרש בניין למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם חדר יציאה לגג סה"כ 24 יחידות דיור בבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-2025	11/12/2022	23-0113	20/02/2023	שני חדרי יציאה לגג, עבור שתי יחידות דיור בקומה העליונה, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי בכל אחת מהדירות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, עם 24 חלקות משנה. על גבי הבקשה חתומים בעלת הנכס חברת הלמיש וחוכרת בחלקת משנה 24 נעמי אייזנשטיין המבקשת ההיתר. לחוכרים נשלחו הודעות לפי 36ב' במסגרת פרסום לפי סעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	מצללה בשטח של עד 1/3 משטח הגג שבבעלות המבקש על פי ג1 ותקנות התכנון והבניה "מצללות".	כ-32 מ"ר (עבור 2 המצללות)	חריגה של 16.7 מ"ר (לפי מדידה גרפית)

עמ' 344

מידע: 21-02608 רישוי: 24-1629 ת.בניין: 3709-022

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח גג: כ-46 מ"ר שטח פרגולה מותר: כ-15.3 מ"ר		
	נסיגה מקו החזית אחורית: 1.20 מ'	0 מ'	1.20 מ' - פורסמה הקלה לביטול נסיגה.
	נסיגה מקו החזית קדמית: 1.20 מ'	0 מ'	אחת משתי המצצלות מוצעת בחזית הקדמית (לרח' גרוסמן מאיר) - לא ניתן להמליץ חיובי על אישור ההקלה המבוקשת עברה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3	X		מצללה

הערות נוספות:

1. כל הבניה המוצעת בבקשה קיימת בפועל ואישורה מבוקש בדיעבד. הוגשה תביעה בגין בניה זו וקיים צו הריסה כנגדה.
2. שתי המצללות מוצעות ללא נסיגה ממעקה הגג - בניגוד למותר על פי תכנית ג-1 עבור ביטול הנסיגות פורסמה הקלה. אחת המצללות מוצעת בחזית הקדמית (לגרוסמן מאיר) ביטול הנסיגה מקו חזית זו הינו בניגוד לקבוע בהנחיות המרחביות, על כן לא ניתן להמליץ חיובי על אישור ההקלה המבוקשת.
3. מפרט הבקשה אינו כולל חישוב שטח המצללות המוצעות וכן תחשיב היחס בין שטחן לבין שטח מרפסת הגג, בהתאם לכך כל הבדיקה נערכה בהתבסס על המוצג בתכנית הבקשה ועל מדידה גרפית.
4. חדר יציאה לגג בנוי לפי היתר מס' 23-0113 שניתן ביום 20.02.2023 והפרגולות צמודות אליו בשני צדדיו.
5. במקביל לבקשה הנדונה הוגשה בקשה מס' 25-0961 לאישור בדיעבד להקמת פרגולות עבור הדירה המערבית הצמודה לדירה הנדונה, הבקשה טרם נבדקה.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2 מ' בחזית הקדמית	1
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
פרסום לא מדויק שכן אין התייחסות לכך שמבוקשת הקמת פרגולות על הגג וביטול נסיגות הקמתן. ביטול הנסיגה בחזית הקדמית הינו בניגוד להנחיות המרחביות וכן פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה, על כן לא ניתן להמליץ חיובי על אישור ההקלה המבוקשת.	1
ביטול הנסיגה בחזית האחורית אינו פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה על כן אין מניעה לאשרו, אך	2

עמ' 345

מידע: 02608-21 רישוי: 1629-24 ת.בניין: 022-3709

#	התייחסות
	המצללה המוצעת אינה תואמת להוראות תכנית ג1 לעניין השטח המותר לבניה עבור מצללה, שכן שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי.

תאריך הודעה אחרונה: 08/10/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מאיראין בנארוש - ת.ד. 9, תל אביב - יפו 6819129	אני סיגלית קייקוב מתנגדת לכל סוג בניה בצונץ 12 הדבר גורם לפגיעה בחניה בדיור באיכות החיים רעשי קריוקי ומזיק לשכונה רוחבי ופרטי אבקש לדחות את בקשת היתר הבניה ולאסור בניה

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבקשה עוסקת בהוספת פרגולות על הגג בלבד, ואינה מחייבת הקצאת חניה. טענות המתנגדת בעניין מצוקת חניה אינן רלוונטיות לבקשה זו. בנוגע ליתר הטענות לרבות איכות החיים ורעש, שאינן נוגעות להיבטים תכנוניים יש לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 06.05.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש בנוי, פרגולה בחזית הצפונית בנויה עד למעקה ועל כל שטח הגג ובגין בנייתה הוצא צו הריסה מנהלי, בחזית הדרומית מבקשים פרגולה, בפועל- קיימת סגירת מרפסת כולל גגות- בגין סגירת מרפסת הוצא צו הריסה מנהלי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

- לא לאשר את הבקשה, שכן:
 - שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי בניגוד לקבוע בתקנות ובתכנית ג1;
 - המצללו המוצעת בחזית הקדמית (לרח' גרוסמן מאיר) ללא נסיגה ממעקה הגג.
 - ביטול הנסיגה מהווה פגיעה ברצף הארכיטקטוני של המבנה והינו בניגוד למותר על פי ההנחיות המרחביות.
 - לא לאשר הקלה לבניה פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית, שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות וכן פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה.
- לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עוסקת בהוספת פרגולות על הגג בלבד, ואינה מחייבת הקצאת חניה. טענות המתנגדת בעניין מצוקת חניה אינן רלוונטיות לבקשה זו.

עמ' 346

מידע: 21-02608 רישוי: 24-1629 ת.בניין: 3709-022

בנוגע ליתר הטענות לרבות איכות החיים ורעש, שאינן נוגעות להיבטים תכנוניים, יש לפנות לערכאות המתאימות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

יבגניה פלוטקין: בקשה שלא ממליצים, כוללת אישור לפרגולות שנבנו בפועל, בשטח יותר ממה שמותר, מבקשת הקלה להצמדה למעקה בחזית לרחוב, שגם לא רלוונטית, לצורך העניין ברגע שיתקנו בפועל את כל הבעיות ויקטינו את שטח הפרגולה, הם יגישו במסלול פטור מהיתר.
אלחנן זבולון: הם חשבו שהם עשו כי מותר.
הלל הלמן: עיריית תל אביב היא היחידה בארץ שנותנת ייעוץ בנושא לפטור מהיתר על מנת להקל על אנשים.

החלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

1. לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. שטח המצללות המוצעות עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי בניגוד לקבוע בתקנות ובתכנית ג1;
2. המצללו המוצעות בחזית הקדמית (לרח' גרוסמן מאיר) ללא נסיגה ממעקה הגג.
3. ביטול הנסיגה מהווה פגיעה ברצף הארכיטקטוני של המבנה והינו בניגוד למותר על פי ההנחיות המרחביות.
4. לא לאשר הקלה לבניה פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית, שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות וכן פוגע ברצף הארכיטקטוני של המבנה.

**2. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה עוסקת בהוספת פרגולות על הגג בלבד, ואינה מחייבת הקצאת חניה. טענות המתנגדת בעניין מצוקת חניה אינן רלוונטיות לבקשה זו.
בנוגע ליתר הטענות לרבות איכות החיים ורעש, שאינן נוגעות להיבטים תכנוניים, יש לפנות לערכאות המתאימות.**

החלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1193	תאריך הגשה	13/07/2025
	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	רציף העליה השניה 20, רציף העליה השניה 20א	שכונה	יפו העתיקה, נמל יפו
גוש/חלקה	7037/1	תיק בניין	3730-020
מס' תב"ע	606,479	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מורלי ז'אק סרג'	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	אילן פיבקו	המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

בקשה לפיצול יחידת סטודיו לאמן לשתי יחידות נפרדות בדומה למה שאושר בשעתו בהיתר 11-1056-11 כאשר 3 היחידות סטודיו אוחדו בהמשך ליחידה הנדונה בהיתר 14-1385. הפיצול מוצע ע"י הסדרת גישות נפרדות ליחידות מתוך מעבר משותף כפי שאושר בעבר, הקמת קיר בלוקים להפרדה פנימית בין 2 היחידות סידור מטבחון בכל יחידה.

פתרון מיגון קיים עבור יחידות הסטודיו - כפי שאושר בהיתר 11-1056 וללא שינוי בהיתר 14-1385.

*הבניה הקיימת בשאר הקומות סומנה כ"לא כלול לבקשה".

מצב קיים:

מתחם "בית הסטודיו" ביפו העתיקה, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג עם מסחר בקומת קרקע ו-3 יחידות סטודיו לאמן בקומות עליונות (יחידה אחת בקומה השנייה ו-2 יחידות בקומות מעליה).

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
בקשה לאישור מתחם "בית הסטודיו" ביפו העתיקה בין הנמל וסמטת נתיב המזלות כולל שיקום המבנים הקיימים ותוספת בניה במבנה החד-קומתי הפונה לנמל של 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 14 דירות סטודיו, מרפסות גג, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית וממ"קים.			09/02/1998	98-0235
במסגרת הבקשה דווח לוועדה כדלקמן: 1. במקום קיימים מבנים עתיקים כאשר החלק הפונה לנמל הינו בן קומה אחת ומאוכלס במחסני דייגים והחלק הפונה לסמטת נתיב המזלות בנוי בשתי קומות נוספות והוא נטוש				

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				<p>קרוב ל-50 שנה.</p> <p>2. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי ומבוקש שיקום המבנים הקיימים (המקורים) ותוספת בניה על גג המבנה החד-קומתי הפונה לנמל עבור הוספת 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 14 יחידות סטודיו, מרפסות גג, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית וממ"קים.</p> <p>3. במקום חלה תכנית 606 הקובעת כי המתחם יהיה כלול בתחום השמורה האדריכלית של יפו העתיקה. כמו-כן, קובעת תב"ע 606 כי בתחום השמורה האדריכלית כל בניה תבוצע רק לאחר קבלת חוות-דעת חיובית של הועדה המייעצת ליפו העתיקה. לפי סעיף 16 בתקנון תכנית מפורטת מס' 606 "לא יוצאו רשיונות בנין ולא יוקמו כל בנינים בשטח התכנית הזאת אשר לא יתאימו לתכנית בינוי כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית".</p> <p>תכנית הבינוי הומלצה ע"י הועדה המייעצת ליפו העתיקה ואושרה ע"י הועדה המקומית ותוקנה בהמשך לעניין גובה הבניין ואושרה שוב ע"י הועדה בהתאם.</p> <p>4. לאחר החלטת בית המשפט העליון בעניין בניה ביפו העתיקה- מובא עניין אישור הבקשה לשיקול-דעת הועדה המקומית.</p> <p>הועדה המקומית דנה בבקשה בישיבתה מיום 02/09/1998 והחליטה להמתין עד לאחר שמחת תורה. אם לא יחליט בית-המשפט עד אז בעניין צו המניעה, מאשרת הועדה את הבקשה ע"פ תכנית הבינוי שאושרה בתנאי מתן התחייבות, שאם יחליט בית-המשפט לבטל את תכנית הבינוי לא תהיה מצד המבקשים כל תביעה לפיצויים.</p> <p>לבקשה לא הוצא היתר.</p>

בעלויות:

הנכס בבעלות הפטריארך הארמני ובחכירה של חברה לפיתוח יפו עתיקה בע"מ ועוד חוכרים. הבקשה חתומה ע"י חברה לפיתוח יפו עתיקה. לא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. מדובר במתחם "בית הסטודיו" ביפו העתיקה הממוקם בין רציף נמל יפו וסמטת נתיב המזלות עם בנינים עתיקים ובמקור החלק הפונה לנמל הינו בן קומה אחת והחלק הפונה לסמטת נתיב המזלות בנוי במקור עם שתי קומות נוספות.

2. בשנת 1998 הוגשה בקשה (מס' ר 98-0235) לשיקום המבנים הקיימים, תוספת בניה מעל המבנה החד-קומתי הפונה לנמל, הוספת 3 קומות ובניה חלקית על הגג עם 14 דירות סטודיו, מרפסות גג, חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית וממ"קים. הבקשה הומלצה ע"י הועדה המייעצת של יפו עתיקה והועברה לשיקול דעת הועדה בהסתמך על החלטת בית משפט העליון בעניין בניה ביפו העתיקה.

הועדה המקומית החליטה: "... אם לא יחליט בית המשפט בעניין צו המניעה - מאשרת הועדה את הבקשה **ותכנית הבינוי** שאושרה בתנאי מתן התחייבות, שאם יחליט בית המשפט לבטל את תכנית הבינוי, לא תהיה מצד המבקשים כל תביעה לפיצויים".

לבקשה הנ"ל לא ניתן היתר, פג תוקפה של ההחלטה.

3. במהלך מספר שנים התנהלו הליכים משפטיים בנדון: הועדה המקומית (מיוצגת ע"י עו"ד שרי אורן), חב' הצדף בנמל (ע"י אילן פיבקו) וחב' לפיתוח יפו העתיקה נגד ועד אומנים-חוכרים ביפו העתיקה. הצדדים הגיעו להסכם פשרה שקיבל תוקף פסק דין. לפי הסכם הפשרה: הצדדים מודיעים בזה לכב' בית המשפט כי בהתאם להחלטת ביהמ"ש מיום 28.11.2000 קיימו נציגי הצדדים דיון משותף והגיעו להסכמה כדלקמן: "מוסכם על כל הצדדים כי הועדה המקומית תיתן את היתר הבניה המבוקש להקמת פרוייקט "בית הסטודיו" בכפוף לכך שיובטח כי גובה מפלס רצפת הקומה המסומנת, בהיתר בגובה 14.60 מ' אינו עולה על גובה מפלס "ככר התותחים" (ברחבת הכניסה לבתים בנתיב המזלות 19,17). התאמת הגבהים האמורה תהיה עפ"י אישור מודד מוסמך. במפלס הרצפה האמורה תיבנה דירה בגודל של 152 מ"ר, בחלק הצפוני, ולמעט הדירה המוזכרת לעיל, לא יבנה כל מבנה מעל מפלס 14.60 מ' קבוע או זמני."

4. בשנת 2004 הוגשה בקשה חדשה לשינויים בקומת הקרקע באגף האמצעי והפיכתה ללובי כניסה משותף וחדרים טכניים, יציקת רצפה חדשה ב-1 מ' מעל התקרה הקיימת, הוספת 2 קומות לאורך חזית לרציף העלייה השנייה וזאת בהמשך ל-2 הקומות הקיימות בחלק הפונה לסמטת נתיב המזלות, הוספת קומות השלישית והרביעית חלקיות עם יחידה אחת דו-מפלסית עם חללים בגובה כפול בתוך הדירה. הבקשה הנ"ל נדחתה ע"י הועדה המקומית, כי הוגשה בניגוד הסכם פשרה, אינה תואמת תכנית בינוי, גובה של קומה העליונה של 6 מ' הוא גובה חריג ולא מומלץ לאשרו וכן מהווה שימוש למגורים שאינו פורסם.

5. לאחר דחיית הבקשה הנ"ל, הוגשה בקשה חדשה, כאשר הסטודיו העליון מתוכנן בקומה אחת, לעומת 2 קומות שהתבקשו קודם, נעשו שינויים שונים במפרט והתבקשו 7 יחידות סטודיו לאומן (לעומת 7 יח"ד בבקשה הקודמת). הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית בתנאים מסוימים, אך לאחר אישורה הוגשו התנגדויות לפנים משות הדין, הצדדים הוזמנו לדיון בהתנגדויות, כאשר צוות ההתנגדויות קרה למבקש ההיתר לנסות ולמצוא עם המתנגדים פתרון כפי שהציעו המתנגדים במהלך הדיון ובמקביל ייבדקו טענות המתנגדים לגבי אי-התאמת התכנית המוגשת להסכם פשרה שהושג.

במענה לכך, הטענות המתנגדים נבדקו והתקבל אישור עו"ד ניר מועלם, עוזר היועץ המשפטי בשעתו, שהבקשה, כפי שהוגשה, תואמת את ההסכם שהושג בשעתו. יחד עם זאת, בתאריך 27.6.2006 הודיעו הצדדים, שהם הגיעו להסכמה המובילה להסרת ההתנגדות למתן היתר הבניה שבנדון והוגשה תכנית מעודכנת המשקפת את ההסכמה בין הצדדים תוך הקטנת שטח קומת הגג מ-152 מ"ר עד 60 מ"ר.

לאור ההסכמה אליה הגיעו הצדדים ובהסתמך על האישור היועץ המשפטי בדבר התאמת הבקשה להסכם שהושג בשעתו התקבלה החלטת הועדה המקומית, לחזור על החלטת הועדה מתאריך 3.11.2004.

בשנת 2007 הוגשה בקשה להארכת תוקף החלטה **ובהמשך בתאריך 28.7.2008 הוצאה היתר לשינויים בקומת הקרקע באגף האמצעי, והוספת 2 קומות לאורך חזית לרציף העלייה השנייה בהמשך ל-2 הקומות הקיימות בחלק הפונה לסמטת נתיב המזלות עם 3 יחידות סטודיו בכל קומה, סה"כ 6 יחידות סטודיו (עם ממ"ד בכ"א). על הגג אושר המשך חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית, ממ"ק, יחידת סטודיו אחת, מרפסת גג צמודה ליחידה.**

6. בשנת 2009 הוגשה בקשה לשינויים לגבי ההיתר, שכללה (בין השאר): שינויים בכל הקומות, שינויים בשטחים וצירוף השטחים המשותפים במפלס העליון ברובם (חדר מדרגות, מבוא וממ"ק) לשטח היחידה סטודיו תוך שינוי בתכנון והגדלת שטחה מ-60 מ"ר ל-103 מ"ר (על פי הנקבע בהסכם פשרה בעליון). כלומר הבקשה כללה הגדלת שטח יחידת סטודיו העליונה (עד 152 מ"ר) על פי הנקבע בהסכם פשרה שקיבל תוקף פסק דין בעליון, אך מעבר לנקבע בהסכם פשרה נוסף (של 60 מ"ר) שעל פיו הוסרה התנגדות וניתן היתר. בתאריך 13.1.2011 ועדת משנה לתכנון ובניה אושרה את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות

מהנדס העיר ובתנאים מסוימים וביניהם: הצגת אישור של היועצת המשפטית בדבר התאמת הבקשה להסכם פשרה שקיבל תוקף פסק דין והסכמים שהוסגו בין הצדדים בהמשך ולפיהם ניתן היתר. בהמשך לכך התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית עו"ד שרי אורן ולפיה:

- יש לבדוק את הבקשה תכנונית כפי שנעשה.

- גודל היחידה תואם את מה שאושר בזמנו בהסכם פשרה ואושר ב"מש העליון.

- כל עניין ההסכמים לאחר אותו הסכם פשרה, הם עניין קנייני ולא תכנוני, לכן אנחנו לא צריכים להתערב.

יחד עם זאת סוכם עם היועצת המשפטית לגבי מסירת הודעות בדבר הגשת הבקשה לכל בעלי העניין שהגישו התנגדויות בזמנו.

בהמשך הגיש עורך הבקשה חומר לבדיקה סופית ובמקביל התקבלו התנגדויות של ועד אומני יפו עתיקה שהבקשה לא תואמת הסכם שקיבל תוקף פסק דין שהדבר דורש הפסקת בניה שממשיכים ללא היתר באופן מידי. כ"כ התקבלה התנגדות מהפטריארכיה היוונית האורתודוקסית, על כך שהבניה פוגעת קשות בכנסייה, במבנה הכנסייה במאמיניה, במתחם הנמל ובעיר ותגרום לנזק בלתי הפיך.

לאור מכתבי התנגדויות, נערכו פגישות עם מהנדס העיר בשעתו על מנת לבדוק טענת המתנגדים לעניין התאמת גובה רצפתה של הקומה העליונה למפלס כיכר התותחים כפי שנקבע בהסכם הפשרה בעליון וכן נערכו בדיקות בשטח ע"י מח' הפיקוח.

בו זמנית פנו המתנגדים לבית משפט מחוזי וביום 09.2011 ניתן פסק דין שלפיו (סעיף 13): "הבניה במקום צריכה להיעשות הן בהתאם להיתר הבניה הקיים הן בהתאם להסכמי הפשרה שנחתמו עם המתנגדים והן בהתאם להיתר לשינויים שטרם ניתן...".

כ"כ על פי סעיף 14 בפסק הדין: " למרות האמור בפסק דין זה, מומלץ לצדדים לנסות ולהמשיך להידבר ביניהם, כפי שעשו הן בעבר והן במהלך הדיון. בנסיון להגיע להסכמות לגבי שינויים מסוימים בבניה, באופן שיתן מענה נקודתי ל"נקודות הכואבות" ביותר לעותרת". כלומר לצורך הענין, בית המשפט לא פסל באופן חד משמעי את הסכם הפשרה הנוסף שלפיו בזמנו הוסרה התנגדות וניתן היתר לפיו השטח העיקרי של היחידה העליונה הוקטן עד 60 מ"ר, כאשר בבקשה הנ"ל, השטח הוגדל על פי הסכם פשרה בעליון.

במקביל לתהליכים הנ"ל תוקף החלטת הועדה המקומית פג והוגשה בקשה להארכת תוקפה, אך מבדיקת מח' הפיקוח עלה כי התוכנית אינה תואמת מצב בשטח וקיימת בניה נוספת שלא סומנה.

בהמשך לחוות דעת הפיקוח, **הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן היא אינה מתאימה למציאות.**

7. בהמשך הוגשה בקשה חדשה מס' 11-0718 לשינויים כלפי היתר ובין השאר - תכנון מחדש של כל יחידות סטודיו שאושרו בהיתר לרבות שינוי בקונטור הבניה בחזית לעורך הרח' רציף העלייה השנייה, הוספת גזוזטראות חלקן עם פרגולות מעליהן, שינוי מיקום ממ"דים בכל היחידות, סידור כניסה נוספת ליחידה העליונה מס' 7 במפרט ממפלס השני מרחוב נתיב המזלות תוך הריסת חלק מהקיר החיצוני של הבניין ובנייתו מחדש בעובי צר מהמקורי על מנת להסדיר גרם מדרגות לעליה ליחידה הנ"ל, צירוף השטחים המשותפים במפלס העליון ברובם (חדר מדרגות, מבוא וממ"ק לשטח יחידת סטודיו עליונה (מס' 7)) תוך שינוי בתכנון והגדלת שטחה מ-60 מ"ר ל-118 מ"ר.

הבקשה הוגשה בחתימה ע"י המתנגדים קונפורטי רפאל וידידה לוונטהל עו"ד מטעם מהפטריארכיה היוונית האורתודוקסית. הנכס בכעלות האפטריארך הארמני ובחכירה של חב' לפיתוח יפו עתיקה ועוד 2 חוכרים.

הבקשה כללה הגדלת שטח יחידת סטודיו העליונה מ-60 מ"ר לשטחים עיקריים ל-118 מ"ר במסגרת 152 מ"ר כפי שאושר בהסכם פשרה בעליון (השטח המירבי במפלס העליון לרבות השטח העיקריים ושטחי השרות אינו עולה על 152 מ"ר הנ"ל). כ"כ הבקשה כללה שינויים בשטח הקומות.

לבקשה הוצא היתר מס' 11-1056 לשינויים במתחם "בית הסטודיו" (בבניה), בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג עם מסחר בקומת הקרקע ו-7 יחידות סטודיו בקומות העליונות, הכוללים (בין השאר):

- שינויים בחלוקת השטחים בכל הקומות ללא שינוי במספר יחידות סטודיו.

- שינויים בחלוקת השטחים ביחידות סטודיו כולל שינויים במרחבים המוגנים וחצרות פנימיות.

- שינויים ותוספת שטח ליחידת סטודיו (העליונה) והגבהת חלקי הרצפה בתוך היחידה.

* ההיתר ניתן בהתבסס על המפה הטופוגרפית המאושרת ע"י מודד מוסמך להוכחת כי גובה המפלס הרצפה של הקומה העליונה אינו עולה על גובה מפלס "ככר התותחים" (ברחבת הכניסה לבתים בנתיב המזלות 17,19) כפי שנקע בהסכם פשרה.

8. בהמשך בשנת 2014 הוגשה בקשה לשינויים כלפי היתר מס' 11-1056 במתחם "בית הסטודיו" (בבניה), בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג עם מסחר בקומת הקרקע ו-7 יחידות סטודיו בקומות העליונות, הכוללים: שינויים פנימיים ובחזיתות, והוספת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג במפלס קומה חלקית על הגג ולשינויים בחלוקת

עמ' 351

מידע: 24-01661 רישוי: 25-1193 ת.בניין: 3730-020

השטחים בקומות העליונות תוך **איחוד 7 יחידות סטודיו בהיתר ל-3 יחידות**, כדלקמן: **יחידות מס' 1,2,3 ליחידה אחת**, יחידות מס' 5 ו-4 ליחידה אחת, יחידות 6 ו-7 ליחידה אחת. לבקשה **הוצא היתר מס' 14-1385 בכפוף לתנאים מפורטים בהיתר הקודם.**

9. במסגרת הבקשה הנדונה, מדובר ביחידה אחת (סטודיו מס' 1) שאוחדה במסגרת היתר מס' 14-1385 ע"י חיבור 3 יחידות מקור נפרדות (קטנות) וכעת מבקשים פיצולה ל-2 יחידות דיור (ובניהן יחידה אחת קטנה בדומה ליחידת מקור) כפי שאושרו בהיתר מס' 11-1056. אציין כי הבקשה אינה כוללת שינויים במפלסים, בשטחים או בשימושים כלפי מאושרים בעבר לאור כל השתלשלות המפורטת לעיל, אלא שינויים פנימיים לצורך פיצול היחידה.

* לאור תהליכים משפטיים שנערכו בנכס זה והמצב בו ההיתר שניתנו בנדון אושרו ע"י הועדה המקומית, מומלץ לדון בבקשה הנדונה בוועדה המקומית בהתאם.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 22.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 22.07.2025

הוטען אישור פקע"ר לפתרונות המיגון הקיימים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 30.04.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת את המצב בשטח

נכון לזמן הביקורת יש שם יחידה דיור אחת

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 16.12.2024)

חו"ד לתיק ורוד

16.12.24

רציף העלייה השנייה 20

המבנה נמצא בתחום השמורה הארכיטקטונית אך איננו מבנה לשימור. מבחינת מח' השימור אין מניעה לאשר את המבוקש.

במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות או אחר.

בברכה

רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 17.11.2024)

פטור

מדובר בבקשה בגוש שומא, על כן פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

לאשר את הבקשה לשינויים במתחם "בית הסטודיו" ביפו העתיקה כלפי המצב המאושר בהיתר מס' 14-1385 במסגרתו הותר איחוד יחידות סטודיו ל- 3 יחידות הסטודיו וביניהן היחידה הנדונה שמוצעת לפיצולה ל-2 יחידות סטודיו נפרדות בהתאם למצב האושר ע"י הועדה בהיתר קודם (מס' 11-1056),

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

יבגניה פלוטקין: הבקשה הגיעה לשיקול דעת של הוועדה מתוקף תוכנית 606 בהמלצה של הצוות המקצועי למעשה זה מתחם ידוע כבית הסטודיו ביפו העתיקה, בזמנו לצורך העניין אושר כאן איחוד של 3 יחידות סטודיו ליחידה אחת, והיום הם מפצלים את היחידה שנבנתה ל-2 יחידות, אחת גדולה, ואחת בדומה ליחידת מקור כפי שאושרה בזמן איכות. לצורך העניין זה גם אושר בזמנו בתוכנית הבינוי וגם אנחנו חוזרים למצב דומה למאושר בעבר למבנה איכות ואנחנו ממליצים על הבקשה.
אלחנן זבולון: לאשר את הבקשה.

עמ' 353

מידע: 24-01661 רישוי: 25-1193 ת.בניין: 3730-020

החלטה: החלטה מספר: 34

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים במתחם "בית הסטודיו" ביפו העתיקה כלפי המצב המאושר בהיתר מס' 14-1385 במסגרתו הותר איחוד יחידות סטודיו ל- 3 יחידות הסטודיו וביניהן היחידה הנדונה שמוצעת לפיצולה ל-2 יחידות סטודיו נפרדות בהתאם למצב האושר ע"י הועדה בהיתר קודם (מס' 11-1056),

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1539	תאריך הגשה	30/10/2023
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות

כתובת	שדרות ירושלים 10, אבן חלדון 1, ליענר שלמה 2	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7017/36	תיק בניין	3001-010
מס' תב"ע	1, 9016, 479, 452, 2606, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	1,008.12

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרידיש שיווק בע"מ	פינסקר 20, נתניה 4241114
בעל זכות בנכס	גרידיש שיווק בע"מ	פינסקר 20, נתניה 4241114
עורך ראשי	רועי פישר לבנטון	נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	נחמן גרידיש	פינסקר 20, נתניה 4241114
מורשה חתימה מטעם המבקש	נחמן גרידיש	פינסקר 20, נתניה 4241114

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת מבנה "מועדון התיאטרון" (קולנוע צליל) והקמת בניין חדש למגורים עם יחידות מסחריות לאורך חזית המגרש כלפי שד' ירושלים, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף לחניה, עבור סה"כ 21 יחידות דיור.

הנכס מוקף 3 רחובות: שד' ירושלים, אבן חלדון וליענר שלמה ומורכב מ-2 חלקות (מס' 36 - הנדונה, ו-מס' 35 הסמוכה). הבניין מוצע בתחום חלקה 36 (בחלק המזרחי של הנכס) ומתוכנן עד לגבולות המגרש לכיוון הרחובות ובצדו- בקיר משותף עם הבניין השכן שאושר בחלק המערבי של המגרש בתחום חלקה מס' 35) וחצר לא מקורה בתחום החלקה הנדונה.

מצב קיים:

על החלקה הנדונה קיים מבנה בן 3 קומות של "מועדון התיאטרון" המיועד להריסה לטובת הקמת הבניין החדש. החלקה הנדונה (מס' 36 בגוש מס' 7017), יחד עם החלקה הסמוכה מס' 35, מהוות מגרש בניה אחד עפ"י תב"ע 2606.

בתיק הבניין נמצא היתר, שניתן עבור הבניה בחלק המערבי של המגרש התכנוני, להקמת הבניין השכן בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, עבור 11 יחידות דיור שסומן במפרט כ"לא שייך לבקשה".

עמ' 355

מידע: 21-01648 רישוי: 23-1539 ת.בניין: 3001-010

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתר	שנה	בקשה
היתר להקמת בניין בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג עבור 11 יח"ד, על חלקו המערבי של המגרש (חלקה מס' 35).	2008	07-0931		
<p>בשנת 2021 הוגשה בקשה להקמת בניין חדש בנכס הנדון, בן 5 קומות וביה על הגג, מעל מרתף למגורים ומסחר, סה"כ 24 יחידות דיור. שהוכנה לוועדה בהמלצה שלילית ובין השאר מסיבות הבאות:</p> <p>- הוגשה בסטיה מתיק המידע לעניין הצגת מגרש מאוחד (חלקה 36 הנדונה) וחלקה 35 עם הפרשת שטח להפקעה לטובת הציבור ושטח המגרש נטו לחישוב זכויות.</p> <p>- הוגשה ללא מפה מעודכנת המציגה את גבולות המגרש המאוחד, כשטח נטו לחישוב זכויות וחישוב הפקעה לטובת הציבור.</p> <p>- הוגשה בניגוד לתקנות לעניין הצגת בניה קיימת לרבות הצגת הבניין הצמוד הקיים בחלקה 35 שלא הוצג כלל ולא ניתן לבדוק מבחינה ארכיטקטונית את השתלבות 2 הבניינים.</p> <p>- הוגשה על בסיס נסח טאבו של חלקה 36 בלבד וללא הצגת נסח הטאבו של חלקה 35.</p> <p>-התכנון כולל סידור חצר חיצונית בין הבניינים הנ"ל ללא שמירת פרופורציה כפי שנקבע בתקנות.</p> <p>-אישור נת"ע שהוגש לבקשה מתייחס לחלקה 36 בלבד ללא התייחסות לחלקה 36 ו 35 כמגרש בניה אחד.</p> <p>- אין התאמה בין המסומן במפרט שהוגש לאגף הנכסים ואשר נבדק לוועדה לבין מפת המדידה שהוגשה במסגרת הבקשה (לא סומנו קווי הפקעה, שטח נטו לחישוב זכויות וכו').</p> <p>*ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה והבקשה נסגרה לבקשתו בטרם דיון בוועדה. במסגרת הבקשה הנדונה נעשו תיקונים על מנת צמצום השטחים והצפיפות בבניין.</p>			05/05/2021	21-0647

בעלויות:

החלקה הנדונה מס' 36, בבעלות חברה פרטית (גרידיש שיווק בע"מ) והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה בשם החברה. לבעלי החלקה הסמוכה מס' 35 המהווה מגרש תכנוני אחד עם הנדונה, נשלחו הודעות.

בנייה מעל הקרקע | תכנית 2606 (אזור מגורים מיוחד).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ	שטח עיקרי:		

סטיה/הסבר	מבוקש	מותר	זכות
	<p>הוצג חישוב שטחים למגרש כולו לרבות הבנייה הקיימת בהיתר בחלקה מס' 35 שבמסגרתה נוצלו כל זכויות הבנייה לחלקה הנ"ל.</p> <p>הבניין הנדון מוצע עם שטח עיקרי בסך של: 1465.8 מ"ר ושטח שירות כולל ממ"דים בסך של: 592 מ"ר כ-29% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע).</p>	<p>190%+20% משטח המגרש נטו. המגרש כולו (לרבות החלקה הנדונה והחלקה הסמוכה) סומן בנספח הבינוי בתחום בו מותרת תוספת 20% לשטחים העיקריים המותרים.</p> <p>סה"כ שטח המגרש: 1010 מ"ר:</p> <p>-חלקה 35 בשטח של 312 מ"ר וכל זכויות הבנייה בהתאם לשטחה (561.63 מ"ר) שהם 180% מומשו במסגרת ההיתר מ-2008 עבור הקמת הבניין בחלקו המערבי של המגרש.</p> <p>זכויות הבנייה הנותרות למימוש בחלקה 36 (הנדונה) עבור שטחים עיקריים: 1465.8 מ"ר, סה"כ 210%.</p> <p>שטח שירות: 70% משטח המגרש נטו. כאשר בבניה חדשה לפחות 30% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשטח שירות לקומות העליונות, ללובי הכניסה, ח. מדרגות, מעליות, ח. מכונות, שטחים מוגנים, חניה וכדומה.</p> <p>זכויות הבנייה הנותרות למימוש בחלקה 36 (הנדונה) עבור שטחי שירות, כולל הפרשי ממ"דים בשטח כולל של 105 מ"ר: 593.6 מ"ר.</p>	<p>שטחי בניה</p>
<p>החזית המזרחית (לשדרות ירושלים) מוצעת עם הבלטת מרפסות שאורכן הכולל עולה על 50% מאורך החזית. %%%%</p> <p>יש להקטין עד 4 מ' לכל מרפסת</p>	<p>לכל הרחובות- 0 מ'.</p> <p>החזיתות מוצעות בקו בנין 0 מ' לכל גובה הבניין, מלבד לקומת הגג+ הבלטת מרפסות ב.2 מ'</p> <p>החזית המזרחית (לשדרות ירושלים) מוצעת עם הבלטת</p>	<p>לכל הרחובות- 0 מ'.</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב שקווי הבניין לחזית הרחוב יהיו מחייבים בגובה של שלוש הקומות הראשונות.</p> <p>הועדה המקומית תהיה</p>	<p>קו בניין</p>

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	<p>רשאית להתיר בקומות מעל קומת הקרקע בניית מרפסות הבולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי או לפי המרפסות הקיימות, בתנאי שעל פי חוות דעת מה"ע המרפסות המוצעות תואמות לאופי הבניין והמבנים הסמוכים ובתנאי שסך הכל המרפסות החורגות מקו הבניין הקדמי לא יעלו על 50% מאורך החזית בקומה.</p> <p>במגרשים פינתיים בהם מותרת בנייה בקו אפס, הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש את קיטום פינת הבניין בקומת הקרקע ב- 3 מ' בכל כיוון.</p>	<p>מרפסות שאורכן הכולל עולה על 50% מאורך החזית.???????</p> <p>פינות המגרש סומנו כקטומות עם הפקעה בשטח הפינה הקטומה.</p>	יתקנו
שטח יחידת דיור	<p>עפ"י מדיניות הוועדה: שטח ממוצע של דירה יעמוד על 65 מ"ר (עיקרי) ומינימאלי 50 מ"ר (עיקרי).</p>	<p>שטח דירה ממוצע 64 מ"ר (עיקרי)</p> <p>שטח מינימאלי מוצע 45.5 מ"ר (עיקרי)</p>	<p>ניתן לאשר את הקטנת השטח הממוצע של הדירות, לאור תכנון מיטבי של הקומות הטיפוסיות</p>
תכסית	70% אחוז משטח מגרש	<p>כ-64% כולל הבנייה בחלקה הסמוכה באותו המגרש.</p>	
גובה מבנה	<p>תותר בניה עד לגובה של 16.5 מ'. לפי מדידת הגובה מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.</p>	<p>גובה הבניין המוצע, ללא הבנייה על הגג- 16.3 מ'.</p>	
בנייה על הגג	<p>בניית קומה עליונה חלקית נוספת, בתנאי שסה"כ שטחה לא יעלה על 20% משטח המגרש נטו.</p> <p>גובה הקומה הנוספת פרט למגדל המעלית לא תעלה על 3.0 מ' מעבר למצוין לעיל.</p>	<p>סך השטחים על הגג מהווים כ-11% משטח המגרש (לא כולל הבנייה על הגג בחלקה הסמוכה שאושרה בהיקף של כ-7% משטח המגרש.</p> <p>גובה הבנייה על הגג עד לתחתית מעקה הגג- 3 מ'.</p>	
תכליות מותרות	<p>בכל הקומות - מגורים /אכסון מלונאי.</p> <p>בנוסף, בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ומשרדים.</p>	<p>בכל הקומות- מגורים.</p> <p>בקומת הקרקע- יחידות מסחריות לאורך החזית לשדרות ירושלים ומגורים לכיוון שאר החזיתות.</p>	0

בניה מתחת לקרקע|תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש ובהתאם להנחיות המרחביות.	80% משטח המגרש הנדון, כולל שטח המרתף שאושר בחלקה הסמוכה הכלולה במגרש.	
מספר קומות	2	קומה אחת	
גובה קומה	4 מ'	3.8 מ'	
תכניות	חניה, חללים טכניים, שטחים נלווים למגורים ולמסחר.	חניה, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות.	

הערות נוספות:

- מדובר במגרש תכנוני אחד והבקשה מהווה תוספת בניין נוסף בחלקו המזרחי של המגרש בתחום חלקה 36, שבחלקו נצמד לבניין השכן ובחלקו נמצא במרחק של 6 מ' ממנו. הבקשה הוגשה ללא פרסום הקלה בנוגע להוספת בניין נוסף במגרש וניתנה לעורך הבקשה האפשרות לעשות פרסום נוסף, להקלה לתוספת בניין במגרש.
- עפ"י הוראות תכנית 2606 בגבול הצפוני של המגרש, קיים מדרחוב עם כניסה מרח' שד' ירושלים וממנו אושרה כניסת כלי רכב. עפ"י הוראות התכנית המדרחוב ישמש לצורך הולכי רגל בלבד ובאישור הועדה פריקה וטעינה בשעות שייקבעו ע"י הוועדה. הנושא הנ"ל הובא בפני היועמ"ש ולהלן חוו"ד:
"לעמדתנו סעיף 15 לתב"ע 2606 מעניק לוועדה המקומית שיקול דעת האם להתיר כניסה מן המדרחוב לחניה במגרש, כדלהלן: מדרחובים ישמשו להולכי רגל בלבד, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר כניסות מהמדרחובים לחניונים וכניסה לרכב לצורך פריקה וטעינה, בשעות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית או מי שהוסמך על ידה לשם כך.
אנו סבורים כי קיים כאן שיקול דעת תכנוני לוועדה המקומית האם להתיר את הכניסה למגרש מרח' אבן חלדון".
- בהתאם לכך, נתנה חוו"ד, רשות התמרור, אגף התנועה ומכון הרישוי, להתיר גישת רכבים למגרש עפ"י התנאים המפורטים בחוות דעתם.
- הבניין מוצע עם מעברים משותפים מקורים הבולטים מקונטור הבניין לכיוון החצר המשותפת עם חלונות של חדרי שרות, ח' מגורים וכניסות לדירות מתוך השטח הנ"ל.
- במסגרת תיק המידע נקבע כי "נדרש הסדר קרקע לאיחוד חלקות 36 (גדונה) ו-35 (הצמוד לו) למגרש בניה אחד ולהפקעה לדרך". כמו כן נקבע כי המגרש הינו ביעוד מגורים מיוחד על פי תכנית 2606 ונדרש הסדר קרקע להפקעה לדרך ולאחוד חלקות 36 ו-35 למגרש בניה אחד על פי המסומן בתכנית הנ"ל. הבקשה הומלצה לאישור ע"י מחלקת הסדרי קרקע בתאריך 05.06.2023 ולפיו: "התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה". יצויין כי התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה.
- הבקשה הוגשה לרבות הצגת מפת מדידה מעודכנת עם סימון גבולות המגרש וקו ההפקעה כנמסר בתיק המידע.
- הבקשה הוגשה לרבות התייחסות לבניין השכן בחלקה מס' 35, בה קיים מבנה בן 4 קומות שהוצג כ"לא שייך לבקשה". כלומר הוצגה כל הבניה הקיימת במגרש וחישוב השטחים נערך משטח חלקה 36 בלבד (693 מ"ר).
- חישוב הצפיפות נעשה בהפחתת שטח מסחרי כלומר ביחס למגורים בלבד בתחום השטח הנדון. יצויין כי בחלקה הסמוכה בתחום מגרש תכנוני זה אושר בניין עם 11 יחידות דיור תוך ציון שטחן, כנקבע בהוראות תכנית 2606.
- ניתן אישור נת"ע בתאריך 19.06.2019 לפיו:
 - התכנית שבנדון גובלת ברק"ל - הקו האדום, בהתאם לתמ"מ 1/5.
 - הבקשה להיתר כוללת הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות בגבול המגרש כולל מרתפים.

<p>3. נת"ע לא תתנגד למתן היתר בתנאי שיירשמו בו התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתיאום עם נת"ע. ▪ יש לתאם את גבהי הפיתוח עם נת"ע. ▪ יש לתאם לו"ז להקמת הפרויקט עם נת"ע. <p>4. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימרים זמניים בלבד. התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית מול נת"ע.</p>
--

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול מרפסת שירות לדירה
2	הקלה בתקן חניה נדרש
3	הקלה בדרישת החלחול עד 10% בהתאם להנחיות מרחביות במבנה המתוכנן בקו בנין אפס עם חזית מסחרית
4	הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין 0 לתחום המדרכה באורך העולה על 1/3 מרוחב המדרכה.
5	הקלה להקמת מבנה חדש נוסף בקיר משותף עם המבנה הקיים במגרש.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה רלוונטית שכן אין דרישה למרפסות שירות בתוקף התכנית.
2	ניתן לאשר את ההקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים במגרש מתכנית ח' לתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א, לצורך חישוב דרישת התקן של שטח המסחר, בהתאם לחו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
3	ההקלה אינה רלוונטית שכן היקף חלחול המוצע, תואם למותר לפי ההנחיות המרחביות.
4	ההקלה אינה רלוונטית שכן המרפסות בולטות בהתאם למותר עפ"י הוראות התכנית.
5	מדובר במגרש תכנוני אחד והבקשה מהווה הוספת בניין נוסף בחלקו המזרחי של המגרש בתחום חלקה 36 שבחלקו נצמד לבניין השכן ובחלקו נמצא במרחק של 6 מ' ממנו. ניתן לאשר את ההקלה לתוספת בניין במגרש במרחק התואם לתקנות ובהתאם לשטחים המותרים עפ"י התב"ע.

תאריך הודעה אחרונה: 25/06/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 12.08.2025)
המלצה לתת היתר

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 27.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-09/05/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-23/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו 21 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-112.5 מ"ר מסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תב"ע ח' ובתקנון חניה 2016 בתחום העיר תל אביב:

23.25 מקומות חניה לרכב פרטי:
א. 21 מקומות חניה עבור יעוד מגורים

- ב. 2.25 מקומות חניה עבור שטח המסחר
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 21 מקומות חניה לאופניים

דרישת התקן המינימלית כפי שנקבע בתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א'

17 מקומות חניה לרכב פרטי:

- א. 17 מקומות חניה עבור יעוד מגורים
- ב. 0 מקומות חניה עבור שטח המסחר
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 21 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 18 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בחניון אוטומטי תת קרקעי עם מעלית רכב
- 5 מקומות חניה לאופנועים בשטח הפיתוח
- 21 מקומות חניה לאופניים: 10 בשטח הפיתוח ו-11 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע
- מתכנן: ללצ'וק הנדסה

חוות דעת:

1. פורסמה הקלה לחישוב דרישת תקן החניה עבור יעוד המגורים במגרש מ-תכנית ח" ל-תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי- אזור א' (תקן חניה 0.8 למגורים).
2. מבוקשת חריגה ממדיניות תקנות חניה 2016 בתחום העיר תל אביב, אל "תקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי" לצורך חישוב דרישת התקן של שטח המסחר (תקן חניה 0 למסחר).
- ניתן להמליץ על ההקלה והחריגה ממדיניות המבוקשות לצורך חישוב תקן חניה מופחת בשל מאפייני המגרש:**
 - א. המגרש ממוקם במרחק של עד 300 מטר מתוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה
 - ב. מתוכננת חזית מסחרית רציפה בקו בניין 0
 - ג. הכניסה למגרש מאושרת מרחוב אבן חלדון שהינו רחוב ללא מוצא כך שהפחתה בעומסי התנועה תטיב עם התכנון ועם תפקוד הרחוב.

תנאים טכניים:

1. יש לסמן עמודונים ממזרח לכניסה לחניה, על רחוב אבן חלדון
2. יש לסמן תמרורים 405 ו-226 על אבן חלדון בקו העמודונים (ממזרח לכניסה לחניה) ומכיוון שדרות ירושלים
3. יש להחתיים את אגף התנועה על התכנית המעודכנת ולהעלות את הנספח החתום למגירה 8000

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור ההקלה והחריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת

07.04.2024 אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן

בית משותף ובו מ 16 עד 21 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 101 - 200 מ"ר:

כלי אצירה נדרשים:

עמ' 361
מידע: 21-01648 רישוי: 23-1539 ת.בניין: 3001-010

1 עגלת אשפה ירוקה של 770 ליטר
1 מכל אשפה כחול של 360 ליטר
כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

סיכום כלי אצירה:
5X1100 ליטר, כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

ממדי החדר תקינים, יש לסמן תעלת ניקוז, הגנות, איוורור מפולש או מאולץ, ברז, אבן שפה מונמכת וכו'

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

נוסף תנאי טכני

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 12.08.2025

התכנון מאושר. אין עצים במגרש ונדרשות 7 נטיעות. סכמת החלחול: תקינה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 15.06.2023)

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

הסדר קרקע - (ע"י ליטל אגא'ני 05.06.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.08.2023)

נדרש תאום לפני היתר
חלקות 35 ו-36 בגוש 7017 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.

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

עמ' 362

מידע: 21-01648 רישוי: 23-1539 ת.בניין: 3001-010

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:

- 1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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

תאום הנדסי - (ע"י ליבנת אלגזי 10.07.2023)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה "מועדון התיאטרון" (קולנוע צליל) והקמת בניין חדש, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, מעל קומת מרתף, סה"כ 21 יחידות דיור כולל ההקלה:
- הקמת מבנה חדש נוסף בקיר משותף עם המבנה הקיים במגרש;

ב. לאשר סטיה ממדיניות הוועדה לעניין שטח הדירה הממוצע ולאשר שטח דירה (עיקרי) ממוצע 64 מ"ר במקום 65 מ"ר ושטח דירה (עיקרי) מינימלי 45.5 מ"ר במקום 50 מ"ר, לאור תכנון מיטבי של קומות טיפוסיות שוות;

ג. לאשר את ההקלה לחישוב דרישת תקן החניה בהתאם לתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי וכן החריגה ממדיניות לצורך תכנון 18 מקומות חניה לרכב פרטי במקום 23.25 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לחו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי;

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 8.04.2019 בשל מיקומו של המגרש בתחום

#	התנאי
	אתר עתיקות מוכרז.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש 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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור נת"ע לעניין הדברים הבאים, בהתאם לאישורה מ 19.06.2019: 1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתיאום עם נת"ע. 2. יש לתאם את גבהי הפיתוח עם נת"ע. 3. יש לתאם לוו"ז להקמת הפרויקט עם נת"ע. 4. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימרים זמניים בלבד, התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית מול נת"ע.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הריסה לצורך הרחבת דרך פנויה מכל מבנה בהתאם לתכנית.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
6	ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי
7	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
	2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
	3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

יבגניה פלוטקין: מבנה ישן - זה לא בניין לשימור - שימש כקולנוע, בניין שנמצא בשדרות ירושלים ואנחנו ממליצים על הריסה ובנייה מחדש.
אלחנן זבולון: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0016 מתאריך 03/09/2025:

**א. לאשר את הבקשה להריסת מבנה "מועדון התיאטרון" (קולנוע צליל) והקמת בניין חדש, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות, מעל קומת מרתף, סה"כ 21 יחידות דיור כולל ההקלה:
- הקמת מבנה חדש נוסף בקיר משותף עם המבנה הקיים במגרש;**

ב. לאשר סטיה ממדיניות הוועדה לעניין שטח הדירה הממוצע ולאשר שטח דירה (עיקרי) ממוצע 64 מ"ר במקום 65 מ"ר ושטח דירה (עיקרי) מינימלי 45.5 מ"ר במקום 50 מ"ר, לאור תכנון מיטבי של קומות טיפוסיות שוות;

ג. לאשר את ההקלה לחישוב דרישת תקן החניה בהתאם לתקנות חניה 2016 של חוק התכנון והבניה הארצי וכן החריגה ממדיניות לצורך תכנון 18 מקומות חניה לרכב פרטי במקום 23.25 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לחו"ד תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי;

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לאישורם מיום 8.04.2019 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש 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.

עמ' 365

מידע: 21-01648 רישוי: 23-1539 ת.בניין: 3001-010

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת אישור נת"ע לעניין הדברים הבאים, בהתאם לאישורה מ 19.06.2019: 1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה אלא בתיאום עם נת"ע. 2. יש לתאם את גבהי הפיתוח עם נת"ע. 3. יש לתאם לוי"ז להקמת הפרויקט עם נת"ע. 4. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימרים זמניים בלבד, התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית מול נת"ע.
3	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הריסה לצורך הרחבת דרך פנויה מכל מבנה בהתאם לתכנית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
6	ביצוע עבודות הפיתוח הסביבתי
7	1) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים. 2) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 3) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9	אישור רשות הכבאות
10	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

29 ביולי 2025

סיכום פגישת תת ועדת המשנה לשימור עצים מיום 29.7.25

נוכחים:

חברי תת הוועדה: ראובן לדיאנסקי-יו"ר, חן אריאלי, דייבי דיסטניק
 צוות מקצועי: הלל הלמן-מנהל אגף רו"פ וסגן מה"ע, איריס גלאי-מנהלת מכון הרישוי העירוני,
 פלג בר-און-פקיד היערות העירוני, אלי דראי-אגרונום מכון הרישוי, תומר יום טוב-מנהל פיקוח
 אתרי בניה, שירלי בר-בוחנת רישוי בכירה מכון הרישוי, שרון אלזסר-מרכזת ועדת המשנה,
 לימור קנדיל-ע. בכירה למרכזת ועדת המשנה.

ראובן: פותח את ישיבתה הראשונה של תת הוועדה ומדבר על חשיבותה בשמירה על עצים בעיר ועל
 החובה שיש על מקבלי היתרי בנייה בעיר לעמוד בתנאי ההיתר בכל הקשור לשימור והעתקת עצים.
הלל: מציג את טיוטת נוהל הוועדה אשר תובא לאישור ועדת המשנה.

ראובן: תת הוועדה צריכה להיות מעורבת בתחילת התהליך ולא רק במקרה של הפרת היתר בכל
 הנוגע לטיפול בעצים. יש לערב את הפיקוח והאגרונום העירוני תוך כדי תנועה ולא רק לקראת קבלת
 אישור אכלוס. בנוסף, עוצמת הטיפול במקרים של הפרות צריך להיות משמעותי. כמו כן, יש לדאוג
 לנוכחות יועמ"ש בדיוני תת הוועדה.

במפגש הבא, פלג ואלי יציגו מה נעשה היום בתנאי בהיתר לרבות הצעה לנוהל בו יקבעו נקודות
 ביקורת ע"י הפיקוח והאגרונום העירוני, משלב קבלת ההיתר ועד למתן טופס אכלוס.
 מוצעות נקודות הביקורת הבאות:

א. הפירה ודיפון

ב. הריסה

ג. שלד

ד. פיתוח

אלי: מציע שהנוהל יתייחס גם למחויבות הקבלן לאזור שורשים מוגן וקיבועו בתנאים להיתר והחלפת
 אגרונום.

הנוהל יובא לדיון ואישור בתת הוועדה ולאחר מכן בוועדת המשנה.

סיכום דיון: בקשה להיתר ברחוב זלטופולסקי 17

רקע: היזם זומן לתת הוועדה לאחר קריסת עץ צאלון נאה בערכיות גבוהה לשימור, במהלך עבודות
 הבנייה והפיתוח. מדובר בעץ שיועד להיות עץ ציבורי אך לא שרד את עבודות אתר הבנייה. העץ קרס
 ופגע בשתי שתי מכוניות וגרם לנזק כבד להן ולתשתיות.

מטעם היזם נכחו: אבי רובין-יזם, נועה רובין-עורכת הבקשה, יוסי אוחנה-קבלן.

אבי רובין: העץ נמצא בשטח ציבורי שהופקע טרם הוצאת היתר הבניה. העץ צמח באלכסון. פנית
 לעירייה, התרעתי על קריסת העץ. נמסר לי שהנושא בטיפול. לא יכולנו לגזום מאחר והעץ מצוי
 בשטח ציבורי. האגרונום לא הגיע מאחר ומועד הדיון נמסר לנו לא מזמן. האגרונום ליווה את העץ. כל
 מה שנתבקשנו הוא מילא. בהיתר הבניה יצא אישור לבריכת ביוב. בשיחה עם פלג, לא ידעתי
 שאושרה בריכת הביוב בסמוך לעץ. העץ קרס. לא היה לי שום אינטרס לגרום לקריסתו. היתה
 תקלה. כשהעץ קרס, תוך שבועיים יידענו את כל הגורמים.

ראובן לדיאנסקי: אם יש היתר במרחק שוחה של חצי מטר מהעץ, לדעתך לא צריך להביא אגרונום?
אבי רובין: האגרונום ליווה אותי במשך שנתיים.

הלל הלמן: דו"ח האגרונום שונה ממה שאתה אומר. האם נעשה גיזום שורשים?

יוסי אוחנה: האגרונום אמר איזה שורשים לחתוך. סימנו בצבע ורק אח"כ העץ קרס.

הלל הלמן: נכנסת לאזור שורשים מוגן.

יוסי אוחנה: לעץ היו שורשים לכל הכיוונים. כדי לעשות קירות, חפרנו ידנית לצד השורשים. קראנו

לאגרונום. אם הוא היה אומר לי לעצור, הייתי עוצר. אבי גם פנה לעירייה. אף אחד לא ציפה שזה יקרה. הבניין כבר גמור.

ראובן לדיאנסקי: אף אחד לא חושב שעשיתם בכוונת תחילה. יש חוסר טיפול או תשומת לב מספקת לעץ. כנראה, או שלא במקרה, האגרונום לא נמצא כאן.

אבי רובין: מרגע שזה קרה, עשינו כל מה שנדרשנו: סקר, הגשת שינוי להיתר, שלמתי פיצוי נופי בגובה של 93 אש"ח. צו הפסקת העבודה שקיבלתי עולה לי כסף רב. עשינו כל מה שאפשר לעשות. אני מבקש מאוד להסיר את הצו כי הוא לא תורם אלא רק גורם לי נזק.

הלל הלמן: לא דייקת בכמה דברים. שוחת הביוב לא מאושרת בהיתר.

אבי רובין: כבר בהיתר הראשון בריכה אחת אושרה.

הלל הלמן: האגרונום כתב בדו"ח שהוא לא הגיע שנתיים. לאחר פנייה אליכם אמרתם שאין צורך.

נועה רובין: האגרונום לא היה כשכרתו את השורשים.

הלל הלמן: זה קריטי שהאגרונום יגיע. זה שהקמתם שוחת ביוב, עדין לא אומר שהעץ צריך להיכרת. אם היה ליווי אגרונום, העץ לא היה נכרת.

יוסי אוחנה: יום לפני, האגרונום היה בשטח ונתן הנחיות לחיתוך שורשים.

ראובן לדיאנסקי: בגלל הרגישות שלנו להפסקת העבודות, הפגישה הזאת נקבעה בלוחות זמנים צפופים. לא נוכל לקבל החלטה מבלי שנשמע את האגרונום, במיוחד לאור העובדה שגרסת האגרונום שונה מגרסת היזם.

אבי רובין: אני לוקח אחריות. יש לנו הכל מתועד ומצולם. כל מה שנדרש ממני הלכתי וקיימתי. היום

זאת הסיטואציה. אני לא יכול להחזיר את העץ. הצעתי גם ערבות בנקאית כדי שאוכל לאכלס את הבניין. נושא העצים חשוב לי מאוד. אני שותל עצים במגרש יותר ממה שנדרשתי. אני תומך בדרישות העירייה לשימור. אני לא מוריד ממני אשמה. אני היזם ואני חלק מהעניין. אני מבקש לאפשר לי לסיים את מה שנותר לי: שתילה והמדרכה.

ראובן לדיאנסקי: הוועדה המקומית שמה דגש על עצים באתרי בניה. על כל מי שיפגע בעץ במכוון או שלא במכוון, יוטלו סנקציות.

נועה רובין: צריך לעשות ידוע לדבר הזה.

ראובן לדיאנסקי: נידע ונהדק את הנהלים. לצד זה, צריך לפעול לפי ההיתר.

יוסי אוחנה: אמרו לאבי שהנושא בטיפול. הוא פנה 3 פעמים.

פלג בר-און: היה זום ואמרתי שבתנאי ההיתר יש התחייבות מלאה ואחריות על העץ.

ראובן לדיאנסקי: זה היה תנאי בהיתר. האגרונום לא כאן, יש סתירה במידע. זה מקשה עלינו לקבל החלטה מיידית.

נציגי היזם יצאו מהדיון והתקיים דיון פנימי.

החלטה: תת הוועדה תתכנס תוך 10 ימים על מנת לשמוע את גרסת האגרונום הפרויקט שנשכר ע"י היזם.

סיכום פגישת תת ועדת המשנה לשימור עצים מיום 7.8.25

נוכחים:

חברי תת הוועדה: ראובן לדיאנסקי-יו"ר, חן אריאלי, דייבי דיסטניק

צוות מקצועי: הלל הלמן-מנהל אגף ר"פ וסגן מה"ע, עו"ד הראלה אברהם-אוזן משנה ליועמ"ש ויועמ"ש הוועדה המקומית, איריס גלאי-מנהלת מכון הרישוי העירוני, פלג בר-און-פקיד היערות העירוני, אלי דראי-אגרונום מכון הרישוי, תומר יום טוב-מנהל פיקוח אתרי בניה, שרון אלזר-מרכזת ועדת המשנה. אגרונום איציק גנאור דנאור- זלוטופולסקי 17.

תת ועדת המשנה הוקמה על ידי ועדת המשנה לתכנון ובנייה. המשימה היא לעקוב בעיקר אחרי היתרי הבנייה הכוללים שימור עצים וכל ההשלכות של כיבוד ו/או אי כיבוד היתרים לגבי העצים לשימור במגרשים.

הלל הלמן: ביקשנו את הישיבה הזאת בגלל היתר שניתן בזלוטופולסקי 17. קרס עץ צאלון נאה המוערך בערכיות מאוד גבוהה וסומן בהיתר לשימור. בהיתר סומן רדיוס של העץ ונקבעו תנאים לשימורו. בפגישה הקודמת של הוועדה שנערכה עם האדריכלית ועם היזם, הצגנו בפניו את חוות הדעת שאתם נתתם, שכללו לדעתנו את הדברים הבאים: לפי הדו"ח שאתם פירטתם, ראינו שבתחילת העבודות בשטח, תיעדתם את העץ, דיווחתם על ההגנה שלו, ציינתם מבחינתנו את כל מה שצריך לאשר בתחילת עבודות. ציינתם שביצעתם עוד 2 ביקורות לאחר מכן.

ראובן לדיאנסקי: יש כל מיני שינויים בגרסאות.

הלל הלמן: היזם אמר, כשאימתנו את הדבר הזה, אמר דברים אחרים. יש איזשהו קושי לקבל תמונת מציאות מה קרה, האם העץ קרס כתוצאה מסיבות שהן לא בשליטת אף אחד, או שהיה פה איזשהו רשלנות בטיפול באיזו שהיא צורה.

איציק גנאור: אנחנו מלווים את הפרויקט מההתחלה שלו. יש להם תאריכים, כל כמה שביקשנו לבוא, הם אישרו לנו לבוא. בהתחלה הכל התחיל כמו שצריך, העץ היה מוגן, בשלב מסוים הוא לא היה מוגן, הם אמרו שיש פריקסט. הם שמו עליו את המיגון, עד כאן זה היה עד ה-07/10. בתחילת המלחמה, לא הייתי זמין, עשיתי מילואים, ופחות נכחתי בעבודה.

ראובן לדיאנסקי: הביקור שלך היה ב-03/07/23, ב-07/10/23, נקראת לצו. 8 היית בשירות מילואים רציף במשך שנה וחצי.

איציק גנאור: לא. הכוונה שלא הייתי רצוף שנה וחצי, אלא שלא הייתי 4 חודשים.

ראובן לדיאנסקי: מה שמעניין אותי מה-03/07/23 עד ה-24/03/25 לא ביקר אגרונם מטעם חברת אדמה. עכשיו אני מבין שההסכם שלהם הוא לא איתך, הוא עם החברה שאתה עובד בה. זאת אומרת, אם אתה במילואים על פניו יכול להיות שישלחו מישהו אחר מטעם החברה.

איציק גנאור: עד ה-07/10 העץ היה בסדר, הגענו לביקורים. בגדול היה פחות זמן, כן דאגנו. כל כמה חודשים, לא יודע לתת את התאריכים המדויקים, שלחו מייל, מה המצב של הפרויקט. לא מתקרבים לעץ, אין צורך להגיע, ביררו שלחו הודעות, המשרד שלנו מול מנהלי הפרויקט.

תומר יום טוב: מדובר על העץ המדובר?

איציק גנאור: יש שם גם עצים שכנים, לא התעלמו, אני חושב בינואר 2025, אין צורך להגיע, וכנראה שגם באמת אם שום דבר לא השתנה, זה היה אמור להיות בסדר. הוא שלח לי בתאריך כלשהו תמונה של השורשים ושאל מה אני עושה עכשיו, אמרתי לו מצב בעייתי, אני רואה שיש כבר שורשים קרועים עדיף שתחתוך אותם בקצה כי זה לא משנה כבר, ואני אגיע. אז הוא אמר לי שזה דחוף, אמרתי לו שאני אגיע מחר. יום אחרי זה הגעתי. ראיתי את המצב בשטח, אמרתי לו.

ראובן לדיאנסקי: זה היה בינואר?

איציק גנאור: לא. זה היה במרץ, הם שלחו לנו שהעץ בסדר. אני הגעתי יום אחרי זה לשטח, אמרתי להם: תקשיבו, העץ נמצא במצב מאוד בעייתי צריך לעשות לו גיזום, הוא אמר לי בשטח, אני עם העירייה, כמה חודשים, הם גזמו לנו שנה שעברה, אני איתם, הם אמרו לי שעכשיו אני לא צריך לגזום, כאן נכנס משהו שאני מודה שהוא לא סגור לי עד הסוף, אני גם דיברתי עם פלג, שהשטח שהוא מופקע, מי אחראי, שהוא בעצם במקום של העירייה, אבל הוא בעצם של הפרויקט בתוך ה-5 מטר, מי אחראי על הגיזום שלו, העירייה או הפרויקט? בכל מקרה, אני אמרתי שאני יעשה את הבירור על זה ושלחתי להם דו"ח באותו יום או יום אחרי, חובה לעשות דחוף בדיקת משיכה, לבדוק את היציבות של העץ ואמרתי להם את הקצוות.

ראובן לדיאנסקי: לפני כן, יש איזשהו סיפור שהם צריכים לעשות איזה שולחן, נכון?

איציק גנאור: אני אגיע לזה.

ראובן לדיאנסקי: כי אתה כותב פה שהשורשים נפגעו כתוצאה מעבודה שהם ביצעו אם איזשהו מחפרון.

איציק גנאור: אמרתי, נראה שזה נעשה עם מחפרון.

ראובן לדיאנסקי: על פניו.

איציק גנאור: על פניו. יש תמונה, איזשהו כלי, זה נראה קרוע.

ראובן לדיאנסקי: האם התייעצו אתך כאגרונם לכאורה להקים איזה שולחן במרחק של חצי מטר מהעץ?

מידע: רישוי: ת.בניין:

איציק גנאור: לא, לא היה איזשהו, לא דיברו אתנו. כמעט בטוח יכול להיות שמשוהו התפספס, כל קרבה לעצים חייבים דיווח של אגרונום.

חן אריאלי: לא עדכנו אתכם שנכנסים בתוך רדיוס עצים מוגן?

איציק גנאור: הרדיוס הוא 6 מטר, לאזור הקרוב בשביל השולחן, אנחנו גילינו שעושים עבודה על העץ וראיתי את השורשים קרועים.

הלל הלמן: תוכל להסביר את ההבדל בין חידוש שורשים לגיזום?

איציק גנאור: ברגע שאתה חותך שורשים..

ראובן לדיאנסקי: נגעו בשורשים, ואז הם נבהלו, והזעיקו אותך למחרת היית אמור להגיע, והגעת.

איציק גנאור: זה היה יום למחרת.

ראובן לדיאנסקי: מישהו עשה עבודות שמה לא מפוקחות ונכנסו חזק לשורשים.

איציק גנאור: במקום להתקשר לאגרונום, אז פשוט המשיכו ואז הם המשיכו בעבודות. ואז סימנתי להם באדום, אחרי שהשורשים נקרעו מעל הקרקע, מה שכבר נהרס.

דייבי דיסטניק: הם עבדו לפי הסימונים שלך?

פלג בר-און: ההנחיה האגרונומית בגדול אומרת, שאחרי שמבוצעות קריעות שורשים לא מבוקרות, בעזרת מיכון הנדסי שעבד בקרבת העצים זה לא תקין כי אז הרקמה החיה של העץ תופסת יותר פטוגנים ומחוללי מחלה. לכן ההנחיה האגרונומית אומרת חיתוך/ישור כדי שיהיה כמה שיותר שטח פנוי פנים שדרכו ייכנסו פחות פטוגנים. זה אני משער למה נתת את ההנחיה.

איציק גנאור: זה לא עניין שלי, בסוף התוכנית שאושרה זה היה שלוחת ביוב במרחק של חצי מטר מהעץ.

ראובן לדיאנסקי: את הגישור הזה בהתנהלות באופן כללי, לא בהקשר של מה שהוא מספר שכתוצאה מהחפירה נוכח האישור של השוחה פגעו בשורשים, מה קורה נגיד בכל פרויקט, אין התאמה בין ההיתר בנייה לבין אישורים כאלה ואחרים בהקשר הזה, פה אנחנו עלינו על זה. בפרויקטים אחרים יש היתר בנייה שקובע משהו מסוים לרבות מרחק מהעץ שהם חפרו והגנה סביב קוטר מסוים, ואז מי מאשר, גורם כלשהו מוסמך מאשר חפירה בצמוד לעץ ואז היתר הבנייה הוא בעצם סותר אחד את השני, ולך תצפה מהיזם מהקבלן בשטח שהוא יעשה את הסדר הזה ומה נכון לעשות ואיך צריך לעשות?

איריס גלאי: זה היה רק בהיתר שינויים, זה לא עבר ועדה.

הלל הלמן: אנחנו נותנים את היתר השינויים.

ראובן לדיאנסקי: תשאיר את זה לדיון הפנימי, מעניין אותי להבין את המכניזם.

הלל הלמן: הם התייעצו אתך באיזשהו אופן, להוסיף את השוחה הזאת?

איציק גנאור: אני אגיד את האמת, לא היה לי מושג. אני אמרתי דחוף לעשות בדיקת משיכה לעץ. לפי מה שהוא שלח לי, היה להם בעיה במחשב, הם ראו את הדו"ח רק יומיים אחרי, את האמת, זה לוקח כיום לעשות את בדיקת המשיכה.

ראובן לדיאנסקי: מהרגע שהיית שם וסימנת את השורשים באדום, ועד שהעץ נפל, כמה זמן עבר?

איציק גנאור: יומיים, שלושה ימים משהו כזה, כאילו זה גם משהו שלוקח זמן, בדיקת משיכה, יש 2 או 3 שעושים את הבדיקה בארץ והם לא תמיד בזמינות, גם אם זה מקרים דחופים.

ראובן לדיאנסקי: כשאתה ראית את השורשים הגלויים וסימנת אותם, לא היה לך חשש בלי להיעזר עם בדיקת המשיכה שזה עלול לקרוס?

איציק גנאור: היה לי חשש.

ראובן לדיאנסקי: אז למה לא ביקשת לשים איזה תומך או משהו, בכל זאת שייתן מענה ראשוני לפני בדיקת המשיכה?

איציק גנאור: במחשבה שלי, מה שרציתי לעשות זה לעשות גיזום כמה שיותר מהר. אם אני מוריד את העץ הזה ב-30% יש סיכוי שהוא יעמוד ולא ייפול. חצי שנה הוא יכול לעמוד. זה לא עניין של יום.

ראובן לדיאנסקי: מודים לכם שבאתם. תודה רבה.

דיון לאחר שמיעת האגרונום:

דייבי דיסטניק: לעמדתני אנחנו לא צריכים להיכנס לקרב גרסאות, מה שהרגשנו בישיבה הקודמת, שיש עלויות ליזם מזה שהוא צריך לשלם לעוד ועוד ביקורים של אגרונום.

ראובן לדיאנסקי: על פי הדיווח בהמשך להמלצה, זה יגיע לרשות הרישוי ואנחנו הגורם שעושה את הבדיקה ואת השיח.

הראלה אברהם אוזן: אתם משקפים לוועדה המקומית את כל אירועי העצים. צריך לרשום את ההמלצה שלכם. **ראובן לדיאנסקי:** ההמלצה היא לקבל או לאשר את היתר השינויים?

הראלה אברהם אוזן: לא, אתה לא יכול לתת המלצה כזו. אני כמו שאני מבינה, **הלל הלמן:** זה נושא ציבורי. זה נושא משמעותי, לפני שאת מקבלת החלטה, יהיה דיון עם הצוות המקצועי שיעזור לקבל את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: אני מנסה להבין עם עצמי, מה שאתה אומר הדיון פה יעזור לך כמהנדס וועדה? **הלל הלמן:** אני לא חושב שיהיה בזה פגם.

הראלה אברהם אוזן: אני מנסה להבין. הבנתי את החשיבות של הוועדה פה, איפה אני מנהלת את האירוע הזה, יש פרוטוקול ויש פה פומביות, שמענו קיבלנו את ההסברים, רואים את החומרה, אני לא מבינה למה צריכה להיות המלצה שאומרת שתוגש פה בקשה להיתר שינויים, היא תהיה חיובית. **שרון אלזסר:** אולי זה דיווח.

הראלה אברהם אוזן: תנסח את הצעת ההחלטה, אני רוצה להבין איך אנו מביאים את זה לדרפט.

ראובן לדיאנסקי: הוועדה הזאת תמשיך ביתר כח. היא תביא דיווח לוועדת המשנה וכל מה שמפריע לך זאת האמירה שהאם אנחנו נמליץ בדיווח לקיום דיון ברשות הרישוי סביב היתר השינויים, כן או לא?

הראלה אברהם אוזן: הוועדה הזאת נותנת הבנות חשובות.

פלג בר-און: מבחינה מקצועית זיהיתי בתהליך, כי היה פה עניין בטיחות, אני רוצה שכמובן מטרת העל שלא יפגעו עצים בעיר, אבל לפני זה מדובר בעניין בטיחותי, עצים כפי שנוכחנו לראות בשבועות האחרונים.

הראלה אברהם אוזן: בסבירותים לא היה מקרה של בטיחות. זה היה רחוק מבני אדם. ואם מחר בבוקר יש לצורך העניין פרויקט שקיבל היתר ואין סכנה ולא מטפלים כנדרש בעץ לפי תנאי היתר, ופתאום העץ נופל, והוא סתם נפל והוא לא פוגע ולא מסכן אף אחד. אתה צודק במקרה הזה, היה מזל גדול ומי שבצעם לא נפגע יש לו מזל עוד יותר גדול. אני חושבת שהפוקוס שלנו הוא לא בטיחות, היא פועל יוצא ואם אנחנו לא בודקים את נושא העצים.

פלג בר-און: אם אנחנו לא נמנע פגיעה בעצים, לא יגיעו עניינים של בטיחות, במקרה הזה, זה היה גם פגיעה בעץ וגם בטיחות שהוא קרס למרחב הציבורי. זיהיתי שני פערים וכשלים עיקריים: דבר ראשון, זה הקרבה לעץ לשימור בעקבות תשתיות שהיינו צריכים להבין בתהליך, אנחנו צריכים לאשר דבר כזה, יש קונפליקט בין התשתיות לבין השימור של העץ.

הלל הלמן: אני לא חושב שאפשר. אבל באופן עקרוני, אין בהיתרי בנייה, לא אמורות להיות מסומנות השוחה הזאת, זה לא דורש היתר.

פלג בר-און: יש קונפליקט עם ההיתר, השוחה במיקום שלה פוגע בהיתר.

ראובן לדיאנסקי: צריך לציין זאת בצורה יותר ברורה, צריך להבליט את זה.

פלג בר-און: זה מביא אותי לנקודה השנייה, פה המעמד של האגרונום המלווה לא נלקח ברצינות הראויה. ראיתם איך הם מתייחסים לאגרונום המלווה הם לא חושבים שזה חובה. אז אנחנו צריכים להסדיר את המעמד של האגרונום המלווה בשטח בכך שהוא הסמכות המקצועית כמו קונסטרוקטור לאותו המבנה שיכול למנוע את הכשלים האלה בעצים.

ראובן לדיאנסקי: צריך להסדיר את החובה שמוטלת על מקבל היתר, לדאוג לפעול לפי ההנחיות המשודרגות שלנו.

פלג בר-און: אם בהיתר הבנייה יופיע שלבי עצירה, שאגרונום המלווה היה מזהה אם יש פה שוחה שנכנסת לתוך הרדיוס שורשים מוגן, זה היה מרים דגל אדום וכך היה נמנע המקרה הזה.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שהסדר היום יצא, אני מבקש להכניס את זה שזה יגיע לרשות הרישוי.

דייבי דיסטניק: חשב שלי, יש עוד עצים במגרש הזה?

תומר יום טוב: בגלל הרשלנות שכביכול הייתה פה, אני לא זוכר אם יש עוד עצים במגרש הזה, אני אומר שלדעתי צריך לבדוק את כל העצים שיש שם, גם לאור הרשלנות שהייתה שם.

הראלה אברהם אוזן: במסגרת הבקשה להיתר שינויים, יש לבצע בדיקה לפני שמתקדמים עם ההחלטה.

פלג בר-און: כאשר יש פגיעה בעץ לשימור, יש לנו את 4 הנחיות המיידיות: נטיעת עץ חלופי, חיבור למערכת השקייה, דיווח של אגרונום על מצב כלל העצים לשימור בשטח, והאחרון זה עניין של פיצוי נופי.

ראובן לדיאנסקי: הוא ביקש בקשה לשינוי היתר, האם אנחנו יכולים לדרוש ממנו, לפני שהבקשה עולה לרשות הרישוי, צריך לתת סקר עצים שנשארו במגרש?

הראלה אברהם אוזן: הוא הגיש בקשה, ניתנו בתחנות המקצועיות התייחסויות. האגרונום הוא אחת מהתחנות, אני שואלת את האגרונום, הוגשה בקשה, האם מוגשת לך בקשה מהסוג הזה, אתה כאיש מקצוע אומר שלפני מתן התייחסות אני רוצה שתגיש לי דו"ח סקר עצים, אם אין את הסקר - אין המלצה לאשר ולכן ההמלצה תהיה שלילית?

תת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לעניין שימור עצים – החלטה בעניין העץ שברחוב זלטופולסקי 17

1. הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב מייחסת חשיבות רבה לשימור עצים בהליכי תכנון.
2. חברי תת הועדה עומדים על כך שהתנאים להיתר והתנאים בהיתר יכובדו במלואם על ידי מקבל ההיתר ובכלל זה נושאים הקשורים לטיפול בעצים - שהם חלק אינהרנטי מהיתרים שניתנים.
3. אנחנו דוחים את ניסיונותיו של מקבל ההיתר להטיל אחריות כלשהי בנוגע לטיפול בעץ על עיריית תל-אביב בעוד העץ היה חלק אינטגרלי מההיתר שקיבל ובתוך אתר הבנייה שגודר ע"י היזם או קבלן העבודה מטעמו.
4. חברי תת הועדה קובעים שהיה מחובתו של מקבל ההיתר לפעול, בכל הקשור לטיפול בעץ, עפ"י חוות דעת של אגרונום מטעמו וזאת לאורך כל תקופת העבודות דבר שעל פי התרשמותנו לא נעשה.
5. חברי תת הועדה רואים בחומרה את התנהלות היזם בכל הקשור לשימור העץ שקרס וגרם לנזק כבד לרכוש ולתשתיות ובמזל לא גרם לפגיעה בבני אדם.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להודות לליאור שפירא על התמיכה של הקמת התת הועדה הזאת. המקרה הראשון עץ ברחוב זלטופולסקי 17, עץ מקובע בהיתר הבנייה שיש לשמר אותו, באחריות היזם, וכתוצאה מכך שהיזם לא ממש קיבל ליווי שוטף של אגרונום מכל מיני סיבות, לא היה במקום אגרונום במשך כשנה וחצי, והעץ נפגע כתוצאה מהעבודות שנעשו בצמוד אליו הוא קרס, ונפל על 2 מכוניות ופגע בקבל חשמל, לא נפגעו אנשים בגוף. גורמי המקצוע כבר בחודש אפריל נתנו הפסקת עבודה ואנחנו בעצם פגשנו את היזם, ב-29/07 לשימוע על מנת לשמוע את עמדתו לעניין המקרה ומה קרה עם העץ ואיך הוא התנהל לדרישות שלנו, בהתאם להיתר הבנייה, הגיע אגרונום התגלו שינויים בגרסאות בין היזם לבין האגרונום לעניין הפעילות, אבל זה לא תירוץ, החוזה של היזם עם החברה, לא היה שום דרישה לא מבחינתנו כמי שנתן את ההיתר, ונתקן זאת בהמשך כל יזם יצטרך לדאוג לאגרונום, אנחנו לא נסכול שיזמים לא עומדים לקבי תנאי ההיתרים באופן לשמירת העצים, מעבירים מסר מאוד ברור לבנייה בעיר, ולא ניתן לזלזל, צריך לעבוד במשותף עם גורם מקצועי שיש לטפל בעצים, וועדת המשנה תראה בעין מאוד לא טובה כל הפרה של היתר בנייה בהיתר. מדברות בעד עצמן, למעשה למלא את תנאי ההיתר. אני רוצה להדגיש ולציין את החשיבות של הצוות המקצועי לעניין. וזה מאוד חשוב.

הלל הלמן: לצד הבטיחותי, העץ הזה קרס ופגע בכבל חשמלי.

ראובן לדיאנסקי: מדובר בעמידה בתנאי ההיתר. צריך לציין שמדובר ב2 גופים מקבילים, אנחנו לא מחדשים היתר ולא נותנים היתר לשינויים, אני מדווח לוועדת המשנה, ורשות הרישוי היא דואגת לשיפורים הנוספים.