

07/12/2025
י"ז כסלו תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 25-0018-2 תאריך: 22/10/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:12
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה ברביבאי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0557	2022-006	טאגור רבינדרנת 6	ישראל ורסנו	תוספות בניה בריכת שחיה	1
2	18-1840	2123-026	אלתרמן נתן 26	טורקלטאוב רון	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	15
3	25-0530	2195-006	חביב אבשלום 6	אורה יניב	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	24
4	25-0234	0943-046	המתנדב 46	שמאול יחיא	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	33
5	25-0175	0934-003	תל ברוך 3	רון ששון נמני	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	41
6	25-0333	0821-017	קהילת ורשה 17	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	50
7	25-0455	0821-021	קהילת ורשה 21	פריבילון בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	72
8	25-0127	0870-019	דבורה הנביאה 19	רותם שני אלה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	95
9	24-0167	0905-016	מרכוס דוד 16	גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	112
10	24-1217	2289-012	חפץ יאשה 10	חיים אורן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	132
11	25-0596	0209-001	יוחנן הורקנוס 1	בלגיה בהורקנוס 1 בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	156
12	22-1978	0462-029	צייטלין 29	א.א. רוטשטיין צייטלין ת"א בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	163
13	25-1333	0194-040	ז'בוטינסקי 40	חברת - גבאי ז'בוטינסקי (תל אביב) בע"מ	שינויים שינוי שם/שינוי תנאי	183
14	24-1633	0006-018	יהודה הלוי 18	יהודה הלוי 18 ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	185
15	24-1453	0014-023	מזא"ה 25	דב פישלר	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	199
16	23-0758	0025-217	בן יהודה 217	גוטליב אחריות בבניה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	215
17	24-1315	0067-011	ביל"ו 11	ביל"ו, ת"א רייק 38 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	231
18	25-0266	0187-247	דיזנגוף 247	בו שלום בנורדאו 27 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	246

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
19	24-0670	0361-055	מלצ'ט 55	קבוצת זוארץ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	262
20	23-0689	0027-032	הירקון 32	רפאל ברנס	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות	279
21	24-1226	0080-035	רש"י 35א	ליאורה קלרנשטיין	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	303
22	25-0932	3942-023	מתחם התחנה מנשיה 23	אתרים בחוף תל אביב	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בנין עם ערוך שימושים	318
23	24-1518	0026-037	בוגרשוב 37	אורי נחתומי נכסים בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	323
24	24-1060	0430-010	אלישיב 10	טליה פרטוש	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	327
25	24-1118	0533-078	שדה יצחק 78	אלמוג פסגות ייזום נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	334
26	24-1447	0702-042	עמק ברכה 42	גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	346
27	24-1448	0702-042	עמק ברכה 44	גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	360
28	25-0053	0730-006	דרך השלום 6	7 בי 2 בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בנין עם ערוך שימושים	376
29	25-1165	0778-023	בצרון 23	איריס גרנות	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	380
30	25-0966	1034-010	גבעתי 10	סופי קדושיאן	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	385
31	24-0360	0511-027	ב"ק ישראל 27	עופר וינשטוק	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	391
32	24-1373	0647-021	לוחמי גליפולי 21	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	397
33	23-0296	0730-090	דרך השלום 90	יחד-השלום 90 תל אביב בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	412
34	25-0182	0142-006	עין גנים 6	משהר יזמות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה שונות (כולל קומת קרקע)	433
35	24-1215	0162-028	אמלג 28	אברהם מיטרני	בניה חדשה בנין דירה/קוטג'	445
36	24-0660	0002-081	הרצל 81	ריינבו יזמות הרצל בע"מ	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות	457
37	24-0051	0002-061	הרצל 61	ים נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	467
38	24-1308	0414-134	דרך שלמה 134	דוד אבא עמרם	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות	495
39	24-1279	3504-088	מסילת ישרים 88	רונית כהן	בניה חדשה בנין מגורים מעל X קומות מסחריות	507
40	24-1529	3001-048	שדרות ירושלים 48	קן התור התחדשות עירונית הימית 14 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	519

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
41	22-1674	3114-002	נבטים 2	מנשה שניר	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	527
42	24-0846	0035-015	לוינסקי 15	אלברטו י. מצרי	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	536

07/12/2025

י"ז כסלו תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0018 תאריך: 22/10/2025 שעה: 10:00

באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

הישיבה נפתחה בשעה: 10:12

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אורנה

ברביבאי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מהבקשה בנתן אלתרמן 26. לא השתתפה בדיון בבקשה במתחם התחנה 23

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה

[illegible]

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	ע"י מ"מ מאיר אלואיל
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	ע"י מ"מ אושרת שפי ולירון שחר

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0557	תאריך הגשה	11/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	ברכת שחיה	

כתובת	טאגור רבינדרנת 6	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6649/250	תיק בניין	2022-006
מס' תב"ע	9006, 9003, 3853, תמ"א/1, תע"א/3853(1), תת"ל/71ג	שטח המגרש	5,830.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישראל ורסנו	טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506
בעל זכות בנכס	דניאל גפני	טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506
עורך ראשי	מייקל משה כספי	אבן גבירול 26, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	גיא רוימי	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

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

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות:

1.לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 16.75 מ"ר (שניתן לסגירה במישור המיים בבד קשיח), במרפסת גג (לכיוון שפ"פ) בצמוד לקיר החיצוני מזרחי של הדירה הדרומית מס' 36 הקיימת בקומת גג חלקית בבניין קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית(עבור 2 דירות גג), סה"כ 36 יח"ר (בניין B האמצעי במתחם הכולל 3 בניינים) מעל מעל מרתפים משותפים עם 2 בניינים אחרים (A ו- C), כולל: -הקמת חדר מכונות בגובה 1.0 מ' מתחת למדרגות גישה לבריכה; - הסדרת ריצוף צף מעל ריצפה הקיימת במרפסת ללא שינוי גובה מעקה הגג הקיימת בחזית המזרחית (לכיוון שפ"פ); - הריסת חלק משלבי הפרגולה הקיימת בהיתר (פרט לקורה הקיפית) , כולל הקלה הבאה: -הקמת בריכת שחיה במרפסת גג עבור דירת גג ; כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

2לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את ההנחיות המרחביות, לא הוכח כי השימוש המבוקש עבור בריכת שחייה יגרום למטרדיות רבה יותר מכל חלופה אחרת אפשרית בגג הצמוד לדירת המבקשים. המבקשים יגישו כתנאי להוצאת היתר דו"ח אקוסטי, הוגש תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הבריכה שהתייחס למשקל המים בתוך הבריכה ובנוסף התווסף תנאי להיתר לפיו על המבקש להגיש דו"ח מהנדס שלד עם פתרון לאיטום. יתר טענות המתנגדים בדבר הסכם לרכישת דירותיהם אינן תכנוניות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה הקיפית) בשלב סיום עובדות בניה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

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

שינויים ותוספת בניה בדירה הדרומית הקיימת מס' 36 בקומה העליונה בנויה חלקית, בבניין קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית (עבור 2 דירות גג), 36 יח"ד (בניין B האמצעי במתחם הכולל 3 בניינים) מעל מרתפים משותפים עם 2 בניינים אחרים (A ו- C), כמפורט:

- הקמת הבריכה שחיה בשטח 16.75 מ"ר על מרפסת צמודה לדירה מס' 36 (שבחלקה הינה מרפסת גג ובחלקה מרפסת בולטת - (גזוזטרא כלפי קומות התחתונות) . הבריכה מוצעת בצמוד לקיר החיצוני בחזית המזרחית של הדירה בחלק המרפסת גג לכיוון שפ"פ במרחק של 2.50 מ' ממעקה הגג ובצמוד למעקה ההפרדה בגובה 2.50 מ' ;

בריכת השחייה מוצעת עם סגירה במישור פני המים ע"י בד קשיחה;

- הקמת חדר מכונות בגובה 1.0 מ' מתחת למדרגות גישה לבריכה;

- במרפסת מצע ריצוף צף גובה 0.28 מ' מעל ריצפה הקיימת ללא שינוי גובה מעקה מרפסת הגג הקיימת בחזית המזרחית;

- הריסת חלק משלבי הפרגולה הקיימת בהיתר פרט לקורה היקפית;

מצב קיים:

מדובר במתחם שנמצא בין 3 רחובות ושפ"פ, לכיוון הצפוני פונה לרח' אנדרסון, לכיוון מערבי לרח' טאגור, לכיוון הדרומי לרח' אינשטיין ולכיוון המזרחי לשפ"פ. במתחם 3 בנינים בני 9 ו-18 קומות כולל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית מעל מרתפים משותפים.
כעת מדובר בבניין האמצעי (בניין B) בן 9 קומות עם קומה גג חלקית, 36 יח"ד.
הבניין פונה לרח' טאגור בחזית הקדמית המערבית, ולשפ"פ בחזית האחורית המזרחית, בצדדיים צפון ודרום פונה ל- 2 הבניינים האחרים הקיימים במתחם.
הבריכה בשטח הגג עדיין לא קיימת.
בחוות דעת של פיקוח על הבנייה כתבנו שהוצא צו הפסקת עבודה ושבוצע אינסטלציה.
המבקשים לא המשיכו בעבודות בנייה והגישו בקשה להיתר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
18-0428	18/03/2018	19-0768	07/11/2019	הריסת 5 בניינים קיימים במתחם של 3 חלקות נפרדות, דיפון וחפירה והקמת 2 בניינים חדשים A ו-B בני 9 קומות כולל קומת קרקע וקומה גג חלקית, 71 יח"ד. יש לציין שלפי היתר הנ"ל מרפסת בדירה הנדונה אושרה בחלקה כמרפסת גג ובחלקה רבה כמרפסת בולטת.
18-0749	21/05/2018	19-0785	07/11/2019	הקמת בניין בן 18 קומות (בניין C) בן 18 קומות כולל קומת קרקע מעל מרתפים משותפים, 73 יח"ד
20-1079	04/08/202	21-0350	14/06/2021	שינויים כלפי היתר מס' 19-0786 בבניינים A ו-B
20-1165	20/08/2020	21-0488	03/01/2022	שינויים כלפי היתר 19-0785 בבניין C
23-0217		23-0237	08/01/2023	הארכת תוקף היתר 19-786 עד לתאריך 08/01/2026
23-0138		23-0134	20/02/23	ארכת תוקף היתר 19-0785 עד לתאריך 08/01/2026
22-1990	06/12/2022	23-0352	04/04/2023	שינויים כלפי היתר 19-0786 בבניינים A ו-B
23-0773	17/04/202	23-0773	12/07/2023	שינויי כלפי היתר 19-0785 בבניין C
24-0882	25/06/2024	24-1454	24/11/2024	שינויים כלפי היתר מס' 19-0786 (בתוקף עד 8/1/2026) בבנינים B-I A

בעלויות:

הבניין בעלות משותפת של מספר בעלים ואינו רשום כבית משותף.
הבקשה הוגשה בחתימת אחד מבעלים ובחתימת המבקש (המבקש אינו רשום כבעל זכות בנכס).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס והתקבלו התנגדויות.
(11 התנגדויות מתוך 36 יח"ד מהווה 30.5%)
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 250 בגוש 6649 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

ברכת שחיה במרפסת גג - החלטת ועדה משנת 2009

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברכת שחיה על הגג ללא קירוי	בהתאם להנחיות מרחביות ניתן להמליץ הקמת בריכת שחיה כהקלה במרפסת גג או מעל גג העליון. הבריכה תובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של הקלה כפוף לפרסום לסעיף 149 לחוק. גובה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג. נדרש נסיגה של 1.20 מ' מעקה הגג.	המרפסת הצמודה לדירה 36 הנדונה. הבריכה מוצעת בשטח מרפסת הגג מעל הבניה בקומה 7 שמתחתיה, ולא בחלק המרפסת הקונסוליט.	הקמת הבריכה מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ. מעקה הגג הינה ללא שינוי.
תנאים	בניית בריכה תותנה ב: -חוות דעת קונסטרוקטור לעניין העומסים; -אישור היחידה לאיכות הסביבה; -במקום הבניה, יש לקבוע שעות פעילות הבריכה ומניעת מטרדים.	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור מתאריך 20/10/24 לפיו "תקרה תוכננה לשאת עומסי בריכה במשקל כולל של 1800 ק"מ למ"ר. משקל כולל הינו המשקל של מבנה הבריכה ומשקל המים.	
נסיגה ממעקה הגג	לפי הנחיות המרחביות 1.20 מ' המרחק ממעקה הגג	הבניה מוצעת במרחק 2.50 מ' ממעקה הגג בחזית מזרחית הפונה לשפ"פ.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
שטח המצללה	כן	לפי ההיתר קיימת פרגולה על מרפסת הגג בדירה הנדונה. חלק הפרגולה הקיימת מוצעת להריסה מעל הבריכה פרט הקורה היקיפית שהינה חלק מעיצוב הבניין.
בריכות שחיה	כן	פורסמה כהקלה ומוצעת בחלק המרפסת בנויה מעל בקומה 7 (ולא בחלק הקונסוליט של המרפסת) ולכן ניתן להמליץ.

הערות נוספות:

יש לציין שלפי הנחיות מרחביות לא ניתן לאשר הקמת בריכת שחיה במרפסת בולטת אלא במרפסת גג בלבד. לאור זאת ניתן לעורך הבקשה לתקן את הבקשה ותכ' המתקנת שכוללת שינוי מקום בריכת שחיה והסדרתה במרפסת גג. דיווח לוועדה ניתן לגבי תכנית המתקנת שהוגשה בתאריך 9/6/25.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת בריכה פרטית ליח"ד קיימת בהיתר בקומת הגג בבניין B

תאריך הודעה אחרונה: 18/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה להקמת בריכת שטחי בשטח 16.75 מ"ר במרפסת הגג.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק

#	מתנגדים	נימוק
1	יוסף ישראלי - הגולן 59, תל אביב - יפו 6971613	דירתנו מס' 33 בקומה 7 של הבניין, ממש מתחת לבריכה, שלמיטב ידיעתנו נבנית כבר חודשים עוד בטרם קבלת היתר. תכנית הבנין היא חדישה, בת כמה שנים, אך לא כללה בריכה בשום שלב. הבניין כבר הושלם ואוכלס, ועתה מוסיפים בריכה בדיעבד ומבקשים אישור. הבריכה תשמש רק דירת פנטהאוז אחת, איך יכולה לגרום נזק לדירות רבות ממש מתחתיה. דירת הפנטהאוז היא בעלת קומה אחת בלבד, ומתחת לבריכה ישנן מספר דירות של אחרים, לא של המבקש. קיימים לסיכוני נזילות והצפה, גם אם יעשו תכנון קפדני - בשל פגעי הזמן או מחדלים בבנייה. נזילות כאלו ישפיעו ישירות על הדירה שלנו ודירות אחרות. חדרי המכונות של הבריכה ירעישו גם הם, באיזור רמת אביב שהוא איזור שקט ופסטורלי, ובמיוחד בדירות העורפיות שלנו שמעליהן מוקמת הבריכה וחדר המכונות. הדיירים האחרים ואנחנו בהם לא קיבלו תכניות ולא אישרו את הבריכה מעולם. אין לנו רצון לחבל בשמחת החיים של המבקש ורצונו להתפנק, אך הבניין לא תוכנן לשאת בריכה וטונות של מים, הדירות שלנו לא נמכרו לנו עם התראה שאנחנו מקבלים דירה מתחת לבריכה על כל המשמעויות בכך, ואין להעדיף את הפינוק של בעל הפנטהאוז על זכויותינו הבסיסיות כדיירים ולהוסיף סיכונים מיותרים בשלב כה מאוחר בפרויקט. עדיף שהמבקש ירכוש ג'קוזי ללא היתר, ויפעיל אותו מדי פעם, במקום לבנות בריכה גדולה ומסוכנת, מלאת מים ושיוצרת רעש קבוע לשם תחזוקתה. נודה לוועדה על קבלת ההחלטה הראויה והמתבקשת נוכח השיקולים שנקבעו בחוק.
2	קרן צור - שדרות יוצ"ר 11, תל אביב - יפו 6274622	אנו מגישות בזאת התנגדות לבניית בריכה בפנטהאוס (הגשה מקוונת 33858) עקב חשש מקריסת הגג וחישוב עומסים שגוי וחוסר בטיחות: 1. למיטב ידיעתנו, בריכה על גג הבניין לא היתה כלולה בהיתר הבנייה המקורי של הבניין. מבדיקה מול נציגי חברת אשדר (היזם), הם מתנערים מכל אחריות בנושא, דבר שגורם לנו להבין שחברת אשדר אף פעם לא התכוונה שבריכה כזו גדולה תבנה על הגג ותכביד על הבניין כולו. 2. ברגע ששמענו את רעשי הבנייה בקומה שמעלינו בפנטהאוס ונדע לנו כי הכוונה היא בניית הבריכה בגג (שבנייתה החלה הרבה לפני שביקשו היתר בנייה מהעירייה וכמובן לא קיבלו במועד התחלת הבנייה), הודענו על כך במייל לנציגי מח' הנדסה של חברת אשדר וכן ביקשנו לברר האם חישובי עומסים של שלד הבניין שאשדר בנו יכול להחזיק משקל כבד של בריכה גדולה אך הם התעלמו לחלוטין משאלות אלו ורק ענו כדלקמן: "השיפוף מתבצע באופן פרטי ע"י הדייר ואינו קשור אלינו מציעה לפנות אליו בנושא" וכן "כפי שציינתי הדירה נמסרה לדייר, כל עבודה פרטית של דייר זה או אחר הינה באחריות האישית בלבד ואין לחברה כל אחריות בעניין עבודות פרטיות שמתבצעות ע"י דיירים באופן פרטי". 3. תשובות אלו של היזם מובנות לנו כהודאה בחוסר חישוב בדיקת עומסים של בריכה על מרפסת הפנטהאוס ובכלל, ושהיזם מתנער מכל אחריות. האם היזם מתנער מאחריות בגלל שהם יודעים שהבניין לא יחזיק משקל כזה האם הגג יקרוס האם יגרמו סדקים בתקרות הקומה

#	מתנגדים	נימוק
		שמתחת לפנטהאוס מה לגבי איטום לקוי ונזילות וגם לאורך השנים לאחר שחיקה ועייפות החומר וחלילה תהיה קריסה של קיר או תקרה ויהיו פגיעות בנפש 4. כאמור, עבודות הבנייה החלו לפני כחמישה חודשים, במהלך יולי אוגוסט 2024, ללא היתר בניה, הרבה זמן לפני שהוגשה (בסוף 12.2024) בקשה להיתר. למיטב ידיעתנו, ראשית יש להגיש בקשה להיתר בניה ורק לאחר שהבקשה אושרה, ניתן להתחיל בביצוע. 5. להבנתנו מהתוכנית האדריכלית המתוקנת, RBM_2024915_20241229120042, שהוגשה ב 09.12.2024, שבמקור כלל לא סומן מקום לבריכה (קטנה גדולה) בבניין ואין איזכור של יכולת השלד לשאת עומסי מים שכאלה. 6. בריכה דורשת חדר מנועים משאבות שגורם לרעש. להבנתנו בשום מקום בתוכנית הבניין של אשדר אין תכנון לחדר מנועים שכזה. מסתמן כי כוונת היזם היתה שלא תבנה בריכה על הגג. 7. בקומה מתחת לבריכה יש דירות של אחרים, לא של המבקש.
3	פרי רוזנצויג - חכים אליהו 4, תל אביב - יפו 6912004	דירתנו מס' 34 בקומה 7 ממוקמת בקומה 7 ממש מתחת לבריכה, נבנית כבר חודשים רבים עוד בטרם קבלת היתר. תכנית הבנין חדשה ואושרה על ידי עיריית תל אביב. התכנית לא כללה בריכה בשום שלב. הבנין כבר מאוכלס ועתה מוסיפים בריכה בדיעבד. בנין שלנו לא תוכנן לשאת בעומס של הרבה טונות של מים וקיימת סכנה של התמוטטות נזילות והצפות. גם חדר המכונות של הבריכה יקים רעש רב. הדירות שלנו לא נמכרו לנו בידיעה שאנחנו נמצא תחת בריכת שחיה וחדר מכונות של בריכת השחיה. שאם לא כן הייתי בוחרת דירה אחרת. אין להעדיף את טובתו הפרטית של בעל דירה אחת על פני זכויותיהם של דיירים רבים בקומה שמתחתיו.. הבריכה גם תיצור רעש קבוע לשם תחזוקתה על ידי חדר מכונות ובו מנועים שמפעילים את הבריכה. ויוצרים רעש בכל שעות היממה.. אם ינתן היתר הרי שבעלים של דירה אחת יגרום סיכונים כל כך גדולים ולא נחוצים להרבה דיירים שיסבלו בעתיד מבעיות שאותן פרטתי לעיל, ויש בכך הפרה של זכויותינו הבסיסיות לחיים ללא המטרד שיוצרת בריכה שנבנית בניגוד לחוק בטרם קבלת היתר. נודה לוועדה על קבלת ההחלטה הראויה שמתחשבת בדיירים שהועמדו בפני עובדות שלא היו ידועות להם בזמן רכישת הדירה..
4	מלכה אסתר רושה - אחוזה 269, רעננה 4355741	הדירה שלי מספר 34 בקומה 7 מתחת לבריכה המתוכננת שהמבקש החל בבנייתה לא היתר בניגוד לחוק. הבריכה נמצאת ממש מעל 5 דירות בקומה 7. בריכה משרתת רק דייר אחד בדירה 36 בקומה 8 ומהווה סיכון לנזקים לדירות רבות. זה בנין חדש ומאוכלס. תכנית הבנין אושרה בעיריית תל אביב ללא בריכה. הוספת בריכה בדיעבד כאשר מלכתחילה הבנין לא נועד לשאת בעומס של בריכה המכילה טונות רבות של מים + ועוד חדר מכונות עם מנועים שיפעילו את הבריכה לשם תחזוקה במשך כל היממה. תוך גרימת רעש. בניית בריכה בבניין שלא תוכנן לשאת עומס של בריכה יגרום לסכנות של התמוטטות קירות ותקרות הצפות ונזילות. מה גם שהפעלת חדר מכונות לתפעול הבריכה זה גורם רעש שיפריע לדיירים מתחת לחדר

#	מתנגדים	נימוק
		המכונות. כאשר אנחנו בחרנו את הדירה לא ראינו שום תכנית לפיה תיבנה בריכה. לוי הינו יודעים לא היינו רוכשים דירה עם סכנות כל כך מוחשיות וחמורות לנזקים ומפגעי רעש וסיכוני התמוטטות. הצפות ונזילות. קבלת היתר תהווה פגיעה בזכויות של דיירים רבים שבתום לב רכשו דירה מבלי לדעת על הסיכונים והמפגעים שצפויים להם. אין עיננו צרה בדייר שבונה בריכה ללא היתר ובניגוד לחוק. אך אל לתת לו לפגוע בזכויות של דיירים תמימים שחשבו שהם רוכשים בתום לב דירה כלבם, ונמצאים בסיכון לפגיעה ברכושם ובזכותם להנות מרכושם נודה לוועדה אם תשמור על זכויותינו כדיירים ולא לאפשר שדייר אחד שבונה בנייה ללא היתר בניגוד לחוק להפר את שלוותנו, לפגוע בערך רכושנו וזכויותינו לדיור כפי שהתכוונו בתום לב.
5	נגה כהן - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506	לפני אישור הבקשה אבקש לוודא את הסוגיות הבאות: 1. חוזק המבנה ואישור מהנדס: הקמת בריכה בבניין מגורים מחייבת בחינה מקצועית של חוזק המבנה והיכולת שלו לשאת את העומס הנוסף. אבקש לראות אישור מפורט מהמהנדס מבנים מוסמך, הכולל הערכה על בטיחות המבנה לאחר התקנת הבריכה. 2. רעש מחדר המכונות: בריכות כוללות לרוב חדרי מכונות ומשאבות שעלולים לייצר רעש משמעותי ולהפריע לשגרת החיים בבניין. אבקש לוודא שלא יהיה רעש שיפריע לשגרת החיים. כלומר, שלא יישמע כלל רעש או קולות מחדר המכונות או הבריכה בבניין בכל שעה ביום או בלילה, ובשום שלב. במידה והבריכה מוקמת ונוצר רעש, כיצד מפסיקים אותו בונים בידוד מפרקים את הבריכה 3. השפעה כלכלית על בבניין: תוספת בריכה עשויה להוביל לעלייה בעלויות התחזוקה השוטפות ולחייב את הדיירים לשאת בהוצאות נוספות. יש לוודא שכלל ההוצאות הנקודתיות, התשתיות השוטפות הן על בעלי הבריכה בלבד, בכל שלב של התהליך וגם לאחר הקמת הבריכה, אם תאושר. אבקש לעצור את תהליך קידום הפרויקט עד לוודא כלל הנקודות שהועלו.
6	מאיר אקוניס - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506, שירי פרידמן אקוניס - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506	דירתנו מספר 32 בקומה 7 בטאגור 6 (מזרחית) ממוקמת ישירות מתחת לבריכה המתוכננת. נציין שמזה כחצי שנה החלו בעלי הפנטהאוז מעלינו, באמצעות קבלן פרטי, להכין תשתית לבניית בריכה שכלל הרמת כל הריצוף ופגיעה באיטום של אשדר. אשדר הודיעה לנו כי היא אינה אחראית כלפינו עפ"י חוק המכר (דירות) בכל הקשור במפגעים עקב הבנייה הפרטית בדירה מעלינו והסירו כל אחריות כלפינו לנזקי מים ותשתיות ובכלל זה לקריסת התקרה בדירתנו. יצוין כי כבר היו בדירתנו מספר נזילות מנקודות חשמל בתקרה ובקירות שאותן אשדר סרבו לתקן עקב העבודות הפרטיות הנ"ל שפגעו באיטום. יודגש כי בעת רכישת הדירה לא נמסר לנו ע"י הקבלן כי בדירה מעלינו מתוכננת בריכה, שכן אילו היינו יודעים זאת, לא היינו רוכשים את הדירה כלל וכלל! מדובר פה באישור לגבי שינוי מהותי במפרט הדירה שעלול לגרום לקריסת התקרה בדירתנו ויסודות של הבניין ולפגיעה בנפש. אין כל חיזוקים הנדסיים שיכולים לתמוך בנשיאת משקל כה רב, קל וחומר בעת רעידת אדמה

#	מתנגדים	נימוק
		אפילו הקלה ביותר. נציין שערך דירתנו נפגע פגיעה ממשית מכך כבר עתה, מלבד הרעש והקידוחים הבלתי פוסקים עתה, גם חדר המשאבות והמנועים יגרום בהמשך למפגע רעש בדירתנו בכל שעות היממה.
7	זוהר צור שפירא - חנקין 7, תל אביב - יפו 6250619	למיטב ידיעתי, תכנית הבניין המקורית לא כללה בריכה והעירייה אישרה את הבניין בלי בריכה ועולה שאלה האם הבניין תוכנן כדי לעמוד בעומסי מים כאלה כבדים. למיטב ידיעתי, הבריכה בפנטהאוז נבנית כבר כמה חודשים, לפני קבלת היתר. לפי הבנתי, בריכה מלאת מים, אם תיבנה - עלולה לגרום, לאורך הזמן, לנזקים רציניים של נזילות, הצפות לדירות שמתחת, קריסת קירות, תקרות ועמודים בשל בלאי טבעי. במקרה כזה, ערך הדירות בקומה למטה עלול להיפגע. עלולים, חס וחלילה, להיות נזקים בגוף וברכוש. בנוסף, חדר המכונות שייבנה לבריכה עלול להיות מפגע רעש רציני לשכנים. לא נאמר לנו מראש, כשבחרנו את הדירה, שתיבנה בקומה מעל בריכה.
8	ערד עופר - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506	. הגענו לפה בחוזה לטווח ארוך עם ילדים קטנים בכוונה לגור פה שנים. אנחנו מתנגדים מאוד לבניית הבריכה. אנחנו גרים בבניין כבר למעלה מחצי שנה וללא ספק יש פה בעיה חמורה של רעש וחוסר בידוד אין לי ספק שבריכה וחדר מנועים יאמללו את איכות חיינו. אני היום שומע צעדים של אנשים. שומע שהשכנים מתקלחים. אני ממש ממליץ שיבוא בודק מטעם העיריה ויבדוק את הטענות האלו ספציפית. אנחנו כבר חודשים מבקשים מהקבלן. אבל מה שנעשה כבר נעשה, אבל אם אפשר להימנע מתוספת משמעותית של בריכה על הגג! זה כדאי מאוד. מעבר לכך, יש לנו חשש של נזילות מהקומה שמעל. נקודה נוספת, קונסטרוקטיבית, זה מפחיד מאוד. זה בניין חדש שלא תוכנן להכיל דבר כזה. אם היינו יודעים זאת מראש לא היינו מעבירים את מרכז חיינו לבניין הזה. מה עוד שהבניה החלה לפני קבלת ההיתר, אז זה עוד יותר מעלה את החשש שהאישורים והתכנון לא נעשו כראוי.
9	יואב שני - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506, יערה כהן - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506	אנחנו מתנגדים לבניית הבריכה עד אשר יסופקו ההוכחות הבאות: 1. בניית הבריכה מאושרת על ידי מהנדס מטעם העירייה ואינה יכולה לפגוע בבניין או לגרום לו נזק עתידי. 2. בסיום בנייתה, תפעול הבריכה היום יומי לא יגרום לאי נוחות לדיירי הבניין כגון רעש, סכנה לנזילות, וכו'.
10	גלית זיו - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506	אני דירה 27 בקומה 6 של הבניין. זה שתי קומות מתחת לבריכה. למיטב ידיעתי הבריכה נבנית כמעט חצי שנה ללא קבלת היתר. כשרכשתי את הדירה, לא ראיתי בתוכנית של הבניין שום דבר שמצביע על הבריכה בפנטהאוז בקומה 8. לא כל כך ברור לי איך יכול להיות שהבריכה נבנית ללא היתר. אני אישית אף אחד לא פנה אלי כדי שאפשר את הבריכה ולפי דעתי גם לדיירים האחרים. אני כבר לא מדברת על הרעש של חדר המכונות שישרת את הבריכה וגם טונות של מים שלא בטוח שהבניין תוכנן לשאת את זה. גם ערך דירתנו ירד ויגרום לנו הפסד של עשרות אחוזים.

#	מתנגדים	נימוק
11	אורי זיו - טאגור רבינדרנת 6, תל אביב - יפו 6910506	לא אחזור על דברי קודמי רק אוסיף שמשקל עצום של המים פלוס משקל הברכה בשטח מצומצם של כ 24 מר מחייב התיחסות מיוחדת של העיריה שלא תסתפק באישורים לכאורה שימציאו אם ימציאו בעלי הברכה אלא תשלח מומחים מטעמה כדי לבדוק את הפרויקט על כל היבטיו על מנת שלא יתרחש מחדל חס ושלום זה בהחלט באחריות העיריה.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
2	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפי התקרה הכן מתוכננת למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
3	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפי התקרה הכן מתוכננת למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
4	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפי התקרה הכן מתוכננת למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
5	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפי התיקרה הכן מתוכננת למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
6	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפי התיקרה הכן מתוכננת למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום. טענת המתנגדת, כי בעת הרכישה לא נכללת בריכת שחיה בתכ' הבקשה וכי לא היו רוכשים את הדחרה אם הדבר היה ידע להם בדיעבד הינן טענות במישור הקנייני חוזי שאינו מוכרעות על יד הועדה המקומית מעבר לזה הבקשה היום היא להקלה עבור בריכה וההקלה נבחנת במישור התכנוני.	מומלץ לקבל חלקית
7	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
8	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפי התיקרה הכן מתוכננת למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	מומלץ לקבל חלקית
9	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הברכה כולל משקל המים בתוך הברכה. לגבי טענת המתנגדים לעניין רעש	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	וסכנה לנזילות מים, יש לציין שתנאי להוצאת היתר בניה -הגשת דו"ח אקוסטי ומהנדס השלד עם פתרון לאיטום.	
10	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הבריכה כולל משקל המים בתוך הבריכה.	מומלץ לא לקבל
11	מצורף לבקשה תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הבריכה כולל משקל המים בתוך הבריכה.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 26.05.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור

חו"ד פיקוח

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 24.11.2024)
המבוקש בהליך בניה
בוצע אינסטלציה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות
אם הועדה תדחה את התנגדויות,
לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 16.75 מ"ר (שניתן לסגירה במישור המיים בבד קשיח), במרפסת גג (לכיוון שפ"פ) בצמוד **לקיר החיצוני מזרחי של הדירה הדרומית מס' 36 הקיימת בקומה העליונה חלקית בבניין קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית(עבור 2 דירות גג) , סה"כ 36 יח"ר (בניין B האמצעי במתחם הכולל 3 בניינים) מעל**
מרתפים משותפים עם 2 בניינים אחרים (A ו- C), כולל:
-הקמת חדר מכונות בגובה 1.0 מ' מתחת למדרגות גישה לבריכה;
- הסדרת ריצוף צף מעל ריצפה הקיימת במרפסת ללא שינוי גובה מעקה הגג הקיימת בחזית המזרחית (לכיוון שפ"פ);
- הריסת חלק משלבי הפרגולה הקיימת בהיתר (פרט לקורה היקפית) , כולל הקלה הבאה:
-הקמת בריכת שחיה במרפסת גג עבור דירה גג ;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה היקפית) בשלב סיום עובדות בניה ;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין

בתאריך 16/09/25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, עו"ד פרדי בן-צור, עו"ד רויטל אטיאס, עו"ד שרון אלזסר, רחלי קריספל

צוות מקצועי: אלנה דוידסון

מטעם המתנגדים: יוסף ישראלי, עודד ישראלי, קרן צור, פרי רוזנצויג, מלכה אסתר רושה, נגה כהן, שירי פרידמן אקוניס, מאיר אקוניס, זוהר צור שפירא, ערד עופר, יואב שני, יערה כהן, גלית זיו, אורי זיו.

מטעם המבקשים: מייקל משה כספי, ישראל ורסנו דניאל גפני, רוימי גיא

מאיר אקוניס – גר בדירה מספר 32, קומה 7, המבקש החל לפני כחצי שנה באמצעות קבלן פרטי להכין תשתית לבניית בריכה שכללה הרמת ריצוף ופגיעה באיטום של חברת אשדר, אשר הודיעה לנו כי היא אינה אחראית כלפינו על פי חוק המכר בכל הקשור במפגעים עקב בנייה פרטים והסירו כל אחריות לנזקי מים ותשתיות. אנחנו מציינים כי היה בעבר נזילות מנקודות החשמל בתקרה ובקירות שאותן חברת אשדר סרבה לתקן עקב העבודות הפרטיות הנ"ל שפגעו באיטום. אין כל חיזוקים הנדסיים שיכולים לתמוך בנשיאת משקל המים וקל וחומר בעת רעידת אדמה. חדר המשאבות והמנועים יגרום בהמשך למפגע רעש בדירתנו בכל שעות היממה. דבר נוסף, זה אלטרנטיבה וקיימות אלטרנטיבות מספקות לקבלת ההקלה ולגרימת נזק וחוסר נחת לכל בעלי הדירות האחרים, אלטרנטיבה של בריכה ציבורית, ג'קוזי, אפשר ליהנות גם ללא אישור הבריכה הזאת באיחור רב.

גלית זיו – גרה בקומה 6 – 2 קומות מתחת לבריכה. ראיתי בתוכנית של הבניין כי הבריכה נבנית ללא היתר. אני חוששת מהרעש שייגרם מחדר המכונות של הבריכה וגם כמויות של המים אינו בטוח כי הבניין תוכנן לשאת זאת. אציין כי ערך הדירה שלנו ייפגם ויגרום לנו להפסד.

זוהר צור שפירא – התוכנית המקורית של הבניין לא כללה בריכה. עולה השאלה האם הבניין תוכנן לעמוד בעומסי המים הכבדים. לפי דעתי הבריכה החלה להיבנות בטרם קבלת היתר. הבריכה עלולה לגרום לנזקים רציניים של נזילות, הצפות לדירות מתחת, קריסת קירות, תקרות ועמודים. מטרד של רעש רציני לשכנים מחדר המכונות שייבנה.

יוסף ישראלי – אני גר בדירה בקומה 7, ממש מתחת לבריכה. תוכנית הבניין היא חדישה, אך היא לא כללה בריכה בשום שלב. הבניין אוכלס ורק עכשיו מוסיפים את הבריכה ומבקשים את ההיתר בדיעבד. הבריכה עלולה לגרום נזק לדירות מתחתיה. דירת הפנטהאוז בעלת קומה אחת בלבד, ומתחת לבריכה ישנן מספר דירות של אחרים, לא של המבקש. קיימים סיכונים לנזילות והצפה גם אם יעשו תכנון קפדני בשל פגעי הזמן או מחדלים בבנייה. חדר המכונות של הבריכה ירעיש מדובר באזור רמת אביב לא קיבלו תוכניות ולא אישרו את הבריכה

מעולם. הדירה שלנו לא נמכרה עם התראה שאנחנו מקבלים אותה מתחת לבריכה על כל המשמעויות בכך ואין להעדיף את הפינוק של המבקש על זכויותינו הבסיסיות ולהוסיף סיכונים מיותרים בשלב כה מאוחר בפרויקט.

קין צור – למיטב ידיעתי הבריכה שתיבנה על גג הבניין לא היתה כלולה בהיתר הבנייה המקורי. בבדיקה שערכתי בחברת אשדר – הם מתנערים מכל אחריות בנושא. הבריכה גדולה ותכביד על הבניין כולו. בניית הבריכה החלה לפני שהוצא היתר בנייתה.

תגובת חברת אשדר: "השיפוץ מתבצע באופן פרטי ע"י הדייר ואינו קשור אלינו, הדירה נמסרה לדייר, הבנייה הינה באחריותו האישית בלבד ואין לחברה כל אחריות בעניין עבודות פרטיות שמתבצעות ע"י דיירים באופן פרטי." עבודות בניית הבריכה החלו באוגוסט 2024 ללא היתר בנייה. בריכה דורשת חדר מנועים הגורם למטרד רעש.

פרי רוזנצויג – דירה מספר 34, קומה 7 ממוקמת ממש מתחת לבריכה שנבנית בטרם קבלת היתר. תוכנית הבניין חדשה ואושרה על ידי העירייה התוכנית לא כללה בריכת שחייה. הבניין שלנו לא תוכנן לשאת בעומד של הרבה טונות מים וקיימת סכנה של התמוטטות, נזילות והצפות. הבריכה תיצור רעש קבוע לשם תחזוקתה על ידי חדר מכונות ומנועים שמפעילים אותה. יש הפרה על זכויותינו לחיים ללא מטרד.

מלכה אסתר רושה: אני רוצה לחזור על עניין ההנדסי העומסים, האם למבקשים יש אישור מחברת אשדר מעבר למהנדס גיא, מתחילה תכננו את הבניין שתוכנן מתחילה עם השלד והברזל, כאשר דייר בפנטהאוז ירצה לבנות בריכה גדולה הבניין יודע לשאת את משקלה. לגבי החיזוקים את התקרה ורצפה, אין אפשרות לחזק עמודים קיימים בבניין מאוכלס. לגבי החיזוקים, נגיד שמחזקים את התקרה רצפה, זה לא אומר שחיזקו את כל העמודים מלכתחילה, כל השלד לא יחזיק את המשקל.

ליאור שפירא: אני לא יודע מה ערך האישור שהם הציגו כרגע, אנחנו נבקש מהם שיצטרכו להביא אישור קונסטרוקטור שיוודע כי הבניין יוכל לשאת את הבריכה על הגג.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 מספר 0-0 מתאריך

בהמשך להתנגדויות שהוגשו ולאחר שצוות ההתנגדויות שמע באריכות את טענות הצדדים בדיון שהתקיים ביום 16.9.2025 ממליץ צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדויות, לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולאשר את הבקשה להקלה עבור הקמת בריכת שחייה בדירת הגג הדרומית התואמת את ההנחיות המרחביות מבחינה תכנונית. לגבי הטענות הנוגעות למטרדי הרע הצפויים, לא הוכח כי השימוש המבוקש עבור בריכת שחייה יגרום למטרדיות רבה יותר מכל חלופה אחרת אפשרית בגג הצמוד לדירת המבקשים. ביחס לכך נקבע זה מכבר בהחלטות וועדת הערר השונות כי את ההשפעה על הסביבה של בריכות שחייה יש לבחון בהשוואה לחלופות אחרות לשימוש באותה חצר או גג צמוד ובנסיבות אלו, בוודאי כאשר מדובר בבריכה צמודה לדירת גג המצויה בקומה העליונה של הבניין והמתנגדים כולם מתגוררים בדירות מתחת, הרי שאין בטענות למפגעי רעש צפויים כדי לדחות את הבקשה. בהקשר זה, התווסף אף תנאי להוצאת היתר לפיו על המבקש להגיש דו"ח אקוסטי.

גם לעניין הטענות הקונסטרוקטיביות והחשש מנזילות, יש לדחות אותן שכן הוגש תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הבריכה שהתייחס למשקל המים בתוך הבריכה ובנוסף התווסף תנאי להיתר לפיו על המבקש להגיש דו"ח מהנדס שלד עם פתרון לאיטום.

המלצה זו ניתנה בשים לב להחלטת וועדת הערר שניתנה לאחרונה בעניין עררים 1050/1024+1049/1024 **אהוד אזולאי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואח'** (14.9.25) אשר בה התקיימו בין היתר, נסיבות שונות ותכנון אחר.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

אלנה דוידזון: בניין קיים מדברים על דירת גג ומרפסת גג מבקשים בריכת שחייה והשכנים בדירה מתחת ובבניין הסמוך. צוות ההתנגדויות המליצו לאשר את הבקשה. יש נסיגה מהמעקה חיצוני והחלטנו שאין פגיעה במתנגדים.
מאיר אלוואל: הבקשה הייתה בדיון בצוות התנגדויות. הדרפט מוכן לדיון בוועדה ולכן מובא לדיון כעת.
ליאור שפירא: לאשר את חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025

בהמשך לדיון בצוות התנגדויות:

1. לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 16.75 מ"ר (שניתן לסגירה במישור המיים בבד קשיח), במרפסת גג (לכיוון שפ"פ) בצמוד לקיר החיצוני מזרחי של הדירה הדרומית מס' 36 הקיימת בקומת גג חלקית בבניין קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית (עבור 2 דירות גג), סה"כ 36 יח"ר (בניין B האמצעי במתחם הכולל 3 בניינים) מעל מעל מרתפים משותפים עם 2 בניינים אחרים (A ו-C), כולל:
-הקמת חדר מכונות בגובה 1.0 מ' מתחת למדרגות גישה לבריכה;
- הסדרת ריצוף צף מעל ריצפה הקיימת במרפסת ללא שינוי גובה מעקה הגג הקיימת בחזית המזרחית (לכיוון שפ"פ);
- הריסת חלק משלבי הפרגולה הקיימת בהיתר (פרט לקורה הקיפית), כולל הקלה הבאה:
-הקמת בריכת שחיה במרפסת גג עבור דירת גג;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.

2.לדחות את ההתנגדויות, שכן הבקשה תואמת את ההנחיות המרחביות, לא הוכח כי השימוש המבוקש עבור בריכת שחייה יגרום למטרדיות רבה יותר מכל חלופה אחרת אפשרית בגג הצמוד לדירת המבקשים. המבקשים יגישו כתנאי להוצאת היתר דו"ח אקוסטי, הוגש תצהיר קונסטרוקטור לפיו התקרה מתוכננת בהתאם למשקל הבריכה שהתייחס למשקל המים בתוך הבריכה ובנוסף התווסף תנאי להיתר לפיו על המבקש להגיש דו"ח מהנדס שלד עם פתרון לאיטום. יתר טענות המתנגדים בדבר הסכם לרכישת דירותיהם אינן תכנוניות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת שלבי הפרגולה (פרט לקורה הקיפית) בשלב סיום עבודות בניה ;

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	18-1840	תאריך הגשה	17/12/2018	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	אלתרמן נתן 26	שכונה	נאות אפקה ב	
גוש/חלקה	6625/934	תיק בניין	2123-026	
מס' תב"ע		שטח המגרש	2,110.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אילן בר-אור	רובינא חנה 1, תל אביב - יפו 6937201
מבקש	טורקלסאוב רון	שדרות שאול המלך 39, תל אביב - יפו 6492807
בעל זכות בנכס	אילן בר-אור	רובינא חנה 1, תל אביב - יפו 6937201
בעל זכות בנכס	טורקלסאוב רון	שדרות שאול המלך 39, תל אביב - יפו 6492807
עורך ראשי	עודד פפרמן	טיבר 18, גבעתיים 5341805
מתכנן שלד	משה קישלנסקי	שיבולים 5, רחובות 7655943

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.2.25 ותכנית אדריכלית מ - 12.5.25

הבקשה היא שינוי הסדר חניה המאושר בהיתר בניה מספר 15-0500 (הגשה 15-0156 מי 21.1.15)

- מדובר על חלקה אחד עם 2 בניינים בכתובת אלתרמן נתן 26 ואלתרמן נתן 28. בהיתר המקורי ב - 2 הבניינים קיימים 32 יחידות דיור ועבורם אושרו 16 מקומות חניה בקומת קרקע .
- בשנת 2015 הוגשו 2 בקשות רישוי לתוספת 4 יחידות דיור לכל בניין (סה"כ 8 יחידות ל - 2 הבניינים) בשטח מעל 120 מ"ר. דרישת התקן עבור תוספת 8 יחידות הינה 16 מקומות חניה ו-16 מקומות חניה הקיימים. סה"כ דרושים 32 מקומות חניה.
- במסגרת 2 בקשות לתוספת בניה אושרו 49 מקומות חניה לרכב פרטי , מהם 32 מקומות בהתאם לדרישת התקן ו - 17 מקומות חניה עבור הדירות הקיימות. מתוך 49 מקומות חניה תוכננו 20 מקומות חניה ע"י מתקני חניה מכל מיני סוגים.
- בעקבות פסיקת בית המשפט בהיתר 18-1840 מבקשים שינויים בהסדר חניה - ביטול 5 מתקני חניה ותכנון 47 מקומות חניה. מתוך 47 מקומות חניה ניתן לאשר 45 מקומות חניה . 2 מקומות חניה (מספר 17 ו - 31 לא מאושרים כי הם מפריים לתמרן חניות אחרות ובפועל חוסמים אותם) .

המלצה:

לאשר הסדר חניה המתוכנן ל - 45 מקומות חניה עם תנאי טכני - ביטול סימון 2 מקומות חניה (מסי 17 ו - 31) ותיקון טבלת מאזן החניה בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית לאחר הוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.03.2025

השינויים המבוקשים אינם נוגעים לעצים המיועדים כולם לשימור

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 14.02.2019

תחנת אדריכלות מאושרת.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	ברכיכטון אוסטרלח	4.00	15.00	3.00	שימור	1,837.00
9	שלטית מקומטת	15.00	40.00	9.00	שימור	13,062.00
10	שלטית מקומטת	13.00	35.00	3.00	שימור	7,501.00
17	מכנף נאה	13.00	40.00	10.00	שימור	14,067.00
18	מכנף נאה	10.00	45.00	4.00	שימור	17,804.00
20	מכנף נאה	9.00	35.00	3.00	שימור	10,770.00
21	מנגו הודי	3.00	10.00	3.00	שימור	703.00
22	פיקוס השדרות	3.00	20.00	3.00	שימור	1,696.00
23	פיקוס השדרות	20.00	110.00	12.00	שימור	68,389.00
27	ברוש מצוי	18.00	40.00	3.00	שימור	16,077.00
28	ברוש מצוי	18.00	35.00	3.00	שימור	12,309.00
29	ברוש מצוי	18.00	30.00	3.00	שימור	9,043.00
30	פיקוס השדרות	22.00	120.00	5.00	שימור	169,560.00
31	פיקוס השדרות	22.00	90.00	5.00	שימור	95,378.00
38	מיש בונגה	15.00	45.00	4.00	שימור	21,619.00

מהות הדיון הנוסף:

דיון נוסף בתוכנית החנייה המתוקנת בעקבות פסק דין בעת"מ 30318-10-17 פסטרנק קרן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח'.

רקע:

בשנת 2018 הוגשה בקשה לשינויים כלפי ההיתרים שהוצאו בשנת 2015-2017 עבור 2 הבניינים אלתרמן מספרים 26-28, שכוללים שינויים בפתרון חנייה המאושר, הכוללים :

ביטול 2 מקומות חנייה על קרקעיים במרווח הצדדי דרום-מערבי ובמקומם הסדרת 2 מתקני חנייה תלת מפלסיים עבור 6 מקומות חנייה;

ביטול 5 מתקני דו-חניון עבור 8 מקומות חנייה בתוך קומת העמודים המפולשת והסדרת במקומם 3 מקומות חנייה על קרקעיים;
לאחר שינויים יהיו סה"כ 48 מקומות חנייה עבור 40 יח"ד.

לאור סירוב מכון הרישוי לפתרון החנייה, המלצת הצוות המקצועי הינה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן לא ניתן לאשר הסדר חנייה ע"י מתקני תלת חניון, בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית להסדר חנייה סעיף 208.04 ב(2).

בתאריך 27.03.2019 הוועדה המקומית החליטה "לשוב ולדון בוועדה הבאה".

בתאריך 21.02.2025 הוגש נספח חנייה מתוקן.

נימוקי הדיון הנוסף:

רקע לבקשות שאושרו והיתרי בנייה שנמסרו:

1. ביום 13.6.2012 הוגשה בקשה להיתר בנייה מס' 12-1063 לתוספת בנייה וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין ברח' נתן אלתרמן 28. ביום 17.7.2013 הוגשה בקשה דומה להיתר מס' 13-1383 לבניין ברח' נתן אלתרמן 26, הבקשות אושרו בוועדת המשנה בימים 9.1.2013 ו-18.12.2013 בתנאים, בין היתר קבלת אישור אגף התנועה לפתרון החנייה.
2. ביום 30.5.2015 נמסר היתר בנייה מס' 15-0298 הכולל הקמת 49 מקומות חניה עבור שני הבניינים, מהם 20 מקומות במתקני דו-חניון. ביום 26.10.2015 נמסר היתר בנייה מס' 15-0500 שכלל את אותו פתרון חנייה כפי שהותר בהיתר בנייה 15-0298.
3. לימים הוגשו בקשות לשינויים כלפי היתרי הבנייה המקוריים: בקשה 16-0864 (לבניין 28) אושרה ביום 7.9.2016 והיתר בנייה 17-0514 נמסר ביום 5.9.2017. בקשה 16-0874 (לבניין 26) אושרה ביום 7.9.2016 והיתר בנייה 17-0513 נמסר ביום 5.9.2017. בקשות אלו לא כללו שינויים בהסדרי החנייה המאושרים.

העתירה המנהלית:

1. ביום 13.10.2017 הוגשה עתירה מנהלית (עת"מ 30318-10-17) על ידי בעלי דירות עורפיות בקומה הראשונה בבניין 28. טענת העותרים הייתה שלא ידעו על תכנית החנייה המעודכנת שאושרה, הכוללת מכפילי חנייה בשתי שורות שהקדמית בהן במרחק סמוך למרפסות סלון דירותיהם.
2. העותרים טענו כי התכניות המקוריות שהוצגו להם בעת חתימת הסכם התמ"א עברו שינוי משמעותי ללא ידיעתם וללא הסכמתם תוך פגיעה קשה בדירותיהם, חסימה משמעותית של אור ואוויר, בניגוד להנחיות המרחביות ומבלי לבחון חלופות.
3. ביום 19.11.2017 ניתן צו ביניים על ידי בית המשפט המקפא את המצב כפי שהיה ביום מתן הצו ואוסר על הצבת מתקני החנייה עד להכרעה בעתירה.
4. במסגרת הדיון בעתירה ניסו הצדדים למצוא פתרון חלופי להסדר חנייה בתיאום עם מכון הרישוי, במסגרת זו הוגשה בקשה להיתר זו (18-1840) בהתאם למתווה שגובש בין העותרים לבין יתר המשיבים לעתירה. הבקשה קיבלה חו"ד שלילית בשל אי התאמה להנחיות המרחביות וחשש לפגיעה בעץ בגינה הציבורית הסמוכה.
5. ביום 24.09.2020 ניתן אישור אכלוס (טופס 4) למבנה, שאינו כולל 2 מתקנים עבור 5 מקומות חנייה.
6. ביום 12.12.2021, לאחר שניסיונות הצדדים למציאת פתרון חלופי לא צלחו, ניתן פסק דין שקיבל את העתירה וביטל את החלק בהיתר הבנייה הקשור לתכנית החנייה נשוא העתירה.
7. בית המשפט קבע בפסק דינו כי תכנית החנייה המאושרת הכוללת מכפילי חניה מתרוממים בסמיכות רבה לדירות העותרים, פוגעת בהם בזכות הקניין ובאיכות חייהם.
8. בית המשפט קבע כי השינוי בתכנית החניה לא פורסם והעותרים לא נתנו הסכמתם לתוכנית, כי הוועדה המקומית הוטעתה או טעתה לחשוב שהתוכנית מוסכמת לאור פתרון חניה מוסכם אליו הגיעו היזם והמתנגדים במסגרת דיון בהתנגדויות. בית המשפט מצא כי הוצג בפני הוועדה המקומית מצג שווא ולא עמדו בפני הוועדה מלוא השיקולים לאישור תכנית החניה. בית המשפט קיבל את גרסת העותרים כי לא ידעו על השינוי בתכנית החניה, לא נתנו הסכמתם והיה מקום לקבל הסכמתם מפורשות ולא היה די בחתימתם על ייפוי כח בלתי חוזר.
9. בית המשפט הורה על ביטול חלקי היתר הבניה אשר קשור לתכנית החניה נשוא העתירה, כן החזיר את הדיון בתכנית החניה לוועדה אשר תדון בו מלכתחילה לאור העובדות הידועות עתה.
10. מאז מתן פסק הדין ניתן לב"כ היזם והדיירים האפשרות להגיש תכנית חניה מתוקנת ומוסכמת על בעלי הזכויות וגורמי המקצוע במכון הרישוי.

עמ' 18

מידע: 18-01384 רישוי: 18-1840 ת.בניין: 2123-026

11. הבקשה המתוקנת שהוגשה כוללת ביטול שני מכפילי החניה הסמוכים לדירת העותרים בגינם הוגשה העתירה בהתאם לפסק הדין כאשר תחת ביטול 5 מקומות חניה אלו מבוקשים 5 מ"ח בחצר ללא מתקן. בהתאם לחוו"ד מכון הרישוי, ניתן לאשר 3 מ"ח פיזיים בלבד ועבור 2 מ"ח שלא ניתן לאשר כפי שמבוקש מומלץ על תשלום לקרן חניה.
12. תכנית החניה המתוקנת מונעת את הפגיעה המשמעותית עליה הצביע בית המשפט והמתקנים הקיימים רחוקים דיים מדירותיהם באופן השומר על איכות חייהם ואינו פוגע בדירתם.
13. לאור קביעות בית המשפט בפסק הדין, ולמען הסר ספק, יש לקבוע תנאי להיתר לקבלת הסכמה מפורשת מבעלי הזכויות בבניין לבקשה.

בתאריך 2/7/2025 נמסרו הודעות לכל בעלי זכות בנכס לגבי נספח התנועה המתוקן מיום 21/2/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

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

1. לאור שלא התקבלו התנגדויות לאחר מסירת הודעות לכל בעלי הנכס ועקבות פסק הדין בית המשפט בהיתר מס' 18-1840 (הוגשה עתירה מינהלית), לאשר את הבקשה שכוללת ביטול 5 מתקני חנייה הסמוכים לדירת העותרים ולאשר הסדרת 45 מקומות חנייה סה"כ עבור 2 הבניינים הסמוכים עבור 40 יח"ד סה"כ בתנאי ביטול 2 מקומות חנייה נוספים (מספר 17 ו-31, כי הם מפריעים לתמרון חניות אחרות ובפועל חוסמים אותם) ובתנאי ותיקון טבלת מאזן החנייה בנספח תנועה ובתוכנית אדריכלית, **בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	נספח תנועה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה הסופית.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של הגדר החורגת לדרך לחלקה 951 בגוש 6625 ולשצ"פ בחלקות 941,1175 בגוש 6625 ובדיקה שהגדר נכנסה לגבולות המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
בשנים 2015-2017 הוצאו מס' היתרים להוספת 2 קומות חדשות מכח תמ"א 38 עבור 4 יח"ד ו-2 בניינים קיימים בקיר משותף בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי כתובת רח' אלתרמן 26 ו-28 (סה"כ 40 יח"ד, 20 יח"ד בכ"א). לפי ההיתרים הנ"ל בקומת עמודים אושרו 49 מ"ח עבור 2 הבניינים הנ"ל (29 מהם

על קרקעיים ו-20 מ"ח באמצעות 9 מתקני חנייה דו-ותלת מפלסים) משותפים בתוך קומת העמודים המפולשת.

הבקשה המוגשת הינה לשינויים בפתרון חנייה המאושר עבור 2 הבניינים, הכוללים :

- ביטול 2 מ"ח על קרקעיים במרווח הצדדי דרום-מערבי ובמקומם הסדרת 2 מתקני חנייה תלת מפלסים עבור 6 מ"ח

- ביטול 5 מתקני דו-חניון עבור 8 מ"ח בתוך קומת העמודים המפולשת והסדרת במקומם 3 מ"ח על קרקעיים;

לאחר שינויים יהיו סה"כ 48 מ"ח עבור 40 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש 2 בנייני מגורים בני 6 קומות בקיר משותף (לפי כתובת רח' אלתרמן נתן מס' 26 ומס' 28), כ"א עם קומה עליונה חלקית מעל קומה מפולשת, לסה"כ 40 יח"ד.
יש לציין שהקומות העליונות הוספו לכ"א מבניינים מכח תמ"א 38 לפי היתרים נפרדים משנת 2015, כאשר בקומה העמודים המפולשת אושרו בין היתר 49 מקומות חניה מהם 20 ע"י מתקני דו-חניון, משותפים ל-2 הבנינים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
מס' בקשה 16-0864	שינויים כלפי היתר 15-0298 לגבי הכניסה לדירות דופלקס בקומות 5-6 בניין הצפוני (רח' אלתרמן 28)	05/09/2017	17-0514
מס' בקשה 16-0874	שינויים כלפי היתר 15-0500 לגבי כניסה לדירות דופלקס בקומות 5-6 בבניין הדרומי (רח' אלתרמן 26)	05/09/2017	17-0513
מס' בקשה 15-0156	תוספת בניה 2 קומות ל-4 יח"ד מכח תמ"א 38 בבניין קיים בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת (בניין הדרומי רח' אלתרמן 26), סה"כ 20 יח"ד.	26/10/2015	15- 0500
בקשה מס' 15-0178	תוספת בניה 2 קומות ל-4 יח"ד מכח תמ"א 38 בבניין קיים בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת (בניין הצפוני רח' אלתרמן 28) סה"כ 20 יח"ד, כולל סידור 49 מקומות חניה בקומה המפולשת (מהם 20 ע"י מתקני דו-חניון) משותפים עם הבניין הבנוי בקיר משותף.	23/02/2015	15-0298

בעלויות:

הנכס רשומים כבית משותף מכל 35 תת חלקות, בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת מיפה כוחם של חלק מהבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

הבקשה אינה כוללת תוספת בניה כל שהיא, ומתייחסת רק לשינויים בסידור מקומות החניה המאושרים בקומת העמודים המפולשת.
מתקני תלת חניה המבוקשים לא הומלצו לאישור.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- בניית מתקן חניה מוטמן במרווח אחורי בגבול המגרש מדרום. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת המכוניות יהיה 0 מ'.
תאריך הודעה אחרונה: 16/01/2019 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

פתרון החניה המוצע אינו מומלץ, ולכן לא ניתן לאשרו.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
וולף עידו	רחוב אלתרמן נתן 24, תל אביב - יפו 6941523	
משיח אירית	רחוב אלתרמן נתן 24, תל אביב - יפו 6941523	
רייפן יהודית	רחוב אלתרמן נתן 24, תל אביב - יפו 6941523	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים, הינם בעלי זכויות בבניין הגובל רח' אלטרמן 24 בטענתם, פתיחת כניסה נוספת לגישה לחניות עבור דיירי בנין אלטרמן 26 מהווה סכנה מיותר להולכי הרגל במדרכה
חניות בצמידות דופן למגרש אלטרמן 24 מהווה מטרד, רעש וזיהום אויר לשכנים שדירותיהם ממוקמות רק כ - 2.5 מטר ממיקום החניות המתוכננות ושביל הגישה החדש אליהם.
התקופה שבה מדיניות התכנון בעיר תל אביב ובמחוז כולו היא של עידוד נסיעה בתחבורה ציבורית והפחתת זיהום אויר מכלי תחבורה, אין מקום לתוספת של חניות למכוניות פרטיות.

התייחסות להתנגדויות:

השינויים המוצעים בסידור החניה, אינם מומלצים ע"י מכון הרישוי/תנועה, ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה. בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 19/02/2019

תנועה

מתוכננים 6 מקומות חניה (מספר 20-15 בנספח תנועה) ע"י מתקני תלת חניון. לא ניתן לאשר הסדר חניה ע"י מתקני תלת חניון בניגוד לנחיות מרחביות להסדר חניה עיריית תל אביב סעיף 208.04 (2) המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

אדריכלות מכון הרישוי

התחנה מאושרת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 01/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש (מכפיל חניה) טרם החלו לבנות.

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

לקבל את התנגדות ולא לאשר את הבקשה שכן:
לא ניתן לאשר הסדר חנייה ע"י מתקני תלת חניון בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה המקומית
להסדר חנייה סעיף 208.04 ב(2).

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: הבקשה בניגוד להנחיות המרחביות, לא מאשרים את החנייה?

אלנה דוידזון: מכון הרישוי לא ממליץ לאשר.

אודי כרמלי: מכון הרישוי לא מאשר מתקן תלת חניון. ההנחיה המרחבית תקפה לעניין המתקן. בוועדת הערר לא
ערערו על הסעיף הספציפי הזה לחנייה תלת חניון.

דורון ספיר: אין להם פתרון אחר?

ראובן לדיאנסקי: לפני שסוגרים את הבקשה, אני מציע לדבר עם המבקשים. אולי ניתן להגיע לתוכנית די
מוסכמת ומקובלת עליכם.

שרון צ'רניאק: ישבתי איתם שבוע שעבר, בחנו את התוכנית הסברתי להם למה לא ניתן לאשר. שלחתי אותם
לבדוק אופציות נוספות, אמרתי להם איך שהצגתם את זה, לא ניתן לאשר.

הלל הלמן: הנושא כאן הוא עמידה בזמנים. ע"פ תיקון 101, מרגע פתיחת הבקשה אנחנו נמדדים בזמנים. בקשה
שלא עומדת בזמנים, נסגרת והיא לא מאושרת. הזמנים הם 45 ימים לרשות רישוי, 90 ימים נטו לוועדת משנה. זה
משהו כמו 4 וחצי חודשים.

ראובן לדיאנסקי: אם ניתן להגיע לפתרון, חבל לשלוח אותם להמתין שוב.

הלל הלמן: כל המערכת מתכוונת למצב כזה, הבקשה לא נבדקה בדיקה מרחבית בשל הנושא הזה. אם הוא
יצטרך לעשות שינוי במרתף שישפיע על המתקנים, כתוצאה מזה הוא ישנה את התכנון ויצטרך לבדוק שוב את
התכנון החדש.

מיטל להבי: בהצעה שלהם כמות החנייה פוחתת, לא מובן כמה מקומות לכמה דירות. לאחר השינוי יהיו 48
מקומות חנייה אז לא יכול להיות שיש 20 יחידות דיור. אני לא חושבת שבהנחיות יכולים להיכנס למנגנונים של
חנייה בלי דיון כאן. הייתי בתערוכה של אקספו וראיתי מתקני חניונים. אני לא חושבת שתקנות מרחביות שלקח
להם תקופה ארוכה לאשר אותם, הנושא של חניונים הם משתנים במקצבים שונים.
אודי כרמלי: אמרנו שמתקן של שלושה לא מתאים מאחר וזה דבר שמחריב את כל קומת הקרקע של הבניין. מה
שרואים זה ערימה של קונסטרוקציות שמתרוממות ויורדות ועולות. במתקן של שלושה, גם כשהוא נמצא בהליך
של מנוחה עדיין רואים קונסטרוקציית ברזל מכוערת בקומת הקרקע.

מיטל להבי: אבל הכול משתנה.

אודי כרמלי: הנחיות מרחביות זה דבר טוב. זה משהו שאתם יכולים להחליט יחסית בזמן קצר יחסית.

הראלה אברהם אוזן: הסוגיה של המתקנים של התלת חניה נדונה בעבר. כבר שנים שאנחנו לא רוצים את זה
וגם ועדת הערר הייתה נגד המתקנים האלה.

מיטל להבי: הטכנולוגיה משתנה במקצבים שונים ולכן זה לא התלת שאנחנו רואים שעושה מופע במפלס
הקרקע.

עמ' 22

מידע: 18-01384 רישוי: 18-1840 ת.בניין: 2123-026

ראובן לדיאנסקי: האם ניתן לבדוק את העניין ולתת להם את עניין התלת חנייה. אני מדבר פרוצדורלית, במקום לסגור את הבקשה ולהגיש חדשה. יש 90 יום ימי עבודה, ואני חושב שנשארו עוד ימים. אפשר להגיד להם שתוך שבוע יגישו לנו תוכנית.

שרון צ'רניאק: ישבתי איתם השבוע.

דורון ספיר: לשוב ולדון בוועדה הבאה. אם יהיה פתרון נדון.

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0006 מתאריך 27/03/2019

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

אלנה דוידזון: לאור החלטת בית משפט החלטנו לעשות דיון נוסף במסגרת אותה בקשה שכוללת ביטול 5 מתקני חנייה והוספת 2 מקומות חנייה.

לירון שחר: פרויקט תמא להריסה ובנייה חדשה שאושר לפני מספר שנים כולל מתקני חנייה מתרוממים לצורך כניסת רכבים. לאחר הוצאת ההיתרים ובמהלך הבנייה הוגשה עתירה על ידי בעלי זכויות בבניין שהתלוננו על כך שמתקני החנייה מתרוממים בסמוך למרפסת שלהם. לאחר הליכים משפטיים ארוכים וניסיון להגיע לפשרה, בית המשפט נתן פסק דין שהוא מבטל את מתקני החנייה הסמוכים לאותה מרפסת בגינם הוגשה העתירה. נתנה למבקשי ההיתר הזדמנות לתקן את תוכנית החנייה במסגרת בקשה שהוגשה בניסיון להגיע לפשרה לפני פסק הדין. לא תיקנו את תוכנית החנייה בהתאם להמלצות שלנו. בסופו של דבר גם לאחר שקיימנו איתם ישיבה במהלך החודשים האחרונים, ביקשו לדון בתוכנית החדשה כפי שהיא, ויש המלצת גורמי המקצוע לאשר רק חלק ממקומות החנייה שהתבקשו תחת אותם מקומות חנייה שבית המשפט ביטל ולא נדרש כאן קרן חנייה. אנחנו מאשרים חלק, והם יצטרכו להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם להחלטה.

ליאור שפירא: מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים אותה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאור שלא התקבלו התנגדויות לאחר מסירת הודעות לכל בעלי הנכס ועקבות פסק הדין בית המשפט בהיתר מס' 18-1840 (הוגשה עתירה מינהלית), לאשר את הבקשה שכוללת ביטול 5 מתקני חנייה הסמוכים לדירת העותרים ולאשר הסדרת 45 מקומות חנייה סה"כ עבור 2 הבניינים הסמוכים עבור 40 יח"ד סה"כ בתנאי ביטול 2 מקומות חנייה נוספים (מספר 17 ו-31, כי הם מפריעים לתמרון חניות אחרות ובפועל חוסמים אותם) ובתנאי ותיקון טבלת מאזן החנייה בנספח תנועה ובתוכנית אדריכלית, **בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;**

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	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.

עמ' 23
מידע: 18-01384 רישוי: 18-1840 ת.בניין: 2123-026

#	תנאי
4	נספח תנועה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה הסופית.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של הגדר החורגת לדרך לחלקה 951 בגוש 6625 ולשצ"פ בחלקות 941,1175 בגוש 6625 ובדיקה שהגדר נכנסה לגבולות המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0530	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	חביב אבשלום 6, ברזאני משה 2	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	6631/209	תיק בניין	2195-006
מס' תב"ע	1233, 2486, 3897, 815 א, ג, תמ"א/1	שטח המגרש	33,328.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורה יניב	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
מבקש	רון גולדמן	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
מבקש	חנן גוטהייט	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
מבקש	אנדריי בן חמו	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
בעל זכות בנכס	אורה יניב	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
בעל זכות בנכס	רון גולדמן	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
בעל זכות בנכס	חנן גוטהייט	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
בעל זכות בנכס	אנדריי בן חמו	חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
עורך ראשי	חגי שחם	חרושת 7, רמת השרון 4702511
מתכנן שלד	אבשלום סדן	פרלוק משה 20, תל אביב - יפו 6936722

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד, הכוללים:
-בקומה 14 : הקמת 4 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 16.91 מ"ר כ"א ב-4 הדירות הקיימות בדירות מס' 53,54,55 ו-56 בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב ברזאני משה ובחזית האחורית-המזרחית.
-בקומת הגג: הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים המוצמדים לדירות הנ"ל כולל הריסת חריגות הבניה שבוצעו ללא היתר על הגג ובניית 4 חדרי היציאה לגג חדשים בבנייה בו זמנית עבורן ובנית 2 פרגולות במרפסת הגג ב-2 הדירות הצפוניות (מס' 54,55).

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 4 רחובות.
לכיוון המערבי פונה לרחוב ברזאני משה, לכיוון המזרחי פונה לרחוב בן יוסף שלמה, לכיוון הצפוני לרחוב פיינשטיין מאיר ולכיוון הדרומי לרחוב חביב אבשלום.
על המגרש קיימים 6 בניינים זהים למגורים ומבנה קאנטרי עם בריכת שחייה.
כעת מדובר בבניין הדרומי שנמצא בפינת הרחובות ברזאני וחביב אבשלום, בן 14 קומות ו-4 חדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת, ומרתף לחנייה ל-56 יח"ד.

עמ' 25

מידע: 23-01283 רישוי: 25-0530 ת.בניין: 2195-006

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1/34	1991	ביטול הכנות למזגן ושינויים במיקום חלונות בחזיתות.
		1/106	1988	בניין חדש למגורים בן 14 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים, 56 דירות, מעל מרתף משותף.
92-0515	26/03/1992	92-0664	13/09/1992	שינוי צורת 4 חדרי יציאה לגג בבניין קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים.
97-2071	09/12/1997	99-0113	26/01/1999	הקמת פרגולה מאלומיניום בצמוד לחדר יציאה לגג בחלק הדרום-מערבי של הגג.
22-1442	01/09/2022	23-0436	04/07/2023	הקמת 52 מרפסות מקורות ופתוחות ב-52 יח"ד בקומות 1-13 (מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע) בחזית קדמית מערבית לכיוון רחוב ברזאני משה ובחזית האחורית המזרחית, בבניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד. לפי היתר חלק ממסתורי הכביסה הוצגו כלא שייך לבקשה, כי בחלק מהדירות בוצעו חריגות בנייה ללא היתר שלא ניתן לאשר, ועל כך נדרש רישום תקנה 29 בספרי מקרקעין לגבי חריגות בנייה שבוצעו ללא היתר.
24-0593	01/05/2024			בקשה זהה לבקשה הנדונה: הקמת 4 מרפסות בולטות פתוחות לא מקורות בשטח של 16.91 מ"ר כ"א ב-4 הדירות הקיימות בקומה 14 (דירות מס' 53,54,55 ו-56), אישור בדיעבד של תוספת 6.30 מ"ר להגדלת שטח המטבחים ב-3 דירות (53, 54 ו-56) על חשבון שטח מסתורי הכביסה (סה"כ 18.90 מ"ר), הגדלת שטח של 4 חדרי יציאה לגג הקיימים המוצמדים ל-4 הדירות בקומה העליונה (חלק מהבנייה לאישור בדיעבד בדירות 53 ו-55) ובניית 2 פרגולות במרפסת הגג ב-2 הדירות הצפוניות (54, 55), בבניין מגורים קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד. שטח המרפסות היה מעבר למותר בסה"כ 19.56 מ"ר המהווים 4.89 מ"ר לכל דירה, בניגוד לתקנות החוק. הגדלת שטח המרפסות לא התבקשה כהקלה, כפי שאושרו המרפסות בקומות התחתונות, ולכן לא ניתן היה לאשר את הבקשה. עקב המלצה שלילית, הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה ללא דיון בוועדה והוגשה הבקשה הנדונה כולל הקלה יחסית של 6%.

בעלויות:

על החלקה קיימים 5 בניינים נפרדים הרשומים בטאבו כבית משותף המכיל 339 תת חלקות בבעלות פרטית. בבניין הנדון 56 בעלים (בין תת חלקה מס' 284 לתת חלקה 339). הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקות 336-339. לדירות, מס' 53 ו-56 (תת חלקה 336 ותת חלקה 339) לכ"א מוצמדת מרפסת גג בשטח 101 מ"ר, לדירות מס' 54 ומס' 55 (תת חלקה 337 ותת חלקה 338) לכ"א מוצמד מרפסת גג בשטח 106 מ"ר. נתלו הודעות בכניסה הבניינים האחרים בחלקה, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלי כל דירות בבניין הנדון ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.10.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 209 בגוש 6631 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תענית 815א' הופקדה בתאריך 12/5/1974, תכנית 1233א' הופקדה בתאריך 29/4/1973)
רמת אביב ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מרפסות	לפי תקנות החוק 14 מ"ר לכל יח"ד ולא יותר מ-12 מ"ר בממוצע בכל הבניין. 12 * 4 = 48 מ"ר	מוצעות 4 מרפסות בשטח 16.89 מ"ר = סה"כ 67.56 מ"ר	19.56 מ"ר המהווים 4.89 מ"ר עבור כל מרפסת. הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% עבור כל יח"ד. שטח המגרש 33,006 * 6% = 1980.36 מ"ר עבור 6 הבניינים במגרש. בבניין הנדון 652/4048 = 318.97 מ"ר. חלק משטח זה (255.32 מ"ר) אושר כהקלה יחסית של 6% להגדלת שטח המרפסות בקומות 1-13. 2 יח"ד (תת חלקה 336 ו-תת לקה 338) שחלקם יחסית ברכוש המשותף הוא 13/408 6% יחסית = 6.35 מ"ר * 2 = 12.70 מ"ר 2 יח"ד (תת חלקה 337 ותת חלקה 339) שחלקה ברוחש המשותף הוא 15/4048 6% יחסית = 7.33 מ"ר * 2 = 14.66 מ"ר הקלה יחסית סה"כ עבור 4 דירות: 12.70 מ"ר + 14.66 מ"ר = 27.36 מ"ר, ולכן אין מניעה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			לאשר 19.56 מ"ר התוספת המבוקת.
קווי בניין למרפסות לפי תכנית 3897	3 מ' מחזית הבניין הקיים עד 3 מ' ממנו ועד קו הבמגרש הקטן ביניהם.	3 מ' בחזית המערבית הפונה לרחוב בראלי 3 מ' מחזית המזרחית האחורית	
עיצוב המרפסות	בהתאם לקיים בבניינים הסמוכים	בהתאם לקיים בבניינים הסמוכים ובהתאם למרפסות המאושרות בקומות התחתונות 1-13 לפי היתר מס' 23-0436 בתאריך 4/7/2023	

בניה על הגג לפי תב"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח הבניה בבניה בזמנית	הבנייה לא תעלה על תכסית של 65% משטח הגג שטח הגג לפי היתר 620.30 מ"ר * 65% = 403.19 מ"ר	שטח המוצעת עבור הבניה על הגג 372.63 מ"ר (כולל שטח גרעין חדר המדרגות)	הבנייה מוצעת מחומר קל - לא רשום מה חומר הבנייה, נדרש כתנאי טכני.
גובה חדר יציאה לגג	נטו - לפי גובה קומה טיפוסית 2.60 מ' ברוטו כולל מתקנים 5 מ'	2.60 מ' 3.74 מ'	
מרחק ממעקה הגג	בחזית קדמית 2 מ' בצדדים ואחור 1.20 מ'	בחזית המערבית הפונות לרח' בראלי 2.05 מ' בחזית המזרחית האחורית 2.05 מ' בצדדים בחלק ללא נסיגה ובחלק בנסיגה של 4.60 מ'	יש לציין שבצד הדרומי הבניין פונה לרח' חביב אבשלום. לפי הוראות תב"ע ג1 לבנייה בזמנית תותר היצמדות לקו חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות ולכן אין מניעה להמליץ.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
שטח המצללה	X	
2 פרגולות קלות במרפסת גג הצפונית, כ"א בשטח 18.48 מ"ר בנסיגה ממעקה הגג 1.20 מ'. לא נרשם חומר הפרגולה ולא הוצגו פרטים, נדרש כתנאי טכני		

הערות נוספות:

1. יש לציין שניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית. הדווח לוועדה הינה לגבי התוכנית המתוקנת מתאריך 26/8/2025.
2. בקומות התחתונות 1-13 ניתן היתר מס' 23-0436 בתאריך 4/7/2023 לבניית מרפסות מקורות

ופתוחות (מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע) עבור 52 יח"ד בדרך של הקלה להגדלת שטחם מעבר לשטח המותר בתקנות החוק. המרפסות המבוקשות כעת בקומה 14 הינם זהות למרפסות שאושרו בקומות התחתונות 1-13.

3. לפי צילומים ובדיקת מחלקת הפיקוח בשטח, התברר שב-3 דירות (53, 54 ו-56) בוצעה בנייה על חשבון

שטח מסתורי הכביסה כולל הגבהת הרצפה עד מפלס הדירה לצורך הגדלת מטבח בדירה מס' 54 ובשאר הדירות תוספת שטח ללא יעוד.

במפרט נרשם "שיחזור קיר לפי היתר" (מדובר בקיר המפריד בין דירות למסתורי הכביסה), יש לציין שבשנת 2023 הוצא היתר להקמת מרפסות בכל הדירות בקומות 1-13 ובחלק מהדירות גם בוצעו חריגות בנית בתוך מסתור כביסה, אך הוחלט עם מחלקה המשפטית שעבור החריגות בנייה הנ"ל תירשם תקנה 29.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 280 % מותרים, לצורך שיפור תכנון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% להגדלת שטח המרפסות, כפי שאושרו בדירות בקומות 1-13.

תאריך הודעה אחרונה: 19/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אסתר כהן - חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504, עקיבא כהן - חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504	אנו מתנגדים לבקשה של בעלי הדירות בקומה 14 שדירותיהם מעל דירותינו, משום שהתוכנית שהגישו מתנגשת עם התוכנית של יתר המרפסות בבניין, ובעיקר עם המרפסות בקומה 13 שנבנו בדיוק לפי ההיתר שניתן להן. להלן פירוט הסיבות להתנגדות: 1. שני העמודים בצידי המרפסות שלנו (בקומה 13) נבנו לפי ההיתר שלנו עד לגובה מעקה הזכוכית. לפי התוכנית שהוגשה ע"י בעלי הדירות בקומה 14 נראה שבכוונתם להאריך את העמודים שלנו עד לגובה הקומה שלהם. 2. ככל הנראה בכוונת בעלי הדירות בקומה 14 להשתמש במרפסות שלנו בקומה 13 כאתרי בנייה על מנת לבנות את המרפסות שלהם. תכנית זו תחייב פירוק המעקים שלנו, בניית פיגומים במרפסות שלנו, הגבהת העמודים, והכנת חומרים) כגון בטון, טיח, צבע) על המרפסות שלנו. 3. בנייה זו עלולה גם לגרום לנו לנזקים קשים, כולל הרס הריצוף ופגיעה בוויטרינות שלנו. יש לציין שהמרפסות שלנו מופרדות מהסלון וממרכז הדירות רק ע"י ויטרינות זכוכית. אם לצורך הגנה על הוויטרינות יבקש הקבלן לבנות קיר גבס כדי למנוע פגיעה בוויטרינות, הדבר ישבש את מסגרת החיים שלנו בכך שלא נוכל להשתמש במרפסות שלנו. כמו כן ישמשו

#	מתנגדים	נימוק
		הדירות שלנו כתחנות מעבר לעובדים במשך תקופת הבנייה המוערכת בין 6-8 שבועות. כבר לפני מספר חודשים הודענו לבעלי הדירות של קומה 14 שלא נאפשר להם לבנות את המרפסות שלהם מתוך המרפסות שלנו. אנו דורשים שתוכנית הבנייה של הדירות בקומה 14 תשונה, כך שהמרפסות בקומה 14 ייבנו בדרך אחרת שלא תפגע במרפסות שלנו כבסיס לבנייה שלהם.
2	יקותיאל הדר - חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504	1. למיטב ידיעתי סעיף 71 לחוק המקרקעין קובע כי מי שבבעלותם 75% מהדירות ו-66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, רשאים להחליט – לשם בנייה שמטרתה הרחבת דירה - להוציא חלקים מהרכוש המשותף ולהצמידם לדירה מסוימת. לשם קבלת החלטה זו נדרשת אספה כללית של בעלי הדירות והחלטה לגבי חלוקת זכויות ואחוזי הבניה. אספה כזו לא התקיימה ולא נתנה הסכמת הדיירים להריגה של עד 6% משטח המגרש. 2. בנוסף אני מצטרף להתנגדותו של עקיבא כהן לגבי אפשרות בניית מרפסת תלויה מאותן טעמים שנמנו בהתנגדותו.
3	נטע נוצר - בוני העיר 5, תל אביב - יפו 6937305	בעת תכנון המרפסות פנינו אל הדיירים בקומה מעלינו, קומה 14 משפחת גולדמן, להצטרף לבניית המרפסות. הם התנגדו נמרצות לבנייה. עתה, אני נוכחת כי פנו אליכם לאישור לבניית מרפסת. בניית המרפסת אצלנו התארכה כעשרה חודשים שפגע באיכות חיינו. לא אסכים לשום בנייה נוספת שתעבור דרך דירתי ודרך המרפסת שנבנתה בשנה זו ועלולה לפגוע ולכלכל את הבנוי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בעלי הדירות בקומה 13 מתנגדים לבניית המרפסות בקומה 14 להגבהת עמודים בעוד קומה, דבר שתגרום לנזקים במרפסות דירתם והפרעות של רעש ולכלוך בזמן הבנייה. לכן ניתן תנאי בהיתר לביצוע שיפוץ של הבניין לפי הנחיות של חב' שמ"מ.	מומלץ לקבל חלקית
2	בבניין נבנו 52 מרפסות בקומות 1-13 כולל הקלה יחסית של 6% עבור כ"א, וכעת מדובר רק ב-4 מרפסות זהות למרפסות בקומות התחתונות. בניית מרפסות ב-4 דירות בקומה העליונה בלבד בשטח מעל 12 מ"ר כוללת הגדלתן על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, אין פגיעה בזכויות שאר בעלי זכות בנכס ובנוסף אותה הקלה אושרה בהיתר משנת 2022 לצורך הגדלת מרפסות בדירותיהם בקומות 1-13.	מומלץ לא לקבל
3	בעלי הדירות בקומה 13 מתנגדים לבניית המרפסות בקומה 14 דבר שתגרום לנזקים במרפסות דירתם והפרעות של רעש ולכלוך בזמן הבנייה.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

נטען אישור פיקוד העורף לפטור

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 09.10.2024)

המבוקש בהליך בניה

בביקורת שנערכה ניתן לראות משני החזיתות מבחוץ שהם התחילו בעבודות הריסה בקומה 14.

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 06.08.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי בחלקו.

בקומת גג בדירה מס' 54 המבוקש בנוי, פרט לפרגולה חדשה.

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

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד, הכוללים :
- בקומה 14: הקמת 4 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 16.91 מ"ר כ"א ב-4 הדירות הקיימות בירות מס' 53, 54, 55 ו-56 בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב ברזאני משה ובחזית האחורית-המזרחית; בקומת הגג: הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים המוצמדים לדירות הנ"ל (כולל הריסת חריגות הבנייה שבוצעו ללא היתר על הגג) ובניית 4 חדרי היציאה לגג חדשים בבניה בו זמנית עבורן ובניית 2 פרגולות במרפסת הגג ב-2 הדירות הצפוניות (מס' 54, 55), כולל הקלה הבאה:
- תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש עבור 4 הדירות בקומה 14 (4.90 מ"ר כ"א); בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בתנאי השתתפות בשיפוץ הבניין לפי דרישות של חב' שמ"מ
3. לדחות שאר טענות המתנגדים, שכן בניית מרפסות ב 4 דירות בקומה העליונה בלבד בשטח מעל 12 מ"ר כוללת הגדלתן על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, אין פגיעה בזכויות שאר בעלי זכות בנכס ובנוסף אותה הקלה אושרה בהיתר משנת 2022 לצורך הגדלת מרפסות בדירותיהם בקומות 1-13.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הגשת התחייבות בעלי ההיתר להשתתפות בשיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמ"מ
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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	אי בנית בניה על הגג בו-זמנית מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה.
2	רישום תקנה 29 בספר מקרקעין ישראל לגבי חריגות בניה שבוצעו ללא היתר בתוך מסתורי כביסה ומזגנים, בדירות בקומה 14 : דירה מס' 53 (תת חלקה 336) דירה מס' 54 (תת חלקה 337) ודירה מס' 56 (תת חלקה 339).
3	אישור רשות הכבאות

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש לרבות חריגות הבניה בתוך מסתורי הכביסה ב- 3 הדירות בקומה 14 (דירה 53, דירה 54 ודירה 56) .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים קיים בן 14 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף משותף לחנייה, סה"כ 56 יח"ד, הכוללים :
- בקומה 14: הקמת 4 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 16.91 מ"ר כ"א ב-4 הדירות הקיימות בירות מס' 53, 54, 55 ו-56 בחזית הקדמית המערבית הפונה לרחוב ברזאני משה ובחזית האחורית-המזרחית; בקומת הגג: הריסת חדרי היציאה לגג הקיימים המוצמדים לדירות הנ"ל (כולל הריסת חריגות הבנייה שבוצעו ללא היתר על הגג) ובניית 4 חדרי היציאה לגג חדשים בבניה בו זמנית עבורן ובניית 2 פרגולות במרפסת הגג ב-2 הדירות הצפוניות (מס' 54, 55), כולל הקלה הבאה:
- תוספת הקלה יחסית של 6% משטח המגרש עבור 4 הדירות בקומה 14 (4.90 מ"ר כ"א); בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה בתנאי השתתפות בשיפוץ הבניין לפי דרישות של חב' שמ"מ
3. לדחות שאר טענות המתנגדים, שכן בניית מרפסות ב 4 דירות בקומה העליונה בלבד בשטח מעל 12 מ"ר כוללת הגדלתן על חשבון הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, אין פגיעה בזכויות שאר בעלי זכות בנכס ובנוסף אותה הקלה אושרה בהיתר משנת 2022 לצורך הגדלת מרפסות בדירותיהם בקומות 1-13.

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	הגשת התחייבות בעלי ההיתר להשתתפות בשיפוץ הבניין לפי הנחיות חב' שמ"מ
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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	אי בנית בניה על הגג בו-זמנית מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור חב' שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה.
2	רישום תקנה 29 בספר מקרקעין ישראל לגבי חריגות בניה שבוצעו ללא היתר בתוך מסתורי כביסה ומזגנים, בדירות בקומה 14 : דירה מס' 53 (תת חלקה 336) דירה מס' 54 (תת חלקה 337) ודירה מס' 56 (תת חלקה 339).
3	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש לרבות חריגות הבניה בתוך מסתורי הכביסה ב- 3 הדירות בקומה 14 (דירה 53, דירה 54 ודירה 56) .

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	25-0234	תאריך הגשה	30/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	המתנדב 46	שכונה	אפקה	
גוש/חלקה	6627/549	תיק בניין	0943-046	
מס' תב"ע	2550 א, 285, 3/02/14, 3450, 413, 834, ג1, ע1,	שטח המגרש	552.00	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמאול יחיא	פאגלין עמיחי 8, תל אביב - יפו 6958429
בעל זכות בנכס	שמאול יחיא	פאגלין עמיחי 8, תל אביב - יפו 6958429
עורך ראשי	ארז לוינברג	רדינג ג4, תל אביב - יפו 6902215
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

הריסת הבניין הקיים על המגרש, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם חדר יציאה אל הגג, עבור יח"ד אחת, קוטג'.

על המגרש: פיתוח שטח, גינון, חצרות מונמכות במרווחים צידיים, המערבית כוללת כניסה נפרדת אל מרתף, בריכת נוי במרווח קדמי, גדרות בגבולות מגרש, מסתור אשפה 2 חניות במרווח צידי, האחת מקורה, זו אחר זו.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' המתנדב בחזיתו הצפון מזרחית, קיים בניין מגורים בן קומה אחת המיועד כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-1591				הריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים, בן 2 קומות עם חדר יציאה אל הגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת, קוטג'. פג תוקף החלטת ועדה.
17-0299	14/02/2017			הארכת תוקף החלטת ועדה מ-06/01/2016 לבקשה מס' 15-1591 ולא הוצא ההיתר.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

התקבלה חו"ד אגף נכסים:

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.10.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 549 בגוש 6627 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 285, 3450, 834, 413, תאריך הפקדה: 19/08/1954 שכונת אפקה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי לרח המתנדב: 5 מטר	5 מ'	
קו בניין צדדי 2	מערבי: 4 מ'	3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה
קו בניין אחורי	7 מטר	7 מ'	0
קו בניין צדדי 1	מזרחי: 4 מ'	4 מ'	
מספר קומות	2	2	0
מספר יחידות דיור למגרש	1	1	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 413

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	בבניה בקומה אחת: 22.5 מ"ר בשתי קומות: 32.5 % משטח המגרש		0
מבנה עזר	2.5 אחוז משטח מגרש המרה שטח שרות לעיקרי לפי תב"ע 3450 סה"כ 35% משטח המגרש: 193.2 מ"ר	בקומת הקרקע: 122.43 מ"ר בקומה א': 100.37 מ"ר בין קומת הקרקע וקומה א' מוצע חלל בשטח של 39.81 מ"ר סה"כ בשתי הקומות: 222.80 מ"ר המהווים 40%	29.60 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה המהווה 5.36% משטח המגרש ניתן תנאי לתעודת גמר, רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר
שטחי שירות	ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות שטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משני קירות	מבוקש ממ"ד במרתף, בשטח של 15.18 + 3.98 מ"ר עובי קירות, סה"כ 19.16 מ"ר קומה א' בולטת מעבר לקונטור קומת הקרקע בחזית קדמית, בשטח של 31.7 מ"ר	0
מרפסות	מרפסת גזוזטרא בשטח של 12 מ"ר	לא מבוקשת מרפסת בולטת. מוצעת מרפסת גג פתוחה, בשטח של 16.38 מ"ר,	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	א) שטחו המקורה/הבנוי של מקום חניה אחד, לא יעלה על 18 מ"ר. ב) במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. גובה החניה פנימי: 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	מבוקשים 2 מ"ח במרווח צידי מזרחי, זה אחר זה, האחת מקורה, בשטח של 16.84 מ"ר. 2.050 מ' 2.40 מ'	0

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	בבתים צמודי קרקע: היתר בניה ע"פ תכנית זו ינתן למרתפים בשטח תכסית לפי קומת הקרקע המוצעת : 131.15 מ"ר לפי הוראות התכנית הראשית: 25% משטח המגרש כולל המרת מבנה עזר	139.16 מ"ר	8 מ"ר והנ"ל ניתן לאשר עבור הסדרת ממ"ד בקומת המרתף, אך ניתן להמליץ על המבוקש ללא הקלה, לצורך תיפקוד הבית.
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1 קומה	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.45 מ'	0
תכליות מותרות	משרד עבור מקצוע חופשי, חניה, אחסון, חדרי טכניים, חדר כושר, ח. משחקים	ח. משחקים, ממ"ד, חדר כושר, ח. רחצה	
חצרות אנגליות	ברוחב 1.50 מ' בשטח של 10 מ"ר נטו	מוצעות: חצר אנגלית מערבית ברוחב 1.33 מ' המותרים ושטח 15.42 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים חצר אנגלית מזרחית ברוחב 1.82 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 25.24 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים	5.42 מ"ר מבוקשים כהקלה משטח חצר אנגלית. 0.32 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה 15.24 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה.
כניסה נפרדת אל מרתף	עבור מקצוע חופשי	מבוקשת כניסה אל מרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי	הנ"ל מבוקש כהקלה

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	חדר יציאה לגג: ע"פ תכנית ג1, במידה ושטח הקומה העליונה יהווה 80% מהקומה	קומה א' מהווה 82% משטח קומת הקרקע	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שמתחתיה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 65% משטח הגג	מוצע חדר יציאה אל הגג בשטח של 90.94 מ"ר המהווה 62% משטח הקומה תחתיו	
	גובה רכס הגג: 5 מ' כולל מערכות טכניות	4.15 מ' כולל מערכות טכניות על הגג	
	גובה קומה כגובה קומה טיפוסיות ולא יותר מ-3 מ'	2.90 מ' גובה קומה טיפוסית: 2.95 מ'	
	נסיגות בבניה על הגג: חזית קדמית או אחורית: 2 מ'	נסיגה לחזית קדמית: 2 מ'	
	מיתר החזיתות: 1.20 מ'	נסיגה לחזית צידית מזרחית: 1 מ' והנ"ל ניתן לאשר עבור הסדרת חדר מדרגות. נסיגה לחזית מערבית: 1.20 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גודל חדרים		X	
רוחב מסדרון/פודסט		X	
רוחב חדר מדרגות		X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	הוצג אוורור מאולץ עבור ח. כביסה במרתף
שטח המצללה		X	מוצעת פרגולה קלה מפלדה וקורות עץ בחצר בשטח של 58.61 מ"ר המהווה 20% משטח החצר הפרגולה בולטת 40% מקו הבניין האחורי. מוצעת פרגולה אנכית (ברי-סול) בתחום קווי הבניין בחזית צידית מערבית בתחום קורה היקפית בקומה א', מרווחים מהווים 50% מהשטח הכולל. מעל מרפסת גג בקומה א' מוצעת פרגולה קלה בשטח של 16.38 מ"ר
מרפסת		X	
פיתוח שטח/גדרות		X	בגבול המגרש הקדמי: גדר בנויה בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש האחורי: גדר בנויה בגובה 2 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה. בגבול המגרש הצידי מערבי: גדר קיימת בגובה 1.50 מ' ממפלס השכן. בגבול המגרש הצידי מזרחי: גדר מוצעת בגובה 1.95-2.20 מ' ממפלס המגרש והנ"ל מבוקש כהקלה
בריכות שחיה		X	מוצעת בריכת נוי בשטח של 5 מ"ר במרווח הקדמי ובעומק של 0.60 מ', בהתאם לתכ' 2754.
מפלס כניסה קובעת		X	מפלס קיים: +28.55 מפלס מוצע: +28.10 מפלס הרחוב: +27.50

עמ' 37
מידע: 24-00737 רישוי: 25-0234 ת.בניין: 0943-046

הערות	לא	כן	
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. בתאריך 15.12.24 הבקשה הועברה לפירסומים.
2. בתאריך 18/08/2025 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לתכנית ע'1 ע"י תוספת שטח מרחב מוגן מעבר לשטחים המותרים במרתף ואי חפיפה לקונטור קומת הקרקע.
2	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
3	חריגה של 5% מקו בניין צידי, עד ידי בניה במרחק של 3.8מ' במקום 4 מ' המותרים.
4	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל מגורים
5	חפירת חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי במרחק של 1.1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.75 מ' ועומקה 3.85 מ'
6	חפירת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי במרחק של 2.35 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.85 מ'
7	הגבהת גדר בין המגרש המבקש למגרש שכן עד 2.00 מ'.
8	יידוע לבריכת נוי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, ניתן לאשר תוספת שטח הממ"ד כ-12 מ"ר בנוסף לתכנית המותרת, לצורך תיפקוד הבית ללא הקלה.
2	ניתן להמליץ על ההקלה של 5.36% משטח המגרש, המהווים 29.60 מ"ר עבור שיפור תכנון.
3	ניתן להמליץ על 5% הקלה מקו בניין צידי , המהווה 3.80 מ' מתוך 4 מ' המותרים לצורך שיפור תכנון..
4	הקלה לא מדויקת, ניתן להמליץ על הקלה עבור כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים.
5	ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.82 לעומת 1.50 המותרים ובשטח של 25.24 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
6	ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת במרווח צידי מערבי בשטח של 15.42 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
7	ניתן להמליץ על ההקלה עבור הקמת גדר בגבול המגרש האחורי בגובה של 2 מ'.
	ניתן להמליץ על ההקלה עבור הקמת גדר בגבול המגרש הצידי מזרחי, בגובה 1.95-2.20 מ'.
8	הקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה עבור בריכת נוי

תאריך הודעה אחרונה: 08/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 28.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 14/05/2025:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.0 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 17.07.2025

מתוכנן מסתור עם שני מיכלים,
יש להרחיב מעט את המסתור ולאפשר הצבת מיכל בנפח 240 ליטר
יש לתכנן הפרדת אש בין הגז ובין האשפה. (תנאי טכני)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 12.08.2024

במגרש אין עצים
קיימת גדר בסמוך לעצים לשימור ולא מבוקשת חפירה בקרבתם.
יש לטעת 7 עצים חדשים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.07.2025

לאשר את הבקשה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ליצי	5.00	18.00	4.00	שימור	1,221.00
2	ליצי	5.00	17.00	4.00	שימור	1,089.00
3	ליצי	5.00	15.00	4.00	שימור	848.00
4	ליצי	5.00	13.00	4.00	שימור	637.00
5	ליצי	5.00	16.00	4.00	שימור	965.00
6	מנגו הודי	5.00	28.00	4.00	שימור	3,545.00
7	פיקוס קדוש	10.00	50.00	10.00	שימור	11,304.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 09.10.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 549 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 15.12.2024)

המלצה לתת היתר
לא מתוכננים עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם חדר יציאה לגג, עבור יח"ד אחת, קוטג'.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של עד 6% משטח המגרש מעבר ל-35% מותרים, כולל המרת מבנה עזר, המהווים 29.60 מ"ר.
 2. חריגה של 5% מקו בניין צידי, על ידי בנייה במרחק של 3.8 מ' במקום 4 מ' המותרים.
 3. כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים.
 4. חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.82 לעומת 1.50 המותרים ובשטח של 25.24 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
 5. חצר מונמכת במרווח צידי מערבי בשטח של 15.42 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
 6. הקמת גדר בגבול המגרש האחורי בגובה עד 2 מ' לעומת 1.50 המותרים, לפי תקנות החוק.
 7. הקמת גדר בגבול המגרש הצידי מזרחי, בגובה 1.95-2.20 מ' לעומת 1.50 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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. הדירה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. 2. חלל עובר בין הקומות לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש, והקמת בניין חדש, בן 2 קומות, מעל קומת מרתף עם חדר יציאה לגג, עבור יח"ד אחת, קוטג'.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של עד 6% משטח המגרש מעבר ל-35% מותרים, כולל המרת מבנה עזר, המהווים 29.60 מ"ר.
2. חריגה של 5% מקו בניין צידי, על ידי בנייה במרחק של 3.8 מ' במקום 4 מ' המותרים.
3. כניסה נפרדת אל מרתף המשמש כחדר משחקים.
4. חצר מונמכת במרווח צידי מזרחי ברוחב 1.82 לעומת 1.50 המותרים ובשטח של 25.24 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
5. חצר מונמכת במרווח צידי מערבי בשטח של 15.42 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים.
6. הקמת גדר בגבול המגרש האחורי בגובה עד 2 מ' לעומת 1.50 המותרים, לפי תקנות החוק.
7. הקמת גדר בגבול המגרש הצידי מזרחי, בגובה 1.95-2.20 מ' לעומת 1.50 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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: 1. הדירה על כל מפלסיהן מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. 2. חלל עובר בין הקומות לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0175	תאריך הגשה	23/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	תל ברוך 3	שכונה	תל ברוך	
גוש/חלקה	6627/156	תיק בניין	0934-003	
מס' תב"ע	1837, 2550 א, 256, 686 א, 1 ג, 1 ע, תמ"א/1	שטח המגרש	1,001.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיקי טיל	רפידים 54, תל אביב - יפו 6901514
מבקש	רון ששון נמני	רפידים 54, תל אביב - יפו 6901514
בעל זכות בנכס	נירה ויניקוב	בורלא יהודה 22, תל אביב - יפו 6936422
בעל זכות בנכס	לאה הולנדר	בורלא יהודה 22, תל אביב - יפו 6936422
עורך ראשי	רואי עמית	תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	רואי עמית	תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (אחינועם ארד)

הקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת, במחצית המערבית של המגרש הפנויה מבניה, קוטג' בקיר משותף עם תת החלקה המזרחית. על המגרש, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, 2 חניות על המגרש עם כניסה מרח' תל ברוך דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב על מחצית המגרש המזרחי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה. הריסת גדר פולשת לחלקה 451.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רחוב תל ברוך בחזיתו הצפון מזרחית, קיים בניין בן 2 קומות עם גג רעפים, בחלקו המזרחי של המגרש, בחלקו המערבי אין בנייה וכעת מבוקש בניין בקיר משותף עם החלקה המזרחית. על המגרש רשומה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בתת חלקה 2.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
07-1840	16/12/2007	08-0408	10/06/2008	הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות (קוטג') עבור יחידת מגורים אחת, במחצית המזרחית של המגרש, הכולל: בקומת קרקע ו-א': יחידת דיור אחת בת 4 חדרים, ממ"ד, חדרי שרות ופיר מעלית פנימי; על הגג: מערכת סולרית ומעבי מיזוג אוויר; על המגרש: פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, בחזית פילרים לאשפה, חשמל ומים. שער כניסה לרכב בצמוד לגבול החלקה הצפוני, לחנייה מקורה אחת ומקום חנייה עוקב נוסף, ופתח כניסה נוסף לרכב ללא שער, בצמוד לגבול

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				החלקה הדרומי, לדרך גישה משותפת ברוחב 2.8 מ' למגרש משנה שבעורף החלקה.

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כחם של החוכרים בנכס, המבקשים הרשומים בהערת אזהרה בנסח טאבו. נשלחה הודעה אל בעלי חלקה 2, והתקבלה התנגדות. התקבלה חו"ד אגף נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 04.11.2024) המלצה לתת היתר חלקה 156 בגוש 6627 בבעלות פרטית. מגירה 2000: הוטען תצהיר חריגות במגירה 2000.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1837

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	2.5	1 בנוסף ליח"ד קיימת בחלקו המערבי של במגרש, סה"כ 2.	-
שטח מגרש	1001 מ"ר, מתוכם 500.5 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 זה ליד זה במרווח האחורי.	-

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 256

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	20 אחוז משטח המגרש היחסי (500.5 מ"ר) קומה טיפוסית המהווים: 100.1 מ"ר סה"כ 200.2 מ"ר ב-2 קומות- 40% מהשטח היחסי של המבקשים.	119 מ"ר ק"ק = 23.7% כולל השטח המקורה בין 3 קירות. סה"כ 119 מ"ר 23.7% הבניין מוצע בן קומה אחת. טרם נוצלו הזכויות בקומה השניה בסך 16.3%.	פורסמה הקלה לניוד זכויות בין קומה לקומה בסך 3.7% שהם: 18.9 מ"ר שניתן להמליץ לאשר.
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות בליטות במפלס הכניסה	ממ"ד מבוקש במרתף בשטח של: 9.3 מ"ר נטו + 3.18 מ"ר עובי קירות, סה"כ 12.48 מ"ר ברוטו	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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'	בליטות בהיקף הפרגולה 15.95 מ"ר, לא חושבו במניין השטחים, נמדד גרפית	
קו בניין	קדמי לכיוון מזרח (עורפי לכיוון תל ברוך) בנוי בקיר משותף	בנוי בקיר משותף	-
קו בניין	צדדי לכיוון צפון 4 מ'	4 מ'	-
קו בניין צדדי 1	צדדי לכיוון דרום 4 מ'	4 מ'	-
קו בניין	אחורי לכיוון מערב 9 מ'	9 מ'	-
מספר קומות	2 וניצול חלל גג רעפים	קומה אחת	-

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 20% מהשטח בבעלות המבקשים- 100.1 מ"ר.	98.68 מ"ר כולל ממ"ד בשטח נטו 9.3 מ"ר ועובי קירות 3.18 מ"ר.	
מספר קומות	1	1	-
גובה קומה	4 מטר	2.81 מ' נטו.	-
תכליות מותרות	אחסון, חדר משחקים, חדר כושר, מרחב מוגן.	ממ"ד, חדר מדרגות, חדר רחצה, חדר כושר.	-
חצר חפורה	- חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צידי בלבד, שאינו פונה לכל שטח ציבורי. המרחק המינימלי בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ'.	לכיוון דרום במרווח הצידי: בתוך קווי הבניין המותרים ברוחב 2.42 מ' ושטחה 7.85 מ"ר.	פורסמה הקלה לתכנון חצר חפורה ברוחב העולה על 1.5 מ' ועד 2.42 מ'.
חצר אנגלית	ברוחב 1.5 מ' ושטחה עד 10 מ"ר.	מוצעות 2 חצרות אנגליות. 1. לכיוון מערב במרווח האחורי: 1.25 מ' רוחב ושטחה 6.46 מ"ר. 2. לכיוון צפון במרווח הצדדי ברוחב 1.25 מ' ושטחה 7.85 מ"ר.	-
הגדרת מרתף	מעל 50% מתחת לקרקע.	בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

גודל חדרים	כן	לא	הערות
	X		

הערות	לא	כן	
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
43.9 מ"ר שטח המצללה, המצללה בתוך קווי הבניין במרווח האחורי.		X	שטח המצללה
רצועות גיבון		X	פיתוח שטח/גדרות
מפלס 0.00 מוצע: 25.20 מ', מפלס הרחוב 25.29 מ'.		X	מפלס כניסה קובעת
38% משטח המגרש הכולל - 380 מ"ר		X	חלחול
דרומית- מוצעת בגובה 1.5 מ' כנדרש. בקיר משותף, לכיוון מזרח- 1.5 מ' ובחלקה שער כניסה לחנייה דרך זיקת הנאה. צפונית- מוצעת בגובה 1.5 מ' כנדרש דרומית- מוצעת בגובה 1.5 מ' כנדרש		X	גדרות

הערות נוספות:

תיקונים: 1. תיקון רוחב חצר חפורה לכיוון צפון והתאמתה למותר ובמרחק מינימלי עד 2 מ' מגבול המגרש. פרסומים נעשו בתאריך 4/11/24

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
ניוד שטחים מקומה א לקומת קרקע	1
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 2.77 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.30 מ' ועומקה 3.14 מ'	2

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לניוד 3.7% מהזכויות המותרות בקומה א' לקומת הקרקע בסך של 19 מ"ר.	1
ניתן להמליץ על הקלה לחפירת חצר מונמכת ברוחב 2.42 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.	2

תאריך הודעה אחרונה: 03/07/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

נימוק	מתנגדים	#
לפי שיחה שנערכה לפני זמן לא רב - בין המתנגד (אהוד מרסל) שהוא הבעלים של הבניין בחלקה 156 א - ובין מבקש הבנייה (רון ששון נמני) הבעלים של חלקה 156 ב - ובשיחה זאת הודיע נמני - בצורה מפורשת - שהוא לא ישתמש ברצועת השטח המיועדת לזיקת הנעה (למעבר הולכי רגל או מכונית - אלא יבנה שער חשמלי בשטח החלקה של המתנגד ודרכה יעבור עם מכוניותיו או בצורה רגלית. כלומר - המבקש ישתמש (בנגוד לחוק - בשטחו של המתנגד - וזאת בנגוד לפסיקה	אהוד גד מרסל - כ"ט בנובמבר 29א, בת ים 5961519	1

#	מתנגדים	נימוק
		חלוטה של בית משפט עליון שפסק בעבר לגבי שטח זה - וכמו כן המבקש ימקם את ה"פילרים" של פחי האשפה שלו - בשטח של המתנגד. המתנגד אינו מתנגד לעצם הבנייה - בתנאי שהבנייה תבוצע בכפוף לחוק ובכפוף לפס"ד של בית משפט עליון ע"א 73 142 שהתייחס לחלקה זאת.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לפי פשרה שהתקבלה בבית המשפט בפסק דין ע"א 142/73 הגיעו הצדדים להסכם לפיו המבקשים יכולים להשתמש במעבר המשותף, הרשום גם כזיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בנסח הטאבו. לדחות את ההתנגדות שכן לא קיימת פגיעה ברכוש המתנגד והבנייה מוצעת בנסיגה מהבניין הקיים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.03.2024)

פגישת ייעוץ התקיימה נספח התנועה אושר באגף התנועה בנושא האשפה עורך הבקשה מסר כי קיימת זיקת הנאה ברוחב 2.80 אשר לא מאפשר מיקום פחים. שטח החצר הקדמית מוצמד לשכן והוא אינו מעוניין בהצבת פתרון אשפה משותף לשני הבתים. מכיון שלא ניתן במקרה זה לתכנן מסתור קרוב לרחוב ללא שיתוף הפעולה של השכן בחזית, יש לתכנן מסתור בתחום הבית האחורי.

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 22.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 12.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 12/05/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש צמוד קרקע עבור יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בחצר האחורי.

חוות דעת:

פתרון חניה המוצע ברמת שירות 3 תואם הנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה ותכנית מאושרת ע"י אגף התנועה.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 29.09.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש בתחום הבנייה של המבקש כחלק בתחום קווי הבניין.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 13.03.2024

כל העצים במגרש מיועדים לשימור ומרוחקים מהבנייה
עץ אחד שקרוב לבנייה נראה לפי התמונות עץ מת, אין צורך בסקר עצים
יש לטעת 5 עצים חדשים במגרש.
יש לתקן את השטח הלא מקורה במגרש כך שהוא מתייחס למחצית המגרש הכלולה בבקשה זו - נוסף תנאי טכני.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 18.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 04.11.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 156 בגוש 6627 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר חריגות במגירה 2000.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 06.05.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אחינועם ארד)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם תת החלקה המזרחית.
על המגרש, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, 2 חניות על המגרש עם כניסה מרחוב תל ברוך דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב על מחצית המגרש המזרחי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה, והריסת גדר שפולשת לחלקה סמוכה.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לניוד 3.7% מהזכויות המותרות בשטח קומה א' לקומת הקרקע בסך של 19 מ"ר
- הקלה לחפירת חצר מונמכת ברוחב 2.42 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדות שכן לא קיימת פגיעה ברכוש המתנגד והבנייה מוצעת בנסיגה מהבניין הקיים.

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	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/אילנאי 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	הריסת גדר פולשת לחלקה הסמוכה בזמן ביצוע העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	התנאי
1	בהיתר לא נוצלו זכויות המותרות לפי תב"ע במסגרת 16.3% משטח המגרש השייכים למבקשים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:**

איריס גלאי: אני מבקשת לבטל בתנאים בהיתר תנאי 3 בהיתר - מפרט שימור עצים בוגרים, אין צורך בו, מבקשת לתקן את התנאי הזה. תנאי מספר 5 לתעודת גמר, בדיקת פול לעץ לשימור, גם מיותר. בתנאים לתעודת גמר, תנאי 2 - יש כאן דרישה לנטיעת 14 עצים, יש טעות צריך לנטוע 5 עצים מבקשים בחצי חלקה.

ליאור שפירא: איך הגעתם לזה? למה במגרש של חצי דונם צריך לשתול 5 עצים.

איריס גלאי: הקריטריון הוא עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח במגרש 250 מ"ר.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת עם גג שטוח, מעל קומת מרתף, בקיר משותף עם תת החלקה המזרחית.
על המגרש, חצרות אנגליות, פיתוח שטח, 2 חניות על המגרש עם כניסה מרחוב תל ברוך דרך זיקת הנאה למעבר כלי רכב על מחצית המגרש המזרחי, גדרות בגבולות המגרש וגדר הפרדה, והריסת גדר שפולשת לחלקה סמוכה.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לניוד 3.7% מהזכויות המותרות בשטח קומה א' לקומת הקרקע בסך של 19 מ"ר
- הקלה לחפירת חצר מונמכת ברוחב 2.42 מ' לעומת 1.5 מ' המותרים.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך;

2. לדחות את ההתנגדות שכן לא קיימת פגיעה ברכוש המתנגד והבנייה מוצעת בנסיגה מהבניין הקיים.
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	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.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסת גדר פולשת לחלקה הסמוכה בזמן ביצוע העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

עמ' 49

מידע: 22-03286 רישוי: 25-0175 ת.בניין: 0934-003

#	תנאי
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

#	תנאי
1	בהיתר לא נוצלו זכויות המותרות לפי תב"ע במסגרת 16.3% משטח המגרש השייכים למבקשים.

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	25-0333	תאריך הגשה	11/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	קהילת ורשה 17, מרק יעקב 12	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/219	תיק בניין	0821-017
מס' תב"ע	2204, 2204א, 9141, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	824.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	דליה סרנגה	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	דוד סרנגה	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	לאה יהודית פרלמן	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	בלה בני	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	זמירה ברכה	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	נוני שלמה	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	חיים בלז	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	אלישע קדם מזרחי	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	סיגלית קדם מזרחי	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	חיים רוזן	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	נפתלי בלז	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	בני אלי	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
בעל זכות בנכס	אורלי צור	קהילת ורשה 17, תל אביב - יפו 6970073
עורך ראשי	דורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	משה סיטון	זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירון(רוני) מנחם רוזנבאום	בית אל 8, תל אביב - יפו 6927911
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
דיפון המרתפים מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:

221, 854 (בנייני מגורים קיימים), 782 (בייעוד דרך) בגוש 6636.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין טורי למגורים מטיפוס G בתכנית 2204, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 6 יח"ד, אשר כעת מיועד להריסה.
 הבניין פונה בחזית הקדמית-מערבית לרחוב מרק יעקב (הכולל שתי רצועות שצ"פ), ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.
 בחזית הצפונית הבניין פונה לבניין המוגש במקביל (בכתובת קהילת ורשה 21), שכולל מרתף משותף עם הבניין הנידון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		837	1954	הקמת בניין טורי חדש למגורים מטיפוס G (בתכנית 2204), בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד. 4 יח"ד בקומת הקרקע + 4 יח"ד בקומה א'.
21-0581	25/04/2021			הבקשה אושרה ע"י וועדת המשנה, הוגש ערר ע"י המתנגדים, והבקשה נדחתה ע"י וועדת הערר. להלן החלטת וועדת המשנה: לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות (סה"כ 8 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עם זיקת הנאה עתידית לחלקות גובלות 495 ו 221 ברחוב מרק יעקוב 14 ומרק יעקוב 10, סה"כ 7.65 קומות עבור 23 יח"ד סה"כ אשר מבוקשות בחלקן מכוח הוראת השעה "כחלון שבס". כולל ההקלות הבאות: 1. תוספת קומה אחת מעבר ל 6.65 קומות המותרות ולקבל בניין בן 7.65 קומות. 2. תוספת של 376 מ"ר עיקרי ושרות מכוח תקנת כחלון עבור 5 יח"ד המבוקשות בהקלת שבס (20%) 3. הגדלת הצפיפות בשיעור של 30% השווים ל 5 יח"ד מעבר ל 18 יח"ד מותרות וקבלת בניין בן 23 יח"ד סה"כ 4. הבלטת מרפסות ב 2.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.50 מ' המותרים. 5. הבלטת מרפסות עד 1.50 מ' מעבר לקו בניין קדמי של 4.00 מ' המותרים. 6. הקמת מרתף בזיקת הנאה עתידית לחלקה גובלת מספר 495 ברחוב מרק יעקוב 14 וחלקה 221 ברחוב מרק יעקוב 10. 7. הגבהת גובה דירת הגג מ 2.75 מ' ל 3.00 מ' שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ'. 8. בניה מעבר לקו אחורי בשיעור של 0.50 מ' (10%)

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				9. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 2.75 מ' לצורך הקמת דירות. 10. הקמת גדר בגובה 1.53 מ' במקום 15.0 מ' המותרים לחזית אחורית. 11. העברת שטחים מותרים בין הקומות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפוטו בהמשך; 2. לאשר חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים לשלושה כיוונים , לרחוב מרק יעקוב חלקה 782 ולחלקות גובלות 221 ו854 3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן מדובר בבקשה אשר כוללת הקלות שנבחנו ע"י הצוות ולמרות שעורכת הבקשה פרסמה רשימה ארוכה של הקלות הרי שבפועל רובן אינו נדרש . לכל המלצה לאשר הקלה קיים הסבר תכנוני והסתכלות עתידית על השכונה , הבניינים הקיימים וההתחדשות העתידית הן המרחב הציבורי של השכונה והן במגרשים לנושא צפיפות וגובה קומות ועל כן לא ניתן לקבל את ההתנגדות בנושא.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 6 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיוספה כוחם של 5 בעלי זכות בנכס (83.3% מבעלי הזכות). נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו לפי תקנה 36ב, והתקבלה התנגדות משכנים בלבד. נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 09.12.2024) המלצה לתת היתר חלקה 219 בגוש 6636 בבעלות פרטית. <u>מגירה 2000:</u> חתמו על כתב התחייבות יש להעביר את המסמך המקורי חתום לאגף הנכסים ולהטעין עותק ממנו סרוק בצבע במגירת נכסים (2000) במוצגים במערכת המקוונת. <u>תנאי לתחילת עבודות:</u> יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 05.12.2024) המלצה לתת היתר הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים זמניים החודרים לגבולות השטח הציבורי

התאמה לתב"ע 2204 א הופקדה בשנת 2002 2204 הופקדה בשנת 1984 אזור מגורים ד' שכות הדר יוסף			
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

עמ' 53

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	824 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	6 קומות + ג'1	קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.	
	סה"כ - 6.65 קומות	סה"כ - 6.65 קומות	
מס' יח"ד	תכנית 2204: 16 יח"ד	בקומת הקרקע: 2 דירות גן בקומה 1: 4 יח"ד בקומות טיפוסיות 2-4: 9 יח"ד (3 יח"ד לקומה) בקומה 5: 4 יח"ד מתוכן אחת דו-מפלסית עם המשך בקומה 5. בקומת הגג (ג'1): 2 יח"ד סה"כ: 21 יח"ד	3 יח"ד המבוקשות כהקלה של 20% (המהווים 3.6 יח"ד), שניתן לאשר.
קווי בניין			
קדמי מזרחי	4 מטרים	4 מטרים למעט קרניז בקומת הגג.	ראה בניה במרווחים להלן
צדדי צפוני	4 מטרים	4 מטרים למעט קרניז בקומת הגג	ראה בניה במרווחים להלן
צדדי דרומי	4 מטרים	4 מטרים למעט קרניז בקומת הגג.	ראה בניה במרווחים להלן
אחורי מערכי	5.5 מטרים	5.5 מטרים	
שטחים	תכנית 2204:	בקומת הקרקע:	הערה: תכנית 2204 א' קובעת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיקריים (לא כולל ג'1)	175% משטח מגרש של 824 מ"ר = 1442 מ"ר (175%)	140.96 מ"ר בקומה 1: 258.25 מ"ר בקומות 2-4: 830.91 מ"ר (276.79 מ"ר לקומה) בקומה 5: 258.25 מ"ר סה"כ (לא כולל ג'1): 1487.83 מ"ר (180.56%)	שיהיה ניתן לבקש הקלות על הוראותיה, כולל הקלות כמותיות, על אף שהופקדה לאחר 1.8.1989. 45.83 מ"ר (5.56%) המבוקשים כהקלה של 6% (המהווים 49.44 מ"ר) שניתן לאשר.
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204 - טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות - ללא הגבלה. מחסן משותף - עד 15 מ"ר. בליטות: ללא הגבלה גרעין בניין - קומת קרקע עד קומה 5: 35 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה עם 3 יח"ד בקומה ומעלית אחת. 35 מ"ר במכפלת 6 קומות = 210 מ"ר.	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים - 101.41 מ"ר קומת עמודים מפולשת - 32.35 מ"ר לובי - 60.69 מ"ר סה"כ: 194.45 מ"ר גרעין בניין - כולל חדר טכני: קומות קרקע - קומה 5: 182.12 מ"ר ממ"ד: 215.41 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 62.80 מ"ר =	 הערה: 26.41 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר חושבו
ממ"ד	ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 21 יח"ד = 189 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד: 215.41 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 62.80 מ"ר =	

עמ' 55

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		278.21 מ"ר	כשטח עיקרי.
		סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1 ולא כולל שטח ממ"ד עיקרי): 628.37 מ"ר	
מרפסות- תקנות החוק			
שטח	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 21 יח"ד = 252 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 17 מרפסות בשטח כולל של 203.97 מ"ר, ועד 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות	קדמית לרחוב מרק יעקב: 1.2 מ' (ללא הקלה) 1.6 מ' בהקלה (40% ממרווח קדמי של 4 מטרים) אחורית-מזרחית: ללא הקלה- בתוך קווי הבניין המותרים בהקלה- 2.0 מטרים (36.36% ממרווח אחורי מותר של 5.5 מטרים)	חזית קדמית לרחוב מרק יעקב 1.5 מ' (37.5%) אחורית-מזרחית: 2.00 מטרים (36.36%)	1.5- מ' (37.5%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר. 2.0- מ' (36.36%) הבמבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 824 מ"ר השווים ל-412 מ"ר	403.63 מ"ר	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד ממוצע	תכנית 2204: 87.5 מ"ר עיקרי + ממ"ד תקנות שב"ס: 80 מ"ר (ברוטו, כולל ממ"ד)	ברוטו כולל כולל ממ"ד: 86.64	25.86 מ"ר (מתכנית 2204). הנ"ל כתוצאה מהגדלת הצפיפות המבוקשת בהקלה וניתן לאשר (לא בבמסגרת הקלה), מאחר וממוצע הדירות תואם את תקנות שב"ס, להקלה בצפיפות המותרת.
גובה קומת קרקע	4 מטרים	קומת קרקע:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	3.3 מ' טיפוסית: 3.15 מטרים	
חומרי גמר	אבן נסורה/ שיש בהיר/ פסיפס קרמי או כל חומר אחר באישור אדריכל הוועדה	החיפוי קשיח שניתן לאשר מאחר והנ"ל שווה ערך מוצע בהתאמה לכביה החדשה ברחוב.	
קומת עמודים	חדר מדרגות מעלית חדר אשפה אחסון מקלט	חדר מדרגות מעלית חדר אשפה וחשמל אחסון משותף 2 דירות גן	2- דירות גן המבוקשות בהקלה שניתן לאשר, מאחר והנ"ל תואם את הבינוי בשכונה, ולאורך רחוב קהילת ורשה.

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 355.96 מ"ר המהווים 231.37 מ"ר	232.65 מ"ר	1.27- מ"ר, המהווים סטיה נכרת מתכנית ג1. הקטנת קומת הגג לתכסית מקסימלית של 65% ניתנה כתנאי טכני.
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.78 מ'	3.05 מ'	0.27 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.9 מ'	
נסיגות בבנייה בו-זמנית	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	קדמי לרחוב מרק יעקב: מעל ל-2 מטרים לחזית הצדדיות: בחציה מעל ל-1.2 מ' בחציה ללא נסיגה לחזית האחורית:	1.2- מ' כלפי החזית האחורית וחלק מהחזיתות הצדדיות שניתן לאשר לצורך תכנון

עמ' 57

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ללא נסיגה	מיטבי של קומת הגג
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) מרפסת קדמית צפונית 1/3 ממרפסת גג של 58.51 מ"ר השווה ל-19.50 מ"ר מרפסת קדמית דרומית 1/3 ממרפסת גג של 58.61 מ"ר השווה ל-19.54 מ"ר 2 מרפסות גג עורפיות: עד 10 מ"ר למרפסת נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג	תואם 17.53 מ"ר תואם 19.71 מ"ר תואם נסיגות: תואם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 | תכנית 2204א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית שטח	85% משטח מגרש של 824 מ"ר, המהווים 700.4 מ"ר	683.59	
קומות	2 קומות לפי תכנית 2204א'	2	
שימוש	חניה/ אחסנה/ חדרים טכניים/ מחסנים דירתיים	קומת מרתף (-1): חניה 2 מחסנים דירתיים קומת מרתף (-2): חניה 2 מחסנים דירתיים חדר משאבות מאגר מים סיכום מחסנים דירתיים: 4 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
גובה קומה	עליונה: 4 מטרים	עליונה: 3.02 מ'	

עמ' 58

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תחתונה: 3.5 מטרים	תחתונה: 2.65 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
גמל מים	X	
אופניים	X	
מוצעות 28 חניות אופניים במחסן אופניים ייעודי בקומת הקרקע. מוצעות 10 חניות בחצר. סה"כ - 38 חניות אופניים.		
פיתוח שטח	X	
מערכות בבניין	X	
עומק שתילה	X	
מפלס הכניסה	X	
מפלס הכניסה (13.30+) מוצע 0.26 מ' מעל למפלס הרחוב (13.04+) בהתאם למותר.		
גדר קדמית לרחוב קהילת ורשה		X
הגדר מוצעת בגובה הנמוך מ-0.7 מ' הנדרשים. תכנון הגדר בגובה של בין 0.7 מ' לבין 1.0 מ' ניתנה כתנאי טכני.		
גדר צדדית-דרומית	X	
הגדר מוצעת בתוך 1.5 מ' המותרים		
גדר צדדית-צפונית	X	
הגדר מוצעת בתוך 1.5 מ' המותרים		
גדר אחורית-מערבית	X	
ברובה בתוך 1.5 מ' המותרים (ביחס למגרש השכן ממזרח, קילת ורשה 15). בשל טופוגרפיית המגרש הגובל מאחור, נקודתית הגדר חורגת עד לגובה של 1.7 מ'. הנ"ל פורסם כהקלה, שניתן לאשר.		
רצועת גינון	X	
מוצעת בתוך 0.4 מ' ממפלס הרחוב, בהתאם למותר.		
מערכות טכניות בחצר		X
שחרור העשן מוצע בנפח הבניין בהתאם למותר. גמל המים מוצע בגדר הצפונית, בין 2 רמפות, מיקום וגובה לא תואמים את המותר. פילר החשמל מוצע בצמוד לרמפת הגישה למרתף אך ללא פרוש של גובה הפילר. ניתן כתנאי טכני.		
בניה במרווחים		X
במרווח האחורי, הקדמי והצדדי דרומי האחורית בקומת הגג מוצע קרניז הבולט 0.5 מ' מעבר לקו הבניין המקורי. לפי תקנות בניה במרווחים ניתן להבליט עד 0.3 מ'. הכנסת הקרניז לתוך 0.3 מ' המותרים נתנה כתנאי טכני.		

הערות נוספות:

הדרפט, כולל ההתייחסות להקלות ולהנתגדויות מתייחס לתוכנית מתוקנת בהוטענה בתאריך 17/8/25

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 175 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 175 % המותרים, עבור התקנת מעלית
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 19 במקום 16 המותר על פי תכנית
6	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית
7	ניוד שטחים בין הקומות
8	הגבהת קומת עמודים לגובה של 2.75 נטו
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית/צדדית
10	שינוי משטח דירה ממוצע 87.5
11	בניית פרגולה מבטון בקומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מחזיתות הצד והאחורית
12	הגבהת גובה הדירה בקומת הגג ל 3 מ' נטו ללא חריגה מהגובה הכללי המותר של 5 מ'
13	הגבהת גובה גדרות מעבר ל 1.5 המותרים בגבולות המגרש
14	החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים בחלקות 853+854+221
15	בניית בריכת שחיה במרפסת הגג של דירות הפנטהאוז
16	הקמת מרתף חניה משותף, עם כניסה ברמפה משותפת עם המגרש הסמוך בקהילת ורשה 21

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-45.83 מ"ר (5.56%) המבוקשים כהקלה של 6% (המהווים 49.44 מ"ר) מעבר ל-1442 מ"ר המותרים (175%)
2	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 5% בגין מעלית מאחר ועל החלקה חל פרוטוקול שטחי שירות (טיפוס G בתכנית 2204) הכולל שטחי שרות למעלית. לאור זאת הוגשה תוכנית מתוקנת (בתאריך 17/8/25) שלא מבקשת תוספת שטח בגין הקלה זו, אלא רק כמפורט לעיל בהקלה מס' 1.
3	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות כ-1.5 מ' (37.5%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
5	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
6	נוסח הקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה להסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, שלא בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 2204.
7	הקלה לא נדרשת- תכנית 2204 מבטלת את הגבלת אחוזי הבניה לקומה וקובעת שטח כולל מותר לבניה בלבד.
8	הקלה לא נדרשת- תכנית 2204 לא קובעת קומת עמודים אלא קומת קרקע (עם הגבלה בשימושים המותרים, עיין בהקלה מס' 6)
9	הקלה לא נדרשת- בניה (בו זמנית) ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות/ חזית אחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה, וניתן לאשר את הבניה המוצעת בקומת גג (ללא הקלה) לצורך תכנון מיטבי של קומת הגג. יש לציין שנשמרת נסיגה נדרשת בחזית הקדמית, וכן בחלקן הקדמי של החזיתות הצדדיות.
10	הקלה לא נדרשת- מאחר ומבוקשת תוספת יח"ד (בהקלה שניתן לאשר, עיין לעיל בהקלה מס' 5) מכוח שב"ס, ממוצע הדירות הנדרש הוא בהתאם לתקנות שב"ס (80 מ"ר ברוטו) וממוצע הדירות מוצע בהתאם למותר.

עמ' 60

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

#	התייחסות
11	הקלה לא רלוונטית- בניית מצללה על הגג ללא נסיגה נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה. יש לציין שהמצללה הקדמית מוצעת עם נסיגה של 1.2 מ', והפרסום מתייחס רק למצללה אחורית המוצעת בהתאם לקו הבינוי בקומת הגג, ומשלימה את הצורה הגיאומטרית של הבניין.
12	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים. יש לציין שעל אף ההקלה המבוקשת בגובה הנטו של הקומה, קומת הגג לא חורגת מגובה קומה ברוטו ממותר של 5.0 מטרים
13	ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר אחורית החורגת נקדונית (כ-2 קצוות הגדר) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מ'
14	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
15	הקלה לא נדרשת- מוצעים 2 ג'קוזי במרפסות הגג הפרטיות של דירות הגג ששטחן קטן מ-6.25 מ"ר, וניתן לאשר ללא הקלה.
16	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) שבחציה במגר שהנידון וחציה בבניין השכן המוזכר.

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חנוך גלעד - קהילת ורשה 19, תל אביב - יפו 6970082	עיין למטה בהתייחסות. מצורפים שם גם נימוק וגם התייחסות

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות מוגשת ע"י בא כוח של דיירים שכנים בכתובות קהילת ורשה 15, 19, 25.

מצורף תמצות של ההתנגדות:

1. בנייה על הגג – סטייה ניכרת מתוכנית ג'1

- א. המבוקש כולל בנייה ללא נסיגה של 1.2 מ' מהחזיתות הצדדיות והאחוריות, בניגוד לסעיפים 9.3.5 ו-9.3.6 לתוכנית ג'1.
- ב. פרגולות מבטון נבנות ללא נסיגה, דבר המהווה סטייה ניכרת.
- ג. בריכות שחייה מוצבות במרחק של 1 מ' בלבד מקצה הגג, בעוד שהתוכנית דורשת נסיגה של 2 מ' לפחות.

2. ניוז שטחים בין קומות – אסור לפי סעיף 17 לתוכנית ג'1

- א. הבקשה כוללת "ניוז שטחים בין קומות" אך אינה מפרטת אילו שטחים ובין אילו קומות.
- סעיף 17 לתוכנית ג'1 קובע: "לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן – בטלות. ניוז שכזה מהווה סטייה ניכרת שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר.

3. שימוש אסור בקומת הקרקע – בניגוד לתוכנית 2204

- א. תוכנית 2204 קובעת כי בקומת הקרקע מותר לבנות רק: חדר מדרגות, מעלית, מחסן, מקלט.

עמ' 61

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

ב. הבקשה כוללת דירות גן – שימוש עיקרי שאינו מותר. תקנה 2(16) לתקנות סטייה ניכרת קובעת כי שינוי שטח שירות לשטח עיקרי מהווה סטייה ניכרת.

4. חריגה מקווי בניין – גזוזטרות חורגות מהמותר.

א. הבקשה כוללת גזוזטרות הבולטות 2.05 מ' בחזית האחורית – מעבר ל-2 מ' או 40% מהמרווח, בניגוד לתקנה 2(5) לתקנות סטייה ניכרת.
ב. מידות המגרש מאפשרות בנייה ללא חריגה, ולכן אין הצדקה להקלות.

5. חריגה מתכסית מרתף – בניגוד לתוכנית ע'1

א. תכסית מרתף 1: 678.09 מ"ר, מרתף 2: 683.59 מ"ר – בעוד שהמותר הוא 659.20 מ"ר (80% משטח המגרש). ניתן להגדיל ל-85% רק באישור מהנדס העיר ובכפוף לתנאים – אישור כזה לא הוצג.

6. תוספת אחוזי בנייה – בניגוד לתקנות חישוב שטחים

א. תוספת של 6% לשיפור תכנון ו-5% עבור מעלית, אין הצדקה לתוספת עבור מעלית – חובה זו קיימת בדין ויש לכלול אותה בתכנון.

7. בהיעדר הסכמה של כלל בעלי הזכויות – אין סמכות לוועדה לאשר את הבקשה.

8. החדרת עוגנים זמניים – פגיעה בזכויות קנייניות

- הבקשה כוללת החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות – פעולה שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר.
- סעיף 9 לחוק המקרקעין קובע כי הבעלות בקרקע כוללת גם את העומק שמתחתיה.
- פסקי דין קובעים כי אין היתר תכנוני יכול לפגוע בזכות הקניינית ללא הסכמה.
- החדרת עוגנים עלולה לפגוע ביציבות הבניינים, במקלטים, ובחדר טרנספורמציה של חברת החשמל.
- לא נערך סקר קרקע, לא הוצגה חוות דעת קונסטרוקטור, ולא נבחנה חלופה לביצוע ללא עוגנים.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה סטייה מתוכנית ג1:

א. בניה בו זמנית ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות/ החזית האחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה, וניתן לאשר את הבניה המוצעת בגג (ללא הקלה), כמפורט בפרק בניה על הגג לעיל.
ב. כנ"ל בסעיף א'.
ג. תכנית ג1 לא מתירה בריכות שחיה במרפסות הגג ולא כוללת הוראות לעניין.
בבקשה הנידונה מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר שניתן לאשר ללא הקלה (בהתאם לחו"ד המשפטית של הראלה אוזן). הג'קוזי המוצע בגובה שלא עולה על גובה מעקה מרפסת הגג, ולא חלות עליו נסיגה של 2 מטרים כשל בניה על הגג.
ד. גובה הנטו של קומת הגג מבוקש בהקלה שניתן לאשר מאחר וגובה הברוטו של הקומה לא חורג מ-5 מטרים המותרים.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה ניוז שטחים בין קומות:

א. הבקשה לא כוללת ניוז שטחים מקומת הגג לקומות הטיפוסיות.
יש לציין שמאחר שתכנית 2204א' מבטלת את חלוקת אחוזי הבניה הנדרשת בתכנית 2204, הבקשה לא כוללת כלל ניוז זכויות בין קומות.

3. מומלץ לדחות את ההתנגדות לשימוש בקומת הקרקע בניגוד לתוכנית 2204:

א. על אף שהסדרת דירות בקומת הקרקע, אינה נכללת בשימושים המותרים בתכנית 2204, הנ"ל מסוקש בהקלה המומלצת לאישור, מאחר והסדרת דירות בקומת הקרקע תואמת את הבינוי שאושר וקיים בשכונה וברחוב, הן בבניינים שנבנו מכוח התוכניות החלות על המגרש הנידון.

יש לציין שבאזורים ברחוב בהם נכתבו תב"ע חדשות, הזכות להסדרת דירות גן עוגנה במסמכי התוכנית. בבניין הנידון מדובר בהקלה.

ב. תוכנית 2204 א' מבטלת את אופן חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות ולכן שימוש בשטח עיקרי בקומת הקרקע לצורך הסדרת דירות מותר על פי תכנית, ומהווה רק סטיה מהשימושים המותרים בתכנית 2204 (שפורסמה כהקלה שניתן לאשר כמוזכר בסעיף א' לעיל).

4. מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה מקווי בניין:

א. המרפסות מוצעות בהתאם לקווי הבניין למרפסות שניתן לבקש במסגרת הקלה הקבועה בתקנות סטיה נכרת (הבקשה הנידונה הוגשה לפני 1.1.25). יש לציין שההתייחסות היא לתכנית מתוקנת, ותכנית ההגשה המקורית אכן כללה סטיה במרפסות הבולטות במרווח האחורי של הבניין.

ב. הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים, מדובר בהקלה (סטנדרטית ונפוצה) שניתן לאשר לצורך ניצול זכויות. יש לציין שהבניין מוצע תוך ניצול של השטח המותר תחילה בתוך קווי הבניין המותרים.

5. מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה מתכסית מרתף:

א. תכסית המרתף לא חורגת מ-85% המותרים.

6. מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:

על המגרש חל פרוטוקול שטחי שות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 17/8/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.

6. מומלץ לדחות את ההתנגדות לתוספת של 6%:

א. הבקשה כוללת הקלה של תוספת 6% מעבר לשטח המותר. סעיף 9.3 בתכנית 2204 א' קובע שיהיה ניתן לבקש את ההקלות המותרות בתקנות החוק. מאחר והבקשה הוגשה לפני 1.1.25 ניתן להמליץ לאשר את התוספת המבוקשת.

7. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה הסכמת בעלי הזכות בקרקע- הבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות

בחלקה, ולא הוגשה התנגדות ע"י בעלי זכות בקרקע.

8. מומלץ לדחות את ההתנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות-

החזרת עוגנים זמניים מותרת בתקנות החוק ובתכנית ע1.

עם זאת יש לציין שבהתאם להוראות תוכנית ע1 הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) נוסף כתנאי לתחילת עבודות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 15.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 14.07.2025

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת ביום 09/07/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 21 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם לתא/מק/9072:

30 מקומות חניה לרכב פרטי (30=18X1.33+3X2),

1 מקום חניה לרכב נכים,

2 מקומות חניה לאופנועים,

42 מקומות חניה לאופניים.

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות דורון בקסיס.

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף ב-2 קומות מרתף,

42 מקומות חניה לאופניים- 28 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע + 14 מקומות בפיתוח קומת קרקע.

מתכנן תנועה רומן קריץ.

חסרים:

2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון רמפה משותפת עם בניין סמוך בכתובת קהילת ורשה מס' 21 (בקשה מקבילה מס' 25-0455) מאושר ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

2. עבור 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חניה חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה משום שב-2 קומות מרתף אין אפשרות לתכנן יותר מקומות חניה מעבר למוצג.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 15.09.2025

מוצג חדר אשפה ובו מכלים ועגלות

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 03/09/2025

תנאים טכניים:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה/פח מרוג על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 16,679.3.

יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 10,379.3 יינטעו עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

עץ מס' 181 שונה לבקשתנו ולאחר פגישה באתר מכריתה לשימור, תכנון המרתף שונה לצורך כך והעץ ישומר בליווי אגרונום

עץ מס' 94 נטוע במפלס מוגבה ביותר ממטר מהמגרש ולכן השורשים ככל הנראה לא חודרים אליו, ניתן לשמר אותו במרחק המוצג בליווי אגרונום ומפרט שימור הכולל נקודות עצירה וגיזום על ידי גוזם מומחה

במגרש קיימים בסך הכל 8 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים ובכפוף למפרט השימור.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 15.09.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 03/09/2025

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	7.00	28.00	9.00	כריתה	3,842.30
2	פיקוס בנימינה	7.00	28.00	9.00	כריתה	3,842.30
3	פיקוס בנימינה	7.00	28.00	9.00	כריתה	3,842.30
4	אזדרכת מצויה	7.00	17.00	4.00	כריתה	572.00
21	אזדרכת מצויה	4.00	10.00	5.00	שימור	175.90
22	פיקוס בנימינה	9.00	40.00	12.00	שימור	10,455.20
84	מיש בונגה	7.00	20.00	6.00	שימור	1,922.70
85	ברוש גדול-פירות	5.00	10.00	4.00	שימור	311.00
90	ברוש גדול-פירות	3.00	10.00	2.00	שימור	311.00
94	בוהיניה מגוונת	11.00	60.00	9.00	שימור	16,286.00
118	מיש דרומי	9.00	30.00	7.00	כריתה	4,580.40
123	זית אירופי	5.00	50.00	3.00	העתקה	16,964.60
140	אין עץ				כריתה	
141	מיש בונגה	7.00	80.00	10.00	שימור	41,016.60
181	מכנף נאה	12.00	70.00	14.00	שימור	12,930.80

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 21.11.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 09.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 219 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

חתמו על כתב התחייבות יש להעביר את המסמך המקורי חתום לאגף הנכסים ולהטעין עותק ממנו סרוק בצבע
במגירת נכסים (2000) במוצגים במערכת המקוונת.

תנאי לתחילת עבודות:

יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך,

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 05.12.2024)

המלצה לתת היתר

הוגש תיאום הנדסי עבור עוגנים זמניים החודרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
 -על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
 2. תוספת של כ-45.83 מ"ר (5.56%) המבוקשים כהקלה של 6% (המהווים 49.44 מ"ר) מעבר ל-1442 מ"ר המותרים (175%).
 3. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
 4. בניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים.
 5. בניית מרפסות הבולטות כ-1.5 מ' (37.5%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
 6. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
 7. בניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) משותפת.
 8. בניית גדר אחורית החורגת נקדונית (ב-2 קצוות הגדר) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מטרים.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן (ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראוול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידיים בקרית עתידיים ועוד מספר חניונים סביב האזור.
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
 221, 854 (בנייני מגורים קיימים), 782 (בייעוד דרך) בגוש 6636.
 - לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:
 על המגרש חל פרוטוקול שטחי שירות לטיפול G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
 - לאור זאת הוגשה תכנית מתוקנת (בתאריך 17/8/25) שלא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
 - לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, למעט גובה הנטו של הקומה המבוקש בהקלה המופרטת לעיל שניתן לאשר, מאחר וגובה הברוטו של קומת הגג לא חורג מהגובה המותר.
 - לדחות את ההתנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
 - לדחות את ההתנגדות להקלות של תוספת 6%, תוספת צפיפות של 20%, והסדרת יח"ד בקומת הקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור ברחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.

- לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מ' (10%) וניתן לאשר את ההקלה המבוקשת מאחר והבינוי המוצע מנצל תחילה את השטח המותר בתוך קווי הבניין המותרים.
המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
- לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בנכס.
- לדחות את ההתנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות מאחר והחזרת עוגנים מותרת בתקנות החוק וכן בתכנית ע'1. יש לציין שנוסף תנאי (תחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם (בהתאם להוראות תכנית ע'1).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17.
2.	רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה.
3.	רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין.
4.	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

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 של פאלומה לוי מתאריך אוקטובר 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,679.3.
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	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	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.

#	התנאי
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17.
2.	רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה.
3.	רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין.
4.	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	שחרור בפועל של העוגנים הזמניים (בזמן ביצוע עבודות הבניה)
3	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף וכן של קומות המרתף בבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	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.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
9	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

בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

9. תוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
 10. תוספת של כ-45.83 מ"ר (5.56%) המבוקשים כהקלה של 6% (המהווים 49.44 מ"ר) מעבר ל-1442 מ"ר המותרים (175%).
 11. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
 12. בניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים.
 13. בניית מרפסות הבולטות כ-1.5 מ' (37.5%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
 14. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
 15. בניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) משותפת.
 16. בניית גדר אחורית החורגת נקדונית (ב-2 קצוות הגדר) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מטרים.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן (ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראוול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
221, 854 (בנייני מגורים קיימים), 782 (בייעוד דרך) בגוש 6636.
 - לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:
על המגרש חל פרוטוקול שטחי שירות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
 - לאור זאת הוגשה תכנית מתוקנת (בתאריך 17/8/25) שלא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
 - לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, למעט גובה הנטו של הקומה המבוקש בהקלה המופרטת לעיל שניתן לאשר, מאחר וגובה הברוטו של קומת הגג לא חורג מהגובה המותר.
 - לדחות את התנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
 - לדחות את ההתנגדות להקלות של תוספת 6%, תוספת צפיפות של 20%, והסדרת יח"ד בקומת הקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו

בבניינים רבים באזור בורחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.

- **לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מ' (10%) וניתן לאשר את ההקלה המבוקשת מאחר והבינוי המוצע מנצל תחילה את השטח המותר בתוך קווי הבניין המותרים.**
- **המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.**
- **לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בנכס.**
- **לדחות את ההתנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות מאחר והחזרת עוגנים מותרת בתקנות החוק וכן בתכנית ע'1. יש לציין שנוסף תנאי (תחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם (בהתאם להוראות תכנית ע'1).**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17. 2. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים של פאלומה לוי מתאריך אוקטובר 2024 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16,679.3 ₪.
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	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2- 3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	יש להפקיד ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים ולקבל את הסכמת אגף הנכסים לכך, כתנאי לתחילת עבודות
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/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מזרח בכתובת קהילת ורשה 17. 2. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	שחרור בפועל של העוגנים הזמניים (בזמן ביצוע עבודות הבניה)
3	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף וכן של קומות המרתף בבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 8 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	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.
8	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
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

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' 71

מידע: 23-02212 רישוי: 25-0333 ת.בניין: 0821-017

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0455	תאריך הגשה	27/02/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	קהילת ורשה 21, מרק יעקב 14	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/495	תיק בניין	0821-021
מס' תב"ע	2204 א, 9141, 9144 ג, 1 ע, תמ"א/1	שטח המגרש	860.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	דריי ראובן מאיר	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	אסתר הכהן	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	יהודה יוחאי	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	אלישי לוי	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	סטלה זוריסט	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	הגר גור	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	רעות שפר	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	רונית חביבי	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	גבריאלה שורץ	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
בעל זכות בנכס	יואב שמעון אור חן	קהילת ורשה 21, תל אביב - יפו 6970088
עורך ראשי	דורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	משה סיטון	זרחין אלכסנדר 10, רעננה 4366238
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירון(רוני) מנחם רוזנבאום	בית אל 8, תל אביב - יפו 6927911
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי אביגדור	הירקון 5א, בני ברק 5120125
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-צפוני המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17 (מוגש במקביל) במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
דיפון המרתפים מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
215, 216, 853 (בנייני מגורים קיימים), 464, 782 (בייעוד דרך) בגוש 6636.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין טורי למגורים מטיפוס G בתכנית 2204, בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 6 יח"ד, אשר כעת מיועד להריסה.
הבניין פונה בחזית הקדמית-מערבית לרחוב מרק יעקב, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		837	1954	הקמת בניין טורי חדש למגורים מטיפוס G (בתכנית 2204), בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד. 4 יח"ד בקומת הקרקע + 4 יח"ד בקומה א'.
00-1698	18/09/2000			הבקשה אושרה בוועדה, וזה תוכן ההחלטת הוועדה(נערך וקוצר): הקמת בנין חדש למגורים בן 7 קומות מעל קומה מפולשת ומרתף, כהקלה ל: 1. תוספת 3 יח"ד במסגרת 20% מעל 16 יח"ד המותרות- סה"כ 19 יח"ד. 2. תוספת 2 קומות 3. תוספת 6% משטח המגרש 51.60 מ"ר 4. תוספת 5% משטח המגרש בגין מעלית 43 מ"ר 5. תוספת 2.5% (21.5 מ"ר) לכל קומה נוספת 6. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה 7. העברת אחוזי בניה מקומה לקומה, 8. שינוי בתכנית הבינוי טיפוס G וביטול הנסיגות בין הקומות. 9. חריגה בקו הבניין הקדמי בקומות ב-ז בשיעורים שאינם חריגים בקו הקדמי של קומה א' (4 מטרים). 10. חריגה בקו בניין צדדי בשיעור של 10% 11. חריגה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% 12. הבלטת מרפסות בשיעור של 40% 13. סידור כניסה למגרש דרך שצ"פ לתקופה של 5 שנים. 14. הגדלת המרתף עד לגבולות המגרש. לא הוצא היתר בפועל.
01-0018	08/01/2001	01-0111	14/02/2001	הריסת כל הקיים במגרש. ההיתר לא מומש
02-0382	13/03/2002			הארכת תוקף החלטה לבקשה לעיל. לא הוצא היתר בפועל.
15-1071	27/05/2015			הריסת כל הבניה הקיימת על המגרש ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 7 קומות כולל קומת קרקע, קומת גלריה וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 24 יח"ד, כולל 2 יח"ד בבניה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				על הגג. הבקשה נדחתה בוועדה, ואלו עיקרי סעיפי הדחיה (נערך וקוצר): לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 7 קומות כולל קומת קרקע, ובניה על הגג, מעל 2 קומות מרתפים, שכן: 1. חריגה במס' הקומות: הבקשה כוללת חריגה של קומה אחת מעבר למותר ופורסמה הקלה בנושא שאינה מומלצת, שכן ניתן היה בתכנון אחר לנצל את הזכויות המותרות במסגרת קווי הבניין המותרים. לפיכך לא מומלץ לאשר תוספת 2.5% הקלה משטח המגרש עבור קומה זו. בנוסף הבניין מוצע בצורת פטריה באופן שקומות עליונות וקומת הגג התנפחו ואינו מומלץ תכנונית. 2. קומת ביניים: קומה נוספת מבוקשת עבור הסדרת קומת ביניים המשמשת לקומה עליונה של דירות קרקע, ועבור חדר עגלות, אופניים, חלל עובר מעל כניסה, חדרים טכניים. לפי תב"ע 2204 לא ניתן לאשר קומת ביניים עבור שטחי שירות ומחסנים ואין הצדקה תכנונית לכך שכן קיים חדר אופניים גם בקומת הקרקע, ושאר חדרים טכניים ניתן היה להסדיר במסגרת המרתף. 3. חריגה בשטחים עיקריים: הבקשה כוללת חריגה של 124 מ"ר שטח עיקרי בתוספת 17.8 מ"ר שטח עודף של ממ"דים, סה"כ 141.7 מ"ר שטח עיקרי מעבר למותר לפי תב"ע 2204 החלה במקום - סטייה ניכרת. 4. מס' יח"ד: הבקשה כוללת חריגה של 6 יח"ד מעבר למותר. לא קיימים שטחים עיקריים עודפים, ראה סעי' 2 ולכן לא ניתן להמליץ על תוספת יח"ד מעבר למותר. כמו כן לא הוצג חישוב תמהיל ועמידה בתקנות לעניין זה. 5. שטחי שירות: הבקשה כוללת חריגה של 212.3 מ"ר שטח שירות בקומת ביניים לצורך חדר אופנים ומחסנים. לא קיימים שטחי שירות עודפים. לא ניתן לאשר תוספת 5% עבור מעלית ושיפור נגישות. לשיפור נגישות ומעלית אינן רלוונטיות שכן היות ושטחי השירות, שאושרו בתכנית הראשית, כללו את הזכויות לשיפור נגישות ומעלית. 6. מחסנים דירתיים: תב"ע לא מאשרת שום מחסנים דירתיים בקומות העליונות לרבות בקומת הביניים.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				7. דירות בקומת עמודים: מוצעות 2 דירות בקומת הקרקע. לא פורסמה הקלה להעברת זכויות לשתי יח"ד בקומת הקרקע, שכן לפי תב"ע 2204, אושרו 175% בקומות מעל קומת קרקע בלבד.
21-0532	19/04/2021			הבקשה אושרה בוועדת המשנה, אך בערר שהוגש ע"י המתנגדים לבקשה, התקבל הערר והבקשה נדחתה. מובא כאן תוכן הבקשה והחלטת וועדת המשנה. התייחסות לערר ראה בהערות נוספות. הריסת בניין קיים בן 2 קומות (סה"כ 8 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 7.65 קומות עבור 23 יח"ד סה"כ אשר מבוקשות בחלקן מכוח הוראת השעה "כחלון שבס". 1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות (סה"כ 8 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עם זיקת הנאה עתידית לחלקות גובלות 219 ו 221 ברחוב מרק יעקוב 12 ומרק יעקוב 10, סה"כ 7.65 קומות עבור 23 יח"ד אשר מבוקשות בחלקן מכוח הוראת השעה "כחלון שבס". כולל ההקלות הבאות: 1. תוספת קומה אחת מעבר ל 6.65 קומות המותרות ולקבל בניין בן 7.65 קומות. 2. תוספת של 399.23 מ"ר עיקרי ושרות מכוח תקנת כחלון עבור 5 יח"ד המבוקשות בהקלת שבס (כ- 20%). 3. הגדלת הצפיפות בשיעור של 30% השווים ל 5 יח"ד מעבר ל 18 יח"ד מותרות וקבלת בניין בן 23 יח"ד סה"כ 4. הבלטת מרפסות ב 40% ממרווח אחורי של 5.50 מ' השווה ל 2.00 מ'. 5. הבלטת מרפסות עד 40% ממרווח קדמי של 4.00 מ' השווה ל 1.50 מ'. 6. הקמת מרתף בזיקת הנאה עתידית לחלקה גובלת מספר 219 ברחוב מרק יעקוב 12 וחלקה 221 ברחוב מרק יעקוב 10. 7. לניוד זכויות המותרות בין קומות עליונות לקומת הקרקע לצורך דירות גן. 8. הגבהת גובה דירת הגג מ 2.75 מ' ל 3.00 מ' שכן נשמר גובה ברוטו של 5.00 מ'. 9. 10% בניה מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של 0.50 מ' (10%).

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				10. הגבהת קומת העמודים מ 2.30 מ' המותרים ל 2.75 מ' לצורך הקמת דירות. 11. הקמת גדר בגובה 1.53 מ' במקום 1.5 מ' המותרים לחזית אחורית.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 6 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 4 בעלי זכות בנכס (66.66% מבעלי הזכות). נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו לפי תקנה 36ב, והתקבלה התנגדות משכנים מחלקות הגובלות שהתקבלו הודעות לפי סעיף 149. נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 12.12.2024) המלצה לתת היתר חלקה 495 בגוש 6636 בבעלות פרטית. מגירה 100 סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתיכים. צוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה בהתאם לעומק העוגן בתת קרקע. סומן תחום זיקת הנאה בתוכנית הקרקע ובחתיכים. <u>מגירה 2000</u> הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. הוטען כתב התחייבות לשימוש עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים. <u>תנאי לתעודת גמר</u> רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. <u>תנאי לתחילת עבודה</u> הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים. אין מניעה לאשר את הבקשה. תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 05.12.2024) המלצה לתת היתר

התאמה לתב"ע | 2204 הופקדה בשנת 2002 | 2204 הופקדה בשנת 1984 | אזור מגורים ד' | שכות הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	860 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	6 קומות + ג'1	קרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית.	
	סה"כ- 6.65 קומות	סה"כ- 6.65 קומות	
מס' יח"ד	תכנית 2204:	בקומת הקרקע:	

עמ' 77

מידע: 23-02215 רישוי: 25-0455 ת.בניין: 0821-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	16 יח"ד ג'1: 2 יח"ד (בהתאם לתכנון)	2 דירות גן קומות טיפוסיות 1-2: 8 יח"ד (4 יח"ד לקומה) בקומות טיפוסיות 3-5: 9 יח"ד (3 יח"ד לקומה) בקומת הגג (ג'1): 2 יח"ד סה"כ: 21 יח"ד	3 יח"ד המבוקשות כהקלה של 20% (המהווים 3.6 יח"ד), שניתן לאשר.
קווי בניין			סימון קווי הבניין מקוטע ולא ברור. ניתנה הערה.
קדמי מזרחי	4 מטרים	4 מטרים (למעט קרניז בקומת הגג- עיין בבניה במרווחים להלן)	
צדדי צפוני	4 מטרים	4 מטרים	
צדדי דרומי	4 מטרים	4 מטרים	
אחורי מערבי	5.5 מטרים	4.95 מטרים	
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 2204: 175% משטח מגרש של 860 מ"ר =	בקומת הקרקע: 167.63 מ"ר בקומות 1-2: 536.52 מ"ר (268.26 מ"ר לקומה) בקומות 3-5: 850.74 מ"ר (283.58 מ"ר לקומה) סה"כ (לא כולל ג'1):	הערה: תכנית 2204 א' קובעת שהיה ניתן לבקש הקלות על הוראותיה, כולל הקלות כמותיות, על אף שהופקדה לאחר 1.8.1989.

עמ' 78

מידע: 23-02215 רישוי: 25-0455 ת.בניין: 0821-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1505 מ"ר (175%)	1554.9 מ"ר (180.80%)	49.9- מ"ר (5.8%) כהקלה של תוספת 6% (המהווים 51.6 מ"ר) שניתן לאשר.
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204- טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות- ללא הגבלה. בליטות/ עמודים מפולשת: ללא הגבלה	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 81.80 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 53.84 מ"ר לובי- 47.76 מ"ר סה"כ: 183.4 מ"ר	
	גרעין בניין- קומת קרקע עד קומה 5: 35 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה עם 3 יח"ד בקומה ומעלית אחת. 40 מ"ר במכפלת 6 קומות= 210 מ"ר.	גרעין בניין- כולל חדר טכני: קומות קרקע-קומה 5: 183.34 מ"ר	הערה: קידוד השטחים לא מדויק וניתן כתנאי טכני.
ממ"ד	ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 21 יח"ד= 189 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד: 216.5 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 62.06 מ"ר= 278.56 מ"ר	הערה: 27.5 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר חושבו כשטח עיקרי.
		סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1 ולא כולל שטח ממ"ד עיקרי): 617.8 מ"ר	
מרפסות- תקנות החוק			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 21 יח"ד = 252 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר קווי בניין למרפסות קדמית לרחוב מרק יעקב: 1.2 מ' (ללא הקלה) 1.6 מ' בהקלה (40% ממרווח קדמי של 4 מטרים) אחורית-מזרחית: ללא הקלה- בתוך קווי הבניין המותרים בהקלה- 2.0 מטרים (36.36%)	מוצעות 17 מרפסות בשטח כולל של 198.07 מ"ר, -תואם חזית קדמית לרחוב מרק יעקב 1.6 מ' (40%) חזית אחורית-מזרחית: 2.0 מ' (36.36%) 1.6-2.0 מ' (40%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר. 2.0-2.0 מ' (36.36%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.	הערה: לפי תכנית 2204 א' 5.76 מ"ר ביחס לממוצע דירה הנדרש לפי תכנית 2204 שניתן לאשר (ללא הקלה) מאחר ובוקשה הקלה שניתן לאשר (עיין לעיל בצפיפות) להגדלת הצפיפות, ממוצע הדירות תואם את תקנות שב"ס.	תכנית קומה מקסימלית 50% משטח מגרש של 866 מ"ר השווים ל-433 מ"ר גודל יח"ד ממוצע תכנית 2204: 87.5 מ"ר עיקרי + ממ"ד = 100 מ"ר (ברוטו) תכנית 2204 תקנות שב"ס: לפחות 80 מ"ר (ברוטו) גובה קומת קרקע 3.5 מטרים גובה קומה טיפוסית 3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)
גובה קומת קרקע 3.5 מטרים גובה קומה טיפוסית 3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	קומת קרקע: 3.3 מ' טיפוסית: 3.15 מ'	קומת קרקע: 3.3 מ' טיפוסית: 3.15 מ'	קומת קרקע: 3.3 מ' טיפוסית: 3.15 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חומרי גמר	אבן נסורה/ שיש בהיר/ פסיפס קרמי או כל חומר אחר באישור אדריכל הוועדה	חיפוי קשיח. ניתן לאשר את המוצע מאחר והוא חומר שווה ערך, ותואם את הבניה החדשה הקיימת באזור וברחוב קהילת ורשה.	
זיקת הנאה	בהתאם לתכנית 2204: ברוחב של 3 מטרים, לאורך 18.5 מ' בגבול המגרש האחורי, בחלקו הדרומי של המגרש	תואם	

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח גג של 367.51 מ"ר המהווים 238.15 מ"ר	245.31 מ"ר	6.42 מ"ר שמהווים סטייה נכרת. הקטנת קומת הגג לתכסית מקסימלית של 65% ניתנה כתנאי טכני.
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.78 מ'	3.05 מ'	0.27- מ' המבוקשים בהקלה שניתן לאשר.
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.9 מ'	מוצע מעקה גג בגובה 1.5 מ'. הנמכת מעקה הגג לגובה 1.3 מ' בהתאם למותר בהנחיות המרחביות ניתנה כתנאי טכני.
נסיגות בבנייה בו- זמנית	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	קדמי לרחוב מרק יעקב: תואם מעל ל-2 מטרים לחזית הצדדיות: בחלק הקדמי מעל ל-1.2 מ' בחלק האחורי ללא נסיגה לחזית האחורית: ללא נסיגה (ברובה)	1.2- מ' כלפי החזית האחורית וחלק מהחזיתות הצדדיות שניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי של קומת הגג
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) מרפסת קדמית צפונית		

עמ' 81

מידע: 23-02215 רישוי: 25-0455 ת.בניין: 0821-021

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1/3 ממרפסת גג של 58.59 מ"ר השווה ל-19.53 מ"ר	18.88 מ"ר	
	מרפסת קדמית דרומית 1/3 ממרפסת גג של 58.59 מ"ר השווה ל-19.53 מ"ר	18.88 מ"ר	
	2 מרפסות גג עורפיות: עד 10 מ"ר למרפסת	-תואם. 10 מ"ר	
	נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג	במרפסות הקדמיות- 1.2 מ' נסיגה	
		במרפסות האחוריות- ללא נסיגה	
			המצללות מוצעות בהתאם לבינוי על הגג וניתן לאשר.

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 | תכנית 2204א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	85% משטח מגרש של 860 מ"ר,	711.03 מ"ר	
שטח	המהווים 731 מ"ר		
קומות	2 קומות לפי תכנית 2204א'	2	
שימוש	חניה/ אחסנה/ חדרים טכניים/ מחסנים דירתיים	קומת מרתף (-1): חניות 3 מחסנים דירתיים	
		קומת מרתף (-2): חניות 5 מחסנים דירתיים	
		סיכום מחסנים דירתיים: 8 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
גובה קומה	עליונה: 4 מטרים	עליונה: 3.97 מ'	
	תחתונה: 3.5 מטרים	תחתונה: 2.65 מ'	
זיקת הנאה	ברמפת הגישה למרתף	תואם זיקת ההנאה מסומנת כנדרש ורישומה ניתן כתנאי לתעודת גמר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	גמל מים
		X	אופניים
מוצע הנמכת החצר לגובה הבניין (+13.90).		X	פיתוח שטח
		X	מערכות בבניין
לו מוצע עומק שתילה של 1.5 מ' ב-2 המטרים הקרובים לרחוב. ניתנה הערה.	X		עומק שתילה
מפלס הכניסה (+13.90) מוצע 0.50 מ' מעל למפלס הרחוב (+13.40) בהתאם למותר.		X	מפלס הכניסה
הגדר מוצעת בגובה הנמוך מ-0.7 מ' בניגוד להנחיות המרחביות.	X		גדר קדמית לרחוב קהילת ורשה
תכנון הגדר בטווח של בין 0.7 מ' ל-1.0 מ' ניתנה כתנאי טכני. מוצעת גדר בין 2 רמפות הגישה למרתף המשותפו.	X		גדר צדדית-דרומית
ביטול הגדר ניתן כתנאי טכני.	X		גדר צדדית-צפונית
הגדר מוצעת בגובה של 1.55 מ' בניגוד למותר. הנמכת הגדר לגובה מקסימלי של 1.5 מ' ניתנה כתנאי טכני.	X		גדר אחורית-מערבית
המישור העליון של הגדר מוצע לפי מינימום נדרש לבטיחות (1.1 מ') בנקודת הקרקע הגבוהה במגרש השכן, אך מאחר והקרקע במגרש השכן (הגבוה יותר) קיימת בשיפוע, הגדר מוצעת בגובה נקודתי של עד 1.7 מ' המבוקש בהקלה שניתן לאשר, על מנת לא לייצר דירוגים מיותרים בגדר.		X	
לא מפורט גובה רצועת הגיבון. ניתנה הערה.	X		רצועת גיבון
גמל המים חורג ב-0.05 מ' מהגובה המותר. שחרור עשן מרתפים מוצע בנפח הבניין בהתאם למותר. הנמכת גמל המים לגובה המותר ניתנה כתנאי טכני.	X		מערכות טכניות בחצר
הקרניז בולט 0.4 מ' מעבר לקו בניין קדמי. לפי תקנות בניה במרווחים ניתן להבליט עד 0.3 מ'. הקטנת הקרניז לבליטה מירבית של 0.3 מ' מעבר לקווי הבניין ניתנה כתנאי טכני.	X		בניה במרווחים
לא מפורטים גובה הגדרות. לא מפורט גובה הגדר הגובלת ברמפת הגישה למרתף	X		גדרות הפרדה פנימיות

הערות נוספות:

הדרפט, כולל ההתייחסות להקלות ולהנתגדויות מתייחס לתוכנית מתוקנת בהוטענה בתאריך 17/8/25

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 175 מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 175 המותרים, עבור התקנת מעלית	2
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	3

#	הקלה
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 19 במקום 16 המותר על פי תכנית
6	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בניית קומת קרקע מלאה/חלקית
7	ניוד שטחים בין הקומות
8	הגבהת קומת עמודים לגובה של 2.75 נטו
9	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית/צדדית
10	שינוי משטח דירה ממוצע 87.5
11	בניית פרגולה מבטון בקומת הגג ללא נסיגה של 1.2 מחזיתות הצד והאחורית
12	הגבהת גובה הדירה בקומת הגג ל 3 מ' נטו ללא חריגה מהגובה הכללי המותר של 5 מ'
13	הגבהת גובה גדרות מעבר ל 1.5 המותרים גבולות המגרש
14	החדרת עוגנים זמניים למגרשים שכנים בחלקות 853+854+221
15	בניית בריכת שחיה במרפסת הגג של דירת הפנטהאוז
16	הקמת מרתף חניה משותף וכניסה משותפת ברמפה עם המגרש הסמוך בקהילת ורשה 17
17	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.95 מ' במקום 5.5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-49.9 מ"ר (5.8% מתוך הקלה של 6% המהווים 51.6 מ"ר) מעבר ל-1505 מ"ר המותרים (175%)
2	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 5% בגין מעלית מאחר ועל החלקה חל פרוטוקול שטחי שירות (טיפוס G בתכנית 2204) הכולל שטחי שירות למעלית. לאור זאת, בתאריך 17/8/25 הוגשה תכנית מתוקנת שלא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו, אלא רק תוספת של 6% כמפורט בהתייחסות להקלה מס' 1.
3	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
5	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
6	נוסח הקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה להסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, שלא בהתאם לשימושים המותרים בתכנית 2204.
7	הקלה לא נדרשת- תכנית 2204 מבטלת את הגבלת אחוזי הבניה לקומה וקובעת שטח כולל מותר לבניה בלבד.
8	הקלה לא נדרשת- תכנית 2204 לא קובעת קומת עמודים אלא קומת קרקע (עם הגבלה בשימושים המותרים, עיין בהקלה מס' 6)
9	הקלה לא נדרשת- בניה (בו זמנית) ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות/ חזית אחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה, וניתן לאשר את הבניה המוצעת בקומת גג (ללא הקלה) לצורך תכנון מיטבי של קומת הגג. יש לציין שנשמרת נסיגה נדרשת בחזית הקדמית, וכן בחלקן הקדמי של החזיתות הצדדיות.
10	הקלה לא נדרשת- מאחר ומבוקשת תוספת יח"ד (בהקלה שניתן לאשר, עיין לעיל בהקלה מס' 5) מכוח שב"ס, ממוצע הדירות הנדרש הוא בהתאם לתקנות שב"ס (80 מ"ר ברוטו) וממוצע הדירות מוצע בהתאם למותר.
11	הקלה לא רלוונטית- בניית מצללה על הגג ללא נסיגה נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה. יש לציין שהמצללה הקדמית מוצעת עם נסיגה של 1.2 מ', והפרסום מתייחס רק למצללה אחורית המוצעת בהתאם לקו הבינוי בקומת הגג, ומשלימה את הצורה הגיאומטרית של הבניין.

#	התייחסות
12	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים. יש לציין שעל אף ההקלה המבוקשת בגובה הנטו של הקומה, קומת הגג לא חורגת מגובה קומה ברוטו ממוטר של 5.0 מטרים
13	ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר אחורית החורגת נקדונית (במרכז הגדר) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מ'
14	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
15	הקלה לא נדרשת- מוצעים 2 ג'קוזי במרפסות הגג הפרטיות של דירות הגג ששטחן קטן מ-6.25 מ"ר, וניתן לאשר ללא הקלה.
16	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מצפון בכתובת קהילת ורשה 21, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) שבחציה במגר שהנידון וחציה בבניין השכן המוזכר.
17	ניתן להמליץ על הקלה לבניה בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.50 מ' (10% מהמרווח) לצורך ניצול זכויות הבניה בחלקה (בתוספת הקלה כמותית של 6%), ומאחר ותחילה נוצל השטח המותר לבניה התוך קווי הבניין המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 05/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חנוך גלעד - קהילת ורשה 19, תל אביב - יפו 6970082	ראה תמצות ההתנגדות והתייחסות למטה

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות מוגשת ע"י בא כוח של דיירים שכנים בכתובות קהילת ורשה 15, 19, 25.

מצורף תמצות של ההתנגדות:

1. בנייה על הגג – סטייה ניכרת מתוכנית ג'1

- המבוקש כולל בנייה ללא נסיגה של 1.2 מ' מהחזיתות הצדדיות והאחוריות, בניגוד לסעיפים 9.3.5 ו-9.3.6 לתוכנית ג'1.
- פרגולות מבטון נבנות ללא נסיגה, דבר המהווה סטייה ניכרת.
- ברכות שחייה מוצבות במרחק של 1 מ' בלבד מקצה הגג, בעוד שהתוכנית דורשת נסיגה של 2 מ' לפחות.

2. ניוז שטחים בין קומות – אסור לפי סעיף 17 לתוכנית ג'1

- הבקשה כוללת "ניוז שטחים בין קומות" אך אינה מפרטת אילו שטחים ובין אילו קומות.
- סעיף 17 לתוכנית ג'1 קובע: "לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן – בטלות. ניוז שכזה מהווה סטייה ניכרת שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר.

3. שימוש אסור בקומת הקרקע – בניגוד לתוכנית 2204

- תוכנית 2204 קובעת כי בקומת הקרקע מותר לבנות רק: חדר מדרגות, מעלית, מחסן, מקלט.

עמ' 85

מידע: 23-02215 רישוי: 25-0455 ת.בניין: 0821-021

ב. הבקשה כוללת דירות גן – שימוש עיקרי שאינו מותר. תקנה 2(16) לתקנות סטייה ניכרת קובעת כי שינוי שטח שירות לשטח עיקרי מהווה סטייה ניכרת.

4. חריגה מקווי בניין – גזוזטרות חורגות מהמותר.

א. הבקשה כוללת גזוזטרות הבולטות 2.05 מ' בחזית האחורית – מעבר ל-2 מ' או 40% מהמרווח, בניגוד לתקנה 2(5) לתקנות סטייה ניכרת.
ב. מידות המגרש מאפשרות בנייה ללא חריגה, ולכן אין הצדקה להקלות.

5. חריגה מתכסית מרתף – בניגוד לתוכנית ע'1

א. תכסית מרתף 1: 678.09 מ"ר, מרתף 2: 683.59 מ"ר – בעוד שהמותר הוא 659.20 מ"ר (80% משטח המגרש). ניתן להגדיל ל-85% רק באישור מהנדס העיר ובכפוף לתנאים – אישור כזה לא הוצג.

6. תוספת אחוזי בנייה – בניגוד לתקנות חישוב שטחים

א. תוספת של 6% לשיפור תכנון ו-5% עבור מעלית, אין הצדקה לתוספת עבור מעלית – חובה זו קיימת בדין ויש לכלול אותה בתכנון.

7. בהיעדר הסכמה של כלל בעלי הזכויות – אין סמכות לוועדה לאשר את הבקשה.

8. החדרת עוגנים זמניים – פגיעה בזכויות קנייניות

- הבקשה כוללת החדרת עוגנים זמניים לחלקות שכנות – פעולה שאין לוועדה המקומית סמכות לאשר.
- סעיף 9 לחוק המקרקעין קובע כי הבעלות בקרקע כוללת גם את העומק שמתחתיה.
- פסקי דין קובעים כי אין היתר תכנוני יכול לפגוע בזכות הקניינית ללא הסכמה.
- החדרת עוגנים עלולה לפגוע ביציבות הבניינים, במקלטים, ובחדר טרנספורמציה של חברת החשמל.
- לא נערך סקר קרקע, לא הוצגה חוות דעת קונסטרוקטור, ולא נבחנה חלופה לביצוע ללא עוגנים.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה סטייה מתוכנית ג1:

א. בניה בו זמנית ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות/ החזית האחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה, וניתן לאשר את הבניה המוצעת בגג (ללא הקלה), כמפורט בפרק בניה על הגג לעיל.
ב. כנ"ל בסעיף א'.
ג. תכנית ג1 לא מתירה בריכות שחיה במרפסות הגג ולא כוללת הוראות לעניין.
בבקשה הנידונה מוצעים 2 ג'קוזי בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר שניתן לאשר ללא הקלה (בהתאם לחו"ד המשפטית של הראלה אוזן). הג'קוזי המוצע בגובה שלא עולה על גובה מעקה מרפסת הגג, ולא חלות עליו נסיגה של 2 מטרים כשל בניה על הגג.
ד. גובה הנטו של קומת הגג מבוקש בהקלה שניתן לאשר מאחר וגובה הברוטו של הקומה לא חורג מ-5 מטרים המותרים.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה ניוז שטחים בין קומות:

א. הבקשה לא כוללת ניוז שטחים מקומת הגג לקומות הטיפוסיות.
יש לציין שמאחר שתכנית 2204א' מבטלת את חלוקת אחוזי הבניה הנדרשת בתכנית 2204, הבקשה לא כוללת כלל ניוז זכויות בין קומות.

3. מומלץ לדחות את ההתנגדות לשימוש בקומת הקרקע בניגוד לתוכנית 2204:

א. על אף שהסדרת דירות בקומת הקרקע, אינה נכללת בשימושים המותרים בתכנית 2204, הנ"ל מסוקש בהקלה

המומלצת לאישור, מאחר והסדרת דירות בקומת הקרקע תואמת את הבינוי שאושר וקיים בשכונה וברחוב, הן בבניינים שנבנו מכוח התוכניות החלות על המגרש הנידון.

יש לציין שבאזורים ברחוב בהם נכתבו תב"ע חדשות, הזכות להסדרת דירות גן עוגנה במסמכי התוכנית. בבניין הנידון מדובר בהקלה.

ב. תוכנית 2204' מבטלת את אופן חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות ולכן שימוש בשטח עיקרי בקומת הקרקע לצורך הסדרת דירות מותר על פי תכנית, ומהווה רק סטיה מהשימושים המותרים בתכנית 2204 (שפורסמה כהקלה שניתן לאשר כמוזכר בסעיף א' לעיל).

4. מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה מקווי בניין:

א. המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין למרפסות שניתן לבקש במסגרת הקלה הקבועה בתקנות סטיה נכרת (הבקשה הנידונה הוגשה לפני 1.1.25). יש לציין שההתייחסות היא לתכנית מתוקנת, ותכנית ההגשה המקורית אכן כללה סטיה במרפסות הבולטות במרווח האחורי של הבניין.

ב. הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים, מדובר בהקלה (סטנדרטית ונפוצה) שניתן לאשר לצורך ניצול זכויות. יש לציין שהבניין מוצע תוך ניצול של השטח המותר תחילה בתוך קווי הבניין המותרים.

5. מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה מתכסית מרתף:

א. תכסית המרתף לא חורגת מ-85% המותרים.

6. מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:

על המגרש חל פרוטוקול שטחי שות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 17/8/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.

6. מומלץ לדחות את ההתנגדות לתוספת של 6%:

א. הבקשה כוללת הקלה של תוספת 6% מעבר לשטח המותר. סעיף 9.3 בתכנית 2204' קובע שיהיה ניתן לבקש את ההקלות המותרות בתקנות החוק. מאחר והבקשה הוגשה לפני 1.1.25 ניתן להמליץ לאשר את התוספת המבוקשת.

7. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה הסכמת בעלי הזכות בקרקע- הבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בחלקה, ולא הוגשה התנגדות ע"י בעלי זכות בקרקע.

8. מומלץ לדחות את ההתנגדות להחזרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות-

החזרת עוגנים זמניים מותרת בתקנות החוק ובתכנית ע1. עם זאת יש לציין שבהתאם להוראות תוכנית ע1 הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) נוסף כתנאי לתחילת עבודות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 15.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 14.07.2025

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת ביום 09/07/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 21 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם לתא/מק/9072:

30 מקומות חניה לרכב פרטי (19X1.33+2X2=30),

עמ' 87

מידע: 23-02215 רישוי: 25-0455 ת.בניין: 0821-021

1 מקום חניה לרכב נכים,

2 מקומות חניה לאופנועים,

42 מקומות חניה לאופניים.

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות דורון בקסיס.

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1- ,

42 מקומות חניה לאופניים- 24 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע +18 מקומות בפיתוח קומת קרקע.

מתכנן תנועה רומן קריץ.

חוות דעת:

1. תכנון רמפה משותפת עם בניין סמוך בכתובת קהילת ורשה מס' 17 (בקשה מקבילה מס' 25-0333) מאושר ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

2. תכנון מקומות חניה עונה לדרישות התקן- מאושר.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי בכפוף למילוי תנאי טכני.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 03.09.2025

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

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 28/08/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 23.06.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 44,061.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 38,461 ₪ ינטעו עצים ברחבי העיר

סכמת חלחול: תקינה

עץ מס' 21 צמוד לרמפה

אנו מעדיפים לשמר את העצים בחזית לרחוב ולכן ממליצים על כריתת עץ מס' 21

עץ מס' 25 הוא עץ משמעותי מאוד שישומר בליווי אגרונום בהתאם למפרט השימור שנטען.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 03.09.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 28/08/2025

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	אזדרכת מצויה	7.00	17.00	4.00	כריתה	
20	הדר מינים	6.00	40.00	5.00	כריתה	7,841.40

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	פיקוס בנימינה	12.00	70.00	5.00	כריתה	18,010.80
22	פיקוס בנימינה	12.00	40.00	12.00	כריתה	5,881.10
23	פיקוס בנימינה	11.00	40.00	12.00	כריתה	5,881.10
24	הדר מינים	8.00	20.00	3.00	כריתה	1,470.30
25	פיקוס בנימינה	12.00	100.00	12.00	שימור	65,345.10
26	פיקוס בנימינה	12.00	30.00	12.00	שימור	5,881.10
27	פיקוס בנימינה	12.00	30.00	12.00	שימור	5,881.10
28	אינו קיים כיום				כריתה	
30	אבוקדו	12.00	40.00	5.00	כריתה	4,976.30
31	גויאבה מצויה	5.00	15.00	5.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 21.11.2024)

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 במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.
על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם הבניין השכן מדרום (המוגש במקביל, בכתובת קהילת ורשה 17
על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-דרומי המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.
2. תוספת של כ-49.9 מ"ר (5.8% מתוך הקלה של 6% המהווים 51.6 מ"ר) מעבר ל-1505 מ"ר המותרים (175%).
3. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
4. בניה בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.50 מ' (10% מהמרווח) לצורך ניצול זכויות הבניה בחלקה.
5. בניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים.
6. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
7. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
8. בניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) משותפת.

9. בניית גדר אחורית החורגת נקדונית (במרכזה) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מטרים.

- לאחר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
215, 216, 853 (בנייני מגורים קיימים), 464, 782 (ביעוד דרך) בגוש 6636.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:
על המגרש חל פרוטוקול שטחי שות לטיפול G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאחר את ההקלה המבוקשת.
- לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 17/8/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
- לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, למעט גובה הנטו של הקומה המבוקש בהקלה המופרטת לעיל שניתן לאחר, מאחר וגובה הברוטו של קומת הגג לא חורג מהגובה המותר.
- לדחות את ההתנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
- לדחות את ההתנגדות להקלות של תוספת 6%, תוספת צפיפות של 20%, והסדרת יח"ד בקומת הקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור בורחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
- לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מ' (10%) וניתן לאחר את ההקלה המבוקשת מאחר והבינוי המוצע מנצל תחילה את השטח המותר בתוך קווי הבניין המותרים.
- המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
- לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 66.6% מבעלי הזכות בנכס.
- לדחות את ההתנגדות להחדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות מאחר והחדרת עוגנים מותרת בתקנות החוק וכן בתכנית ע1. יש לציין שנוסף תנאי (תחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם (בהתאם להוראות תכנית ע1).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי בהתאם לתכנית ההיתר ותשריט תכנית 2204 א'.
2.	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17.
3.	רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה.
4.	רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל

התנאי

דיירי הבניין.

5. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

5 אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

התנאי

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

2 מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

3 תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,061 ₪.

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 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.

6 דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

7 יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

8 רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

1 הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם

2 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

3 אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

4 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

5 הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

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

7 הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

<http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

8 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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 רשות הכבאות

2 רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:

1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי בהתאם לתכנית ההיתר ותשריט תכנית 2204 א'.

#	התנאי
2.	רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17.
3.	רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה.
4.	רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין.
5.	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	שחרור בפועל של העוגנים הזמניים (בזמן ביצוע עבודות הבניה).
4	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף וכן של קומות המרתף בבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עצים לשימור מס' 25 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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.
10	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
11	רישום בפועל של זיקת הנאה
12	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד.

על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.

בתת הקרקע: 2 קומות מרתף המשותפות עם הבניין השכן מדרום (המוגש במקביל, בכתובת קהילת ורשה 17

על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף (נתיב כניסה בלבד) במרווח הצדדי-דרומי המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17 (מוגש במקביל), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

10. תוספת של 3 יח"ד (16.67%) מעבר ל-18 יח"ד המותרות לפי תכנית 2204 ותכנית ג1.

11. תוספת של כ-49.9 מ"ר (5.8% מתוך הקלה של 6% המהווים 51.6 מ"ר) מעבר ל-1505 מ"ר המותרים (175%).

12. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.

13. בניה בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.50 מ' (10% מהמרווח) לצורך ניצול זכויות הבניה בחלקה.
 14. בניית קומת גג בגובה נטו של 3.05 מ' לעומת 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית בבניין) המותרים.
 15. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' (40%) מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים.
 16. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' (36.36%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים.
 17. בניית קומת מרתף המשותפת עם הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17, הכוללת רמפת גישה (עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב) משותפת.
 18. בניית גדר אחורית החורגת נקדונית (במרכזה) מגובה מותר של 1.5 מ' עד לגובה של 1.7 מטרים.
- לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות הבאות:
853, 216, 215 (בנייני מגורים קיימים), 782, 464 (בייעוד דרך) בגוש 6636.
 - לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% בשל מעלית:
על המגרש חל פרוטוקול שטחי שות לטיפול G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
 - לאור זאת, תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 17/8/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
 - לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית, למעט גובה הנטו של הקומה המבוקש בהקלה המופרטת לעיל שניתן לאשר, מאחר וגובה הברוטו של קומת הגג לא חורג מהגובה המותר.
 - לדחות את ההתנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
 - לדחות את ההתנגדות להקלות של תוספת 6%, תוספת צפיפות של 20%, והסדרת יח"ד בקומת הקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור בורחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
 - לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מ' (10%) וניתן לאשר את ההקלה המבוקשת מאחר והבינוי המוצע מנצל תחילה את השטח המותר בתוך קווי הבניין המותרים.
 - המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
 - לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 66.6% מבעלי הזכות בנכס.
 - לדחות את ההתנגדות להחדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות מאחר והחדרת עוגנים מותרת בתקנות החוק וכן בתכנית ע1. יש לציין שנוסף תנאי (תחילת עבודות) להפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם (בהתאם להוראות תכנית ע1).

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי בהתאם לתכנית ההיתר ותשריט תכנית 2204 א'. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17. 3. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 4. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל

עמ' 93

מידע: 23-02215 רישוי: 25-0455 ת.בניין: 0821-021

#	תנאי
	הגג המשותף והחצר והחצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור עצים בוגרים מיוני 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44,061 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	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.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
8	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2- 3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
4	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
6	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור רשות הכבאות

#	תנאי
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי בהתאם לתכנית ההיתר ותשריט תכנית 2204 א'. 2. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף עבור הבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17. 3. רישום חניית הנכים כציבורית לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתנת להצמדה. 4. רישום כל השטחים המשותפים בבניין (כולל הגג המשותף והחצר והצר המשותפת) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	שחרור בפועל של העוגנים הזמניים (בזמן ביצוע עבודות הבניה).
4	בניה בפועל של רמפת הגישה למרתף וכן של קומות המרתף בבניין השכן מדרום בכתובת קהילת ורשה 17.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	עבור עצים לשימור מס' 25 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	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.
10	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
11	רישום בפועל של זיקת הנאה
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	25-0127	תאריך הגשה	19/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	דבורה הנביאה 19	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	6624/339, 6623/161	תיק בניין	0870-019
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א/38א/3	שטח המגרש	700.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רותם שני אלה בע"מ	גליל ים, גליל ים 4690500
בעל זכות בנכס	אליז קמר (גהמר)	דבורה הנביאה 19, תל אביב - יפו 6935043
בעל זכות בנכס	אסתר שושה	דבורה הנביאה 19, תל אביב - יפו 6935043
בעל זכות בנכס	אביבה אישוני	דבורה הנביאה 19, תל אביב - יפו 6935043
בעל זכות בנכס	עומרי שמעון	הגפן 23, מבשרת ציון 9073323
עורך ראשי	גיא בלטר	איגר 9, תל אביב - יפו 6602509
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל מאסטי	גליל ים, גליל ים 4690500

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד. -בגג העליון: גג טכני משותף, וגג פרטי הכולל בריכת שחיה עם מדרגות פנימיות לדירת הגג. -בתת הקרקע: שטחים נלווים ל-2 דירות הגן, חדרים טכניים לתפקוד הבניין וחניות. -על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית למרתף במרווח הצדי מזרחי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. הבניין נמצא בתחום הטבעת הראשונה בתמ"א 70.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 4 יח"ד, אשר כעת מיועד להריסה. הבניין פונה בחזית הקדמית דרומית לרחוב דבורה הנביאה, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		185	1976	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי עבור 4 יח"ד.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 4 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י 3 בעלי זכות בנכס (75%).
נשלחו הודעות לבעלים שלא חתמו לפי תקנה 336, ולא התקבלה התנגדות.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 31.07.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר בגוש 6623 חלקה 161 ובגוש 6624 חלקה 339 לצורך איחוד חלקות תיחתם ע"י יו"ר ועדה מקומית

נכסים - (ע"י ענת איבגי 11.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 161 בגוש 6623 וחלקה 339 בגוש 6624 בבעלות פרטית.
מגרש 161 בגוש 6623 ומגרש 339 בגוש 6624 מהווים מגרש אחד על פי תב"ע 232 אר

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 8000

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 08.08.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורך הצהרת מהנדס . תכנית תנועה צורפה למוצג 2500

הריסה ובניה מחדש תוכניות: תמ"א 38 | 232R תוקף 1949 | 1740 הופקדה 1976 | מ' הופקדה 1982 | אזור
מגורים 2 | גני צהלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	700 מ"ר		
מס' קומות כולל 1			
לפי תב"ע	2 קומות + קומת עמודים	סגירת קומת עמודים + 2 קומות	סגירת קומת העמודים, המותרת 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	1 קומות	1 קומות	
ג1	0.65 קומות	0.65 קומות	
סה"כ			

עמ' 97

מידע: 23-01236 רישוי: 25-0127 ת.בניין: 0870-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	4.65 קומות	4.65 קומות	
חישוב צפיפות לפי ממוצע של 78 מ"ר	קומות קרקע- קומה 3: $904.5 \text{ מ"ר} / 78 \text{ מ"ר} = 12 \text{ יח"ד}$ בתנאי שלפחות 2 יח"ד (15%) מתוך 10 יח"ד המוצעות בפועל (לא כולל קומת הגג) תהיה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר. קומת הגג (ג'1): יח"ד אחת (בהתאם לתכנון)	קומת הקרקע: 2 דירות גן עם שטח נלווה במרתף קומה 1: 2 יח"ד קומה 2: 4 יח"ד (קטנות) קומה 3: 2 יח"ד קומת הגג (ג'1): יח"ד אחת	
סה"כ:	סה"כ: 12 יח"ד	סה"כ: 11 יח"ד מתוכן 4 דירות בשטח עיקרי הקטן מ-63 מ"ר.	
לפי תב"ע			
קומה טיפוסית 29% משטח מגרש של 700 מ"ר סה"כ שטח	203 מ"ר במכפלת 2 קומות = 406 מ"ר		
לפי תמ"א			לפי היתר 470 משנת 1971
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר	200.09 מ"ר		

עמ' 98

מידע: 23-01236 רישוי: 25-0127 ת.בניין: 0870-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת	13 מ"ר עבור 2 יח"ד = 26 מ"ר 226.09 מ"ר		
תוספת קומות מותרת	2.5 קומות		
זכויות לפי תוספת קומות	248.37 מ"ר במכפלת 2.5 = קומות 565.23 מ"ר		
קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות מ-50%)	36 מ"ר		
מילוי קומת עמודים	226.09 מ"ר - 36 מ"ר = 190.09 מ"ר		
תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר	13 במכפלת 4 יח"ד = 52 מ"ר	קומת קרקע: 182.70 מ"ר קומה 1: 232.83 מ"ר קומה 2: 210.21 מ"ר קומה 3: 232.05 מ"ר	
סה"כ זכויות לפי תמ"א:	52 + 190.09 + 565.23 = 910.2 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	$406 + 807.32 = 1213.32$ מ"ר	$48.61 +$ מ"ר שטח מבואות וחדרי מדרגות עיקרי סה"כ (לא כולל ג'1): 904.5 מ"ר	
ממ"ד	בתת הקרקע: 2 ממ"ד עבור דירות הגן בקומת הקרקע. מעל לקרקע: 9 מ"ר נטו במכפלת 9 יח"ד = 81 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 2 ממ"ד בתת הקרקע, בשטח הנלווה לדירות הגן בשטח ברוטו של 24.25 מ"ר מוצעים 9 ממ"ד בשטח נטו של 97.31 מ"ר + עובי קירות של 26.75 מ"ר = 124.06 מ"ר סה"כ שטח ממ"ד מעל לקרקע (לא כולל 16.31 מ"ר עיקרי) = 107.75 מ"ר	הערה: 16.31 מ"ר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.
שטחי שירות קומת הקרקע בלבד: שטח לתפקוד הבניין בליטות קומות 1-2: מבואות וחדרי מדרגות קומה 3: מכוח	ללא הגבלה ללא הגבלה כל שטח מעל 12 מ"ר ללא הגבלה	קרקע: 82.87 מ"ר 46.71 מ"ר קומה 1: 11.72 מ"ר (לא כולל 12 מ"ר שטח עיקרי) קומה 2: 11.58 מ"ר (לא כולל 12 מ"ר שטח עיקרי) סה"כ שטח שירות לבניין (כולל ממ"ד ולא כולל ג'1): 260.63 מ"ר	הערה: בהתאם להוראות תכנית "מ" 24 מ"ר עבור קומות 1-2 + 24.61 מ"ר בקומה 3 (קומה מכוח תמ"א 38) צריכים להיכלל בשטחים העיקריים של הבניין ניתן כהערה לתיקון

עמ' 100

מידע: 23-01236 רישוי: 25-0127 ת.בניין: 0870-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תמ"א 38	אין שטחי שרות	השטחים המשותפים בקומה נכללו בשטחים העיקריים	
קווי בניין			
קדמי לרחוב דבורה הנביאה	6 מטרים	6 מטרים	
צדדי מזרחי	4 מטרים	3.6 מטרים	0.4- מ' (10% מהמרווח) שניתן להמליץ לאשר לא בהקלה (לצורך ניצול זכויות) בהתאם לתמ"א 38, מאחר שנשמר מרחק של מעל ל-6.0 מ' מהבניין השכן ממזרח.
צדדי מערבי	4 מטרים	3.6 מטרים	0.4- מ' (10% מהמרווח) שניתן להמליץ לאשר לא בהקלה (לצורך ניצול זכויות) בהתאם לתמ"א 38, מאחר שנשמר מרחק של מעל ל-6.0 מ' מהבניין השכן ממערב.
אחורי צפוני	7 מטרים	6.4 מטרים	0.6- מ' (8.57% מהמרווח) שניתן להמליץ לאשר לא בהקלה (לצורך ניצול זכויות) בהתאם לתמ"א 38, מאחר שנשמר מרחק של מעל ל-6.0 מ' מהבניין השכן מצפון.
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 11 יח"ד בבניין = 132 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 8 מרפסות בשטח כולל של 83.10 מ"ר -תואם	
קווי בניין למרפסות:			
קדמי לרחוב דבורה הנביאה	1.2 מטרים - ללא הקלה. כהקלה - 40% ממרווח קדמי של 6 מ' או 2 מטרים לפי הקטן מביניהם.	2.00 מ' (33.33% מהמרווח)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורי צפוני	ללא הבלטה מעבר לקו בניין. כהקלה- 40% ממרווח אחורי של 7 מ' או 2 מטרים לפי הקטן מביניהם.	2.0 מ' (28.57% מהמרווח) מעבר לקו הבניין המקורי	2.0- מ' (28.57% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 2.0 של קו בניין אחורי שניתן להמליץ לאשר.
גובה קומת עמודים	נטו: 2.3 מ' (תכנית 1740) 2.5 מ' (תמ"א 38) ברוטו (הנחיות מרחביות): 4.0 מ'	נטו: 2.88 מ' ברוטו: 3.23 מ'	0.38- מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' (ברוטו)	כל הקומות: 3.23 מ' (ברוטו)	

בניה בו זמנית על הגג - דירות גג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית	תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח גג של 287.03 מ"ר המהווים 186.57 מ"ר	דירת גג אחת, מבואות וחדר מדרגות משותפים בתכנית כוללת של: 186.52 מ"ר	
גובה קומת הגג נטו ברוטו	2.88 מ' (גובה קומה טיפוסית) 5 מ'	3.00 מ' 4.6 מ'	0.12 מ' המבוקשים בהקלה שניתן לאשר.
נסיגות לחזית קדמית לרחוב טולקבסקי לשאר החזיתות	2 מטרים 1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	תואם 2 מטרים חזית אחורית: בחלקה תואמת. בחלקה ללא נסיגה חזית צדדית מזרחית:	הערה: ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג (ללא הקלה): לצורך תכנון מיטבי, מהסיבות הבאות:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ברובה ללא נסיגה חזית צדדית מערבית: תואמת	1. נשמרת נסיגה נדרשת כלפי החזית הקדמית לרחוב 2. מאחר וצורת הבניין היא צרה וארוכה, בניה עם נסיגות תקשה על תכנון דירות איכותי
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג או 10 מ"ר לפי הגדול מביניהם נסיגות	1/3 משטח מרפסת של 82.94 מ"ר השווים ל- 27.64 מ"ר. 1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית	27.56 מ"ר -תואם.	

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 700 מ"ר המהווים 595 מ"ר	581.70 מ"ר	
קומות	2 קומות ובמידת הצורך עד 6 קומות	3 קומות	המבוקש נצרך לתפקוד הבניין וניתן לאשר.
שימושים	בקומת המרתף (1-): שטחים נלווים לידרות הגן, בשטח הדירה מעל: 1. דירה מס' 1- 91.42 מ"ר 2. דירה מס' 2- 91.29 מ"ר ובנוסף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בשאר קומות המרתף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	בקומת מרתף (1-): שטחים נלווים לידרות הגן, בשטח : 1. דירה מס' 1- 91.1 מ"ר 2. דירה מס' 2- 90.33 מ"ר ובנוסף: 9- מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר כל אחד. קומת מרתף (2-): חניה	

עמ' 103

מידע: 23-01236 רישוי: 25-0127 ת.בניין: 0870-019

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		מחסן דירתי בשטח הקטן מ-12 מ"ר אזור מחסה קומת מרתף (-3): חניה מאגר מים חדר משאבות 2 מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר כל אחד. אזר מחסה סיכום מחסנים דירתיים: 12 מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר כל אחד.	
גובה קומת המרתף	קומת מרתף עליונה: עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. קומת מרתף תחתונה: 3.5 מ'	קומת מרתף עליונה: -תואם קומת מרתף תחתונה: -תואם	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס הכניסה הקובעת המוצע (+34.05) גבוה ב-0.40 מ' ממפלס הרחוב (+33.65) בהתאם למותר.		
חלחול	X	
רצועת גינון	X	
מוצעת רצועת גינון במרווח הקדמי בשטח הפנוי מבינוי בחלקה ברוחב של מעל ל-4 מ' רצועת הגינון מוצעת בגובה של עד 0.4 מ' ממפלס הרחוב.		
בתי גידול במרווח הקדמי	X	
קומת המרתף מוצעת בנסיגה של 2.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.		
גדרות הפרדה פנימיות	X	
במרווח האחורי מוצעת גדר הפרדה בגובה של 1.9 מ' בניגוד למותר. הנמכת הדר לכגובה 1.5 מ' ניתנה כתנאי טכני.		

הערות	כן	לא
2 הגדרות הנוספות מוצעות בתוך גובה של 1.5 מ' בהתאם למותר.		
הבניין נמצא בחום הטבעת הראשונה. אישור מתכנן המחוז ניתן כתנאי להוצאת היתר ומופיע בחו"ד מהנדס הוועדה.	X	
	X	
מוצעים מסתורי דודים וכביסה עבור כל הדירות, בתחום מסתור הכביסה. לדירות הגן מוצע מסתור דודים בתחום הדירה לדירת הגג מוצע מסתור דודים במבואת הכניסה המשותפת. מעבי האוויר למזגנים מוצעים על הגג העליון.	X	
מוצע גמל מים בגדר הצפונית בגובה 1.5 מ'. ובנסיגה של 1 מ' מהרחוב בהתאם לנדרש.	X	
מוצע מחסן בקומת הקרקע עבור 12 חניות אופניים. מוצעות 5 חניות אופניים בפיתוח השטח.	X	
-במרווח הקדמי מוצע בהתאם למפלס הרחוב (עד 0.4 מ' מעל למפלס הרחוב). -במרווח האחורי מוצע הנמכת מפלס הקרקע בהתאם למפלס קומת הקרקע בבניין החדש.	X	
מועת בגובה של בין 0.7 מ' לבין 1.0 מ' בהתאם למותר.	X	
מוצעת בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר. באזור החיבור עם הגדר הקדמית, הגדר מוצעת בגובה הגדר הקדמית בחלק הגדר.	X	
מוצע בגובה של עד 1.5 מ' ובנסיגה של מטר מהרחוב בהתאם למותר.	X	
מוצעת בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר. בחצי המטר הקרובים לרחוב, יש להתאים את הגדר לגובה מקסימלי של 1 מטר ניתן כתנאי טכני.	X	
מוצעת בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר.	X	
מוצעת חצר אנגלית אחת במרווח הצדדי-מערבי בשטח של 2.86 מ"ר הבולטת 0.9 מ' מקיר הבניין	X	
מוצעת בריכת שחיה פרטית עם חדר מכונות בגג העליון הפרטי של דירת הגג (דירה מס' 11) בשטח כולל של כ-22 מ"ר. הבריכה וחדר המכונות לא חורגים מגובה מעקה הגג העליון. לפי תכנית ג'1 לא ניתן להקים בריכה בגג העליון, אך הנ"ל מבוקש בהקלה שניתן לאשר. יש לשנות את מיקום חדר המכונות לחזית הצפונית של הבריכה ולהשאיר את החלק המזרחי בגובה הגג הנמוך. ניתן כתנאי טכני.	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 4.65 קומות במקום 2 המותרות על פי תכנית, כולל 11 יח"ד ומרתפים עבור חנייה ושימושים נלווים
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר

#	הקלה
3	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 6.3 מ' במקום 7 מ' המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הגבהת גובה קומה מפולשת מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.9 מ'
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.2 מ' במקום 3 מ' המותר
7	בניית בריכה פרטית על הגג העליון וג'קוזי במרפסת עורפית של קומת הגג
8	חפירת חצר אנגלית בעומק של 2.1 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- חריגה מקוו בניין נתנת ללא הקלה (בהתאם לשיקול דעת) וניתן לאשר חריגה של 10% מעבר לקו בניין צדדי של 4 מטרים וקו בניין אחורי של 7 מטרים, מאחר ונשמרים מרחקים של מעל ל-6 מטרים כלפי כל הבניינים מסביב (הבניין הנידון מוצע בגובה הנמוך מ-6 קומות).
3	עין לעיל.
4	1. ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.00 מטרים מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח). 2. ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.00 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).
5	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמודים) בגובה 2.88 מטרים במקום 2.50 מטרים המותרים בתמ"א 38.
6	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה 3.0 מטרים במקום 2.88 המותרים (גובה קומה טיפוסית בניין) בתכנית ג1, מאחר ואף לאחר הגבהה, קומת הגג לא חורגת מגובה ברוטו מותר של 5 מטרים (מוצע 4.6 מ' ברוטו)
7	ניתן להמליץ על הקלה לבניית בריכת שחיה פרטית (עם חדר מכונות) בגג העליון הפרטי של דירת הגג (דירה מס' 11), בשאח כולל של כ-22 מ"ר, מאחר והבריכה וחדר המכונות לא חורגים מגובה מעקה הגג העליון.
8	הקלה לא נדרשת- החצר הנאגלית מוצעת בהתאם למותר בתקנות בניה במרווחים ובהנחיות המרחביות

תאריך הודעה אחרונה: 25/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	תמר בטר - דבורה הנביאה 21, תל אביב - יפו 6935901	שלום רב, אנחנו תמר וזיו בטר בעלי דירה בבניין השכן ממזרח לבניין המבקש אישור בנייה. (גוש 6624 חלקה 550) אנחנו גרים בדירת הגן הסמוכה והגדר של הגינה שלנו היא המפרידה בינינו לבין הבניין המבקש אישור בנייה. במסגרת הבקשה, הבניין מבקש חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק 3.6 מטר במקום 4 מטר. עובדה זו תקרב את הבניין המבקש לכיוון הגדר המפרידה בינינו לבנים ולכיוון החלונות של הדירה שלנו אשר פונים לעבר הבניין

#	מתנגדים	נימוק
		המבקש. הדבר יגרור, בנוסף לעלייה לגובה של הבניין, גם הצמדה שלו לשלנו מה שעלול לצמצם משמעותית את המרווח בין הבניינים ואת קווי האור לבית שלנו, בנוסף להיצמדות יתרה של חלונות הקומה הראשונה בבניין החדש.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לא לקבל את ההתנגדות- בבניין הנידון מבוקשת סטיה ממדיניות בקו הבניין המזרחי (בנוסף לסטיה בקו הבניין הצדדי-מערבי וקו הבניין האחורי צפוני) בשיעור של 10%. הנ"ל מבוקש לצורך ניצול זכויות הבניה במגרש (למרות הסטיה המבוקשת עדיין לא נוצלו כל זכויות הבניה המותרות), שאושרה בבניינים רבים נוספים. כמפורט בפרק הקלות ובפרק קווי בניין, למרות הסטיה המבוקשת נשמר מרחק של מעל ל-6 מטרים (7.2 מטרים כלפי בניין המתנגדים שאושר אף הוא בחריגה של 10% מקו הבניין המערבי שלו, הפונה לבניין הנידון), וניתן לאשר את הסטיה המבוקשת.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 10/10/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 11 יחידות דיור בשטח(4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-7 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן בהתאם לתא/מק/9072:

20 מקומות חניה לרכב פרטי(20=4X1.33+7X2),
1 מקומות חניה לרכב נכים,
2 מקומות חניה לאופנועים,
11 מקומות חניה לאופניים,
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

20 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות עינב קוה-יאיר,
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 2- ,
11 מקומות חניה לאופניים- 8 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה+ 3 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.
מתכנן תנועה מוחמד מנסור.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית מאושרת ע"י אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 1500).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועות.
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 24.02.2025

מתוכנן חדר עם עגלה ושני מיכלים בהתאם לנדרש
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 24.02.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
עץ מס' 1 מבוקש להעתקה מכיון שהוא ממוקם בתחום הרמפה אשר אושרה על ידי אגף התברואה וזאת כדי לא לפגוע בעצי הברוש הקיימים בגבול המגרש בתחום המגרש הסמוך. נטען אישורו של אגרונום אגף שפ"ע לקליטתו של עץ מס' 1 לשטח ציבורי. יש להעתיק אותו בכפוף למפרט ההעתקה שאושר ע"י אגף שפ"ע.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 10 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש לעדכן בפרט הגדר כי החפירה בעומק הקרקע תהיה בעומק של 10 ס"מ מקסימום (תנאי טכני)
אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 24.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
יש להנמיך את הגדרות במרווחים הצידיים בקדמת המגרש העולות על גובה של 1.50 מ' (תנאי טכני)
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.10.2023

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	צאלון נאה	8.00	51.00	10.00	העתקה	20,908.00
2	ווינינגטוניה חסונה	10.00	25.00	4.00	כריתה	
3	סיגלון חד עלים	2.00	5.00	1.00	כריתה	
4	ווינינגטוניה חסונה	11.00	30.00	4.00	שימור	
5	ברוש מצוי אופקי	16.00	24.00	4.00	שימור	3,690.00
6	ברוש מצוי אופקי	17.00	28.00	6.00	שימור	5,022.00
7	ברוש מצוי אופקי	17.00	37.00	5.00	שימור	8,769.00
8	ברוש מצוי צריפי	6.00	29.00	3.00	שימור	5,387.00
9	תמר מצוי	7.50	38.00	7.00	שימור	
10	סיגלון חד עלים	7.00	18.00	6.00	כריתה	
11	יתרופה תמימה	3.00	8.00	3.00	שימור	
12	מ.ל.י.	3.00	12.00	2.00	שימור	
13	צאלון נאה	6.00	14.00	3.00	שימור	
14	ברוש מצוי צריפי	6.00	22.00	0.50	שימור	

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור מתכנן המחוז, להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית למרתף במרווח הצידי מזרחי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה 2.88 מטרים במקום 2.50 מטרים המותרים בתמ"א 38.
2. בניית קומת גג בגובה 3.0 מטרים במקום 2.88 המותרים (גובה קומה טיפוסית בניין) בתכנית ג1.
3. בניית מרפסות הבולטות 2.00 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח).
4. בניית מרפסות הבולטות 2.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).
5. בניית בריכת שחיה פרטית בגג העליון הפרטי של דירת הגג.

- לדחות את ההתנגדות לסטייה (ממדיניות תמ"א 38) בקו הבניין הצדדי-מזרחי ובניה במרחק של 3.6 מטרים במקום 4 מטרים המותרים במדיניות תמ"א 38, מאחר ונשמר מרחק של מעל ל-6 מטרים (7.2 מטרים) כלפי בניין המתנגדים, שאושר ונבנה אף הוא בחריגה של 10% (0.4 מטרים) מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי שלו, הפונה לבניין הנידון.
בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	בהתאם להוראות תמ"א 70 לבניינים בתחום הטבעת הראשונה, קבלת אישור מתכנן המחוז.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור והעתקת עצים בוגרים מתאריך 13.2.25 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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

#	התנאי
5	(פרק 4) - עיריית תל אביב יפו. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
8	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירות 1 + 2 על שטחיהן הנלווים במרתף, יהוו כל אחת מהן יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול. 3. מקום החניה לנכים יירשם כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתן להצמדה. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
9	התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

לאשר את הבקשה, בכפוף לאישור מתכנן המחוז, להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף תת קרקעי, עבור 4 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

-על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית למרתף במרווח הצידי מזרחי, גדרות חדשות בגבולות המגרש, הכוללות מסתורי מערכות וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:

- 6. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה 2.88 מטרים במקום 2.50 מטרים המותרים בתמ"א 38.
- 7. בניית קומת גג בגובה 3.0 מטרים במקום 2.88 המותרים (גובה קומה טיפוסית בניין) בתכנית ג1.
- 8. בניית מרפסות הבולטות 2.00 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 6 מטרים (33% מהמרווח).
- 9. בניית מרפסות הבולטות 2.00 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 7 מטרים (28.57% מהמרווח).
- 10. בניית בריכת שחיה פרטית בגג העליון הפרטי של דירת הגג.

- לדחות את ההתנגדות לסטייה (ממדיניות תמ"א 38) בקו הבניין הצדדי-מזרחי ובניה במרחק של 3.6 מטרים במקום 4 מטרים המותרים במדיניות תמ"א 38, מאחר ונשמר מרחק של מעל ל-6 מטרים (7.2 מטרים) כלפי בניין המתנגדים, שאושר ונבנה אף הוא בחריגה של 10% (0.4 מטרים) מעבר לקו הבניין הצדדי-מערבי שלו, הפונה לבניין הנידון.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	בהתאם להוראות תמ"א 70 לבניינים בתחום הטבעת הראשונה, קבלת אישור מתכנן המחוז.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מפרט שימור והעתקת עצים בוגרים מתאריך 13.2.25 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
8	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 3 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה

עמ' 111

מידע: 23-01236 רישוי: 25-0127 ת.בניין: 0870-019

#	תנאי
	המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. דירות 1 + 2 על שטחיהן הנלווים במרתף, יהוו כל אחת מהן יח"ד אחת שלא נתנת לפיצול. 3. מקום החניה לנכים יירשם כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה ובלתי ניתן להצמדה. 4. המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
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	התקנת מערכת רמזורים בחניון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0167	תאריך הגשה	01/02/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מרכוס דוד 16	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/360	תיק בניין	0905-016
מס' תב"ע	תמ"א/38, תמ"א3/38א, תת"ל/103	שטח המגרש	1,467.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ	הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972
בעל זכות בנכס	רחל שגיא	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	טל גולן	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	תמר גוטמן	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	לינור שמוע	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	יוסף בביוף שלמה	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	מרים עטיה	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	חנה קוקוה	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	שרה כלימי	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	הרצל סלמון	המצביאים 25, תל אביב - יפו 6993514
בעל זכות בנכס	לאה חביב	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	ירדנה דיאמנט	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	שושנה יוסף	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	אורנה ברנס	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	אירית דבי	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	יעל גרליץ	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	גורג וייס	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	דוד בוחניק	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	אלונה קציר	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	דניאל מסרה	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
בעל זכות בנכס	אניבסטים החזקות בע"מ	מרכוס דוד 16, תל אביב - יפו 6986216
עורך ראשי	דרור רימוק	חת"ם סופר 11, תל אביב - יפו 62482
מתכנן שלד	גרשון פיטרמן	יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירון בלנק	פורצי הדרך 13, הרצליה 4627422

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי, חוות הדעת לבקשה נותרת בעינה, כמופיע למעלה בחוות הדעת לדיון הנוסף, לאחר המלצת צוות ההתנגדויות.

דרפט קודם**מהות הדיון הנוסף**

הבקשה הועברה לברור נוסף מול מחלקת התכנון לעניין חוות הדעת התכנונית להקלות המבוקשות.

נימוקי הדיון הנוסף

הנושא נבחן בשנית וניתנה חוות דעת תכנונית על ידי מח' תכנון צפון להלן:
שכונת רמת החייל מאופיינת בבנייה צמודת קרקע בעיקרה ומשולבת בנייני שיכון משנות ה-50. מרבית בנייני השיכון בני 3 קומות.
תפיסת התכנון של השכונה מעוגנת בתכנית המתאר העירונית תא/5000, מגדירה את השכונה כ"אזור מגורים בבנייה נמוכה" ומגבילה את הבינוי עד 4 קומות (אציין כי תכנית המתאר המתעדכנת אינה משנה פרמטרים תכנוניים אלו בשכונה).
בהתאם לכך, מדיניות הוועדה לתמ"א 38 שמרה על תפיסת תכנון זו ואפשרה לבנייני השיכון להתחדש ולהגיע לגובה של 4 קומות מלאות ועוד קומת גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1. עד היום התחדשו מרבית מבני השיכון בשכונה מכוח תמ"א 38 ובהתאם למדיניות הוועדה ובמגבלת 4.65 קומות.

הבניין הנדון בן 4 קומות סה"כ (3+קומת עמודים) ואינו שונה מהותית מבנייני השיכון בשכונה. במסגרת תאום תכנון שנערך בשנת 2023 נמסר למתכננים מטעם היזם כי "התכנון ייעשה בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38". כלומר, צוות התכנון אינו ממליץ לסטות ממדיניות הוועדה לתמ"א 38, ואינו ממליץ לקבל בהיתר בניין חריג מסביבתו, בן 8 קומות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

בהתאם לחוות הדעת התכנונית, חוות דעת מהנדס הוועדה מתאריך 19.6.24 עומדת על כנה. לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. מוצע בניין בן 7.65 קומות (מעל לקרקע) בניגוד למדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) המתירה הקמת בניין בגובה של 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).
2. הבניין מוצע עבור יח"ד בניגוד ל-25 יח"ד המותרות לפי מדיניות תמ"א (יש לציין שמס' יח"ד המותר הוא נגזרת של מס' הקומות המותרות בבניין).
3. הבניין מוצע בחריגה של 2 מטרים מקו בניין אחורי מותר (לפי מדיניות תמ"א) של 5 מטרים (40% מהמרווח) הנ"ל מהווה סטייה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) ולא ניתן לאשר.
4. יחידות המסחר מוצעות בשטח כולל החורג ב-10.97 מ"ר מ-80 מ"ר המותרים למסחר לפי תוכנית 1849 החלה על המגרש.
5. קומת הגג מוצעת בחריגה של 8.28 מ"ר מ-470.58 מ"ר המותרים לפי תוכנית ג'1 והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
6. קומת הגג מוצעת בניגוד להוראות תוכנית ג/1 לעניין גובה נטו.
7. המערכות הטכניות בגג העליון מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' בתוכנית ג'1.
8. מוצעות 2 דירות מגורים (דופלקס, עם כניסה מקומת המרתף בלבד) בקומת מרתף (1-) בניגוד למותר בתוכנית ע'1 האוסרת שימוש במרתף לתכלית מגורים.
כמו כן יש לציין שבכל שב-2 הדירות שטח המגורים המוצע במרתף גדול מהשטח המוצע עבור בקומת הקרקע.
9. השטח הנלווה בקומת מרתף (1-) ליחידת המסחר המזרחית בקומת הקרקע חורג בכ-57.78 מ"ר מ-45.22 מ"ר המותרים לפי תוכנית ע'1.
10. הבניין מוצע עם חצר פנימית (פיר אוורור) עם חלונות הפונים כלפי חצר זו, אך רוחב החצרות המוצע קטן מ-5.0 מטרים הנדרשים (בתקנות החוק) לבניין שגובהו עולה על 17 מטרים.
11. פיתוח השטח במרווח הצדדי-מזרחי והאחורי דרומי מוצעים בניגוד למדיניות במסמך ההנחיות המרחביות:
במרווח הצדדי מוצע מילוי אדמה בשיעור של כ-2.68 מ' הגבוה בשיעור דומה מהמגרש השכן, בניגוד ל-0.5 מ' המותרים לפי המדיניות.

במרווח האחורי מוצע הנמכת פני הקרקע הקיימים עד לגובה רצפת הדירות המוצעות (בניגוד למותר) בקומת מרתף (1-), הנ"ל נמוך מהשצ"פ הגובל בכ-0.6 מ'.

12. הגדר הקדמית כלפי רחוב מרכוס דוד מוצעת בגובה הקטן מ-0.7 מ' בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.

כמו כן חסרות פריסות של שאר הגדרות ולא ניתן לבחון את התאמתן למותר.

יש לציין שלפי עיון בפיתוח השטח המוצג בתכנית קומת הקרקע נראה שהגדר הצדדית-מערבית מוצעת כקיר תמך ללא דרוג הגבוה מ-3 מטרים בניגוד לתקנות.

13. מוצעים 5 חניות אופניים בפיתוח השטח בניגוד לכ-23 חניות הנדרשות לפי ההנחיות המרחביות. בנוסף, מוצעות 18 חניות אופניים במחסן משותף בקומת הקרקע בניגוד לכ-22 חניות הנדרשות.

14. לא מוצעים חדרי עגלות בקומת הקרקע בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.

15. הערה: חישוב השטחים בבקשה נערך ע"י מדידה גרפית (חישוב השטחים המצורף לבקשה כולל מספר רב של אי דיוקים כמפורט בדברט לעיל) ולכן תיתכן סטייה כלשהי בין השטחים המפורטים בדברט ובחוות הדעת מהשטחים המוצעים בפועל.

מהות הבקשה:

- * הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים עם 3 כניסות, בן 3 קומות עם גג שטוח, מעל קומת עמודים ומרתף חלקית, עבור 18 יחידות דיור, ובחצר הבניין 2 יחידות מסחר וקיוסק.
- * הקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 5 קומות מרתף (קומה 5 - היא קומה חלקית), עבור 45 יחידות דיור ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.
- * בקומות המרתף: החדרת עוגנים זמניים, הסדרת 2 דירות דופלקס עם המשך בקומת הקרקע, שטח נלווה ל-2 יחידות המסחר שבקרקע, חדרי טכניים, מחסנים וחנייה.
- * בקומת הקרקע: שטחים משותפים לתפקוד הבניין, 3 דירות גן, המשך 2 דירות דופלקס המוצעות בקומת המרתף עם יציאה לחצר פרטית, 2 יחידות מסחר עם שטח נלווה בקומת מרתף (1-).
- * בקומה טיפוסית 6-1: קומה טיפוסית עם 3 חללים עוברים לגובה הבניין (פתוחים לשמיים), 6 יחידות דיור בקומה עם מרפסות בולטות ומקורות במרווח הקדמי ובחזית הצדדית-מזרחית (בתוך קווי הבניין המותרים).
- * בקומת הגג החלקית: 4 יחידות דיור עם 3 בריכות פרטיות במרפסות הגג.
- * בגג העליון: גג משותף למערכות טכניות ללא נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג.
- * על המגרש: הסדרת רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש, הקמת גדרות חלוקה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- * בתחום הדרך (רחוב מרכוס דוד): העתקת עמוד חשמל.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים עם 3 כניסות בן 3 קומות עם גג שטוח מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית (מקלט משותף), עבור 18 יח"ד. בנוסף בחצר הבניין קיימות 3 יחידות מסחר, 2 יחידות בקיר משותף בחזית הצדדית מערבית והקדמית לרחוב מרכוס דוד, וקיוסק במרווח הקדמי, הבנוי בו 0 עם רחוב מרכוס דוד. כל הנ"ל מיועדים כעת להריסה. הבניין פונה בחזית הקדמית-צפונית לרחוב מרכוס דוד, בחזית הצדדית-מזרחית לשצ"פ, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
1977	1003		הקמת בניין חדש טורי למגורים עם 3 כניסות בן 3 קומות עם גג שטוח מעל קומת עמודים מפולשת מעל מרתף חלקי (מקלט), עבור 18 יח"ד. על המגרש: הקמת חנות בחזית הקדמית והצדדית מערבית (בתוך קווי הבניין המותרים, והקמת קיוסק במרווח הקדמי (בקו 0 עם רחוב מרכוס דוד)
1979	864		סגירת מרפסות מקורות בבניין (חלקן באופן חלקי). על המגרש: פיצול של החנות ל-2 יחידות מסחר.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף עם 20 תתי חלקות (18 למגורים ו-2 למחסר בקומת הקרקע), והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 16 מבעלי הזכות בנכס (80%).
נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 336ב', והתקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 20.11.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 360 בגוש 6638 בבעלות פרטית .

מגירה 100:

- סומנו עוגנים בקומות המרתף ובתוכים .
 - צויין מלל "עוגנים פולימרים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות הציבוריות .
 - סומנה גדר מוצעת בגבול חלקת השצ"פ בתוכניות וצויין מלל "גובה 1.5מ".
- מגירה 2000:
- הוטען כתב התחייבות לביצוע עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים .

תנאי לתחילת עבודה:

הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

הריסה ובניה מחדש | תמ"א 38 אזור מדיניות 33 | תכנית 1849 הופקדה 1976

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1467 מ"ר שטח לחישוב זכויות: 1670 מ"ר		תכנית 1849 קובעת שהשטח לחישוב זכויות יהיה שטח המגרש ברוטו לפני ההפקעה (עבור שצ"פ) שהתכנית קובעת
מס' קומות כולל ג1 לפי תב"ע לפי מדיניות תמ"א לפי תכנית תמ"א 38 ו-ג'1 סה"כ קומות	3 קומות + קומת עמודים 5 קומות כולל ג'1 (4.65 קומות) תוספת 3 קומות + ג'1 סה"כ 7.65 קומות 4.65 קומות (עיין בנימוק בעמודת הסטייה)	7.65 קומות	3- קומות המבוקשות כהקלה, אך יש לציין שהנ"ל אינו הקלה מאחר ולפי תכנית תמ"א 38 מותרת תוספת 3 קומות + ג'1, אלא סטייה ממדיניות תמ"א לאזור, שלא ניתן להמליץ לאשר מאחר ולא התקבלה המלצה לסטייה ממדיניות מצוות התכנון. עיין בהערות נוספות להלן.
חישוב צפיפות	לא מוצעות דירות הקטנות מ- 63 מ"ר עיקרי לכן חישוב הצפיפות הוא לפי מס' יח"ד	קומת מרתף (1-): 2 יח"ד עם המשך בקומת הקרקע.	2 יח"ד בקומת המרתף בניגוד למותר בתכנית ע'1 ולא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומת העמודים תמ"א קומות 1-3 מכוח תב"ע קומות 4-6 מכוח תמ"א (סטיה ממדיניות) לפי ג'1 סה"כ (לא כולל ג'1):	לקומה. 3 יח"ד יח"ד בקומות הקרקע מותרות בתנאי לתכנון שטחים משותפים בשיעור של לפחות 35% משטח קומה של 738.1 מ"ר השווים ל-258 מ"ר 18 יח"ד 6 יח"ד לקומה 6 יח"ד לכל קומה שתאושר ע"י הוועדה המקומית ושאינה בהקלה מתוכנית. לא קיימת זכאות לתוספת צפיפות בקומות המוצעות מכוח תמ"א (למעט קומת העמודים). עיין במספר קומות מותר לעיל. 4 יח"ד ובתנאי ששטח יח"ד מינימלי יהיה 80 מ"ר 25 יח"ד	קומת הקרקע: 3 דירות גן (מעל ל-50 מ"ר כ"א) + המשך 2 דירות דופלקס המוצעות בקומת המרתף עם יציאה לחצר פרטית. שטחים משותפים בשיעור של כ-241 מ"ר (מדידה ידנית). קומות 1-3: 18 יח"ד (6 יח"ד בקומה) קומות 4-6: 18 יח"ד (6 יח"ד בקומה) בקומת הגג החלקית: 4 יח"ד ששטח כ"א מהן הוא מעל ל-80 מ"ר. סה"כ: 45 יח"ד	כ-17 מ"ר שלא ניתן להמליץ לאשר מאחר ומבואות הכניסה לא כוללות חדרי עגלות בניגוד להנחיות המרחביות, ולכן הנ"ל מהווה סטיה ממדיניות תמ"א 38. -לא ניתן לאשר סטיה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) עבור תוספת 3 קומות אלו (עיין במספר הקומות המותר לעיל) 20- יח"ד. הנ"ל בניגוד למדיניות תמ"א ולתכנית ע'1 ולא ניתן לאשר (עיין במספר הקומות המותר לעיל)
שטחי בניה מותרים: לפי תב"ע 1849	75% משטח מגרש של 1670 מ"ר השווים ל- 1252.5 מ"ר		
לפי תמ"א שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר	543.03 מ"ר 13 מ"ר עבור 6 יח"ד = 78 מ"ר 621.03 מ"ר 621.03 מ"ר במכפלת 3 קומות = 1863.09 מ"ר	קומת קרקע: מגורים- 338.51 מ"ר + 16.74 מ"ר שטחים משותפים החורגים משטחי השרות המותרים. סה"כ קומת הקרקע-	הערה: חישוב השטחים של עורך הבקשה אינו מדויק לכן חישוב סך השטחים המוצע נערך באופן ידני ויכול לכלול סטיה כלשהי מהמוצע בפועל.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת זכויות לפי תוספת קומות תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר שטח קומת עמודים מילוי קומת עמודים סה"כ זכויות לפי תמ"א: סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	13 במכפלת 18 יח"ד = 234 מ"ר 61.16 מ"ר $621.03 - 61.16 =$ 559.87 מ"ר $234 + 559.87 + 1863.09 =$ 2656.96 מ"ר $1252.5 + 2656.96 =$ 3909.46 מ"ר	355.25 מ"ר (לא כולל שטחי מסחר המפורטים להלן) קומה 1: 548.98 מ"ר קומות 2 + 3: 1087.96 מ"ר (543.98 מ"ר לקומה) קומה 4: 543.98 מ"ר למגורים + 76.46 מ"ר שטחים משותפים. סה"כ קומה 4- 620.44 מ"ר קומות 5 + 6: 1250.88 מ"ר (548.98 מ"ר למגורים + 76.46 מ"ר שטחים משותפים בכל קומה) סה"כ (לא כולל ג'1): 3863.51 מ"ר	
שטחי שרות	קומת הכניסה- חדר אופניים- 45 מ"ר (15 מ"ר לכל כניסה) לובי- 45 מ"ר (15 מ"ר לכל כניסה) חדרי מדרגות- 102 מ"ר	32.11 מ"ר 118.74 מ"ר היטל בליטת קומה א' ובליטת מרפסות בקרקע בשטח של 56.1 מ"ר 229.38 מ"ר	16.74 מ"ר החורגים משטח שרות מותר צריכים להיכלל בשטחים העיקריים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	(34 מ"ר לכל כניסה) בליטות- ללא הגבלה קומות 1-3: 34 מ"ר לכל קומה בכל כניסה השווים 306 מ"ר לכל הבניין. קומות 4-6: ללא שטחי שרות	(76.46 מ"ר לקומה)	
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 44 יח"ד (ממ"ד אחד מוצע בקומת מרתף 1) = 396 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצע ממ"ד אחד בקומת המרתף בשטח ברוטו של 13.03 מ"ר מוצעים 44 ממ"ד מעל לקרקע בשטח נטו של 415.59 מ"ר + עובי קירות של 132.35 מ"ר	19.59 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר נכללו בשטחים העיקריים של הבקשה.
קווי בניין קדמי לרחוב אנדרסן צדדי מערבי צדדי מזרחי אחורי דרומי	5 מטרים 3 מטרים 3 מטרים 5 מטרים	7 מטרים 3.5 מטרים 3.15 מטרים 3 מטרים	הערה: קווי הבניין הם לפי מדיניות תמ"א 38 אשר משנה את קווי הבניין התב"עיים באזור 33. 2- מטרים (40% מהמרווח). הנ"ל בניגוד למדיניות תמ"א לאזור ולא ניתן לאחר ולא התקבלה המלצה מצוות התכנון לסטייה ממדיניות בעניין.
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 45 יח"ד = בבניין 540 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 36 מרפסות בשטח כולל של 432 מ"ר ובשטח של עד 14 מ"ר כל אחת.	
קווי בניין למרפסות קדמי צדדי מזרחי	1.2 מטרים- ללא הקלה בהקלה- 2 מטרים (40% מקו בניין קדמי של 5 מ') בתוך קווי הבניין המותרים	0.4 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים בתוך קווי הבניין המותרים	
תכסית לפי מדיניות תמ"א לאזור 33	עד 60% משטח מגרש של 1467 מ"ר השווים ל- 880 מ"ר	795 מ"ר (לא כולל מרפסות בולטות)	
מסחר תכנית 1849	80 מ"ר עבור 2 יחידות מסחר	יחידת מסחר מזרחית- 45.22 מ"ר יחידת מסחר מערבית-	10.97 מ"ר. הנ"ל בניגוד לשטח המותר למסחר לפי תכנית ולא ניתן לאשר.

עמ' 119

מידע: 22-02305 רישוי: 24-0167 ת.בניין: 0905-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח		45.75 מ"ר סה"כ- 90.97 מ"ר	

בניה בו זמנית על הגג - דירות גג | תכנית ג' 1 |

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח גג של 723.97 מ"ר המהווים 470.58 מ"ר	3 דירות גג בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כ"א ובתכנית כוללת (כולל חדרי מדרגות משותפים) של 478.86 מ"ר	8.28 מ"ר המהווים סטיה נכרת מתכנית ולא ניתן לאשר.
גובה קומת הגג נטו	כגובה קומה טיפוסית 2.85 מ' (כולל מעקה גג עליון) 5 מ'	2.95 מ' 4.5 מ'	0.1 מ'. הנ"ל בניגוד למותר ולא ניתן לאשר (לא פורסמה הקלה).
נסיגות לחזית הקדמית צפונית לחזית הצדדית מזרחית לחזית הצדדית מערבית לחזית האחורית דרומית	2.0 מ' 1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה 1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה 1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	2.86 מ' 2.05 מ' ללא נסיגה (בחלקה) 1.21 מ'	-ניתן לאשר את המוצע (ללא הקלה) מאחר ומתקיימות נסיגות כנדרש בכל שאר החזיתות.
מצללה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג נסיגות	יח"ד קדמית צפונית- 1/3 ממרפסת גג של 84.67 מ"ר המהווה 28.33 מ"ר יח"ד אמצעית צפונית- 1/3 ממרפסת גג של 35.74 מ"ר המהווה 11.91 מ"ר יח"ד אמצעית דומית- 1/3 ממרפסת גג של 35.08 מ"ר המהווה 11.69 מ"ר יח"ד אחורית דרומית- 1/3 ממרפסת גג של 59.46	22.07 מ"ר 6 מ"ר 6.56 מ"ר 9.4 מ"ר חזית קדמית צפונית- 1.2 מ' חזית צדדית מזרחית- 1.23 מ' חזית אחורית דרומית- 1.21 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר המהווה 19.82 מ"ר 1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית		
מערכות טכניות בגג העליון	בנסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג	המערכות (מעבי אוויר למזגנים בגובה 1.5 מ') מוצעות ללא נסיגה ממעקה הגג	מערכות על הגג ללא נסיגה ממעקה הגג. הנ"ל בניגוד לתכנית ג'1 ולא ניתן לאשר.

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1467 מ"ר המהווים 1246.95 מ"ר	1242.86 מ"ר	
מספר קומות	2 קומות ובמקרה הצורך עד 6 קומות	5 קומות (קומה 5- היא קומה חלקית)	קומה אחת המבוקשת כהקלה אך ניתן לאשר ללא הקלה.
שימושים	בקומת מרתף 1:- שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע (כשטח הדירה אליה הוא משויך), שלא ישמש למגורים. דירה מס' 34 - 44.07 מ"ר דירה מס' 33 - 46.52 מ"ר שטח נלווה למסחר כשטח יחידת המסחר. יחידת מסחר מזרחית- 45.22 מ"ר יחידת מסחר מערבית- 45.75 מ"ר חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בקומת מרתף 2:- חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בקומת מרתף 3:- חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בקומת מרתף 4:- חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בקומת מרתף 5:-	בקומת מרתף 1:- (גלויה בחלקה כלפי החזית האחורית) 2 דירות מגורים עם המשך בקומת הקרקע (כניסה לדירה מוצעת דרך קומת המרתף) בשטח של: דירה מס' 34 - 45.73 מ"ר דירה מס' 33 - 75.98 מ"ר נלווה למסחר בשטח של: יחידת מסחר מזרחית- כ-103 מ"ר (מדידה ידנית) יחידת מסחר מערבית- כ-20 מ"ר (מדידה ידנית) ממ"מ המחובר לשטח הנלווה של 2 יחידות המסחר חדר מערכות חדר טרפו וחדרים לתפקוד חדר הטורפ ממ"ק 7- מחסנים חניה קומת מרתף 2:- חניה 17- מחסנים קומת מרתף 3:- חניה 17- מחסנים קומת מרתף 4:-	דירות מגורים במרתף. הנ"ל בניגוד לתכנית ע'1 ולא ניתן לאשר (פורמה הקלה) 1.66- מ"ר מעבר לשטח נלווה מותר 29.46- מ"ר מעבר לשטח נלווה מותר. הנ"ל בניגוד לתכנית ע'1 ב-2 אופנים: א. השטח הנלווה משמש למגורים והכניסה לדירות מוצעות דרך קומת המרתף. ב. השטח הנלווה חורג משטח הדירה בקומת הקרקע בניגוד לתכנית. לא ניתן לאשר את המוצע. 57.78- מ"ר המבוקשים כהקלה, אך לא ניתן לאשר מאחר והנ"ל בניגוד למותר בתכנית ע'1. התכנית לא מפרטת האם המחסנים הם משותפים או דירתיים. התכנית לא מפרטת האם המחסנים הם משותפים או דירתיים. התכנית לא מפרטת האם המחסנים הם משותפים או דירתיים.

עמ' 121

מידע: 22-02305 רישוי: 24-0167 ת.בניין: 0905-016

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	2- מאגרי מים -חדר משאבות -חניה 8- מחסנים קומת מרתף 5-: -חניה	-התכנית לא מפרטת האם המחסנים הם משותפים או דירתיים.
חניה	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	
גובה קומת המרתף	2 הקומות העליונות: עד 4.0 מ' (נטו) ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. שאר קומות המרתף: 3.5 מ' (נטו)	קומת המרתף 1-: 4.6 מ' בחלקה. קומת מרתף 2-: 3.42 מ' שאר קומות המרתף: מתחת ל-3.5 מטרים	0.6 מ' הנדרשים בשל יצירת קומת מרתף במפלס נמוך על מנת לייצר בתי גידול בפיתוח השטח ובשל טופוגרפיית המגרש וניתן לאשר שלא במסגרת הקלה.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
גדרות	לא	בגדר הקדמית מוצעת בגובה הקטן מ-0.7 בניגוד למותר בהנחיותה מרחביות. לא מוצגות פריסות של שאר הגדרות ולא ניתן לבחון את התאמתן למותר. אך לפי פיתוח השטח המוצג בתכנית קומת הקרקע, ניתן לומר בוודאות שהגדר הערבית מוצעת כקיר תמך ללא דרוג שגובהו מעל ל-3 מטרים, בניגוד לתקנות החוק.
פיתוח שטח	לא	מוצע הגבהת פני המגרש במרווח הצדדי מערבי עד לשיעור של כ-2.9 מ', בניגוד למדיניות מילוי אדמה בקובץ ההנחיות המרחביות. יש לציין שהנ"ל מהווה קרקע "שולטת" על חצר הבניין השכן ממערב, עם הפרש גבהים של כ-3 מטרים.
רוחב חצר פנימית	לא	מוצעות 3 חצרות פנימיות בבניין שרוחבן קטן מ-5 מטרים הנדרשים בתקנות החוק לבניין הגבוה מ-17 מטרים.
מפלס כניסה קובעת	כן	מפלס הכניסה הקובע (+38.60) מוצע כ-0.26 מ' מעל למפלס הרחוב (+38.34) בהתאם למותר.

הערות נוספות:

הבקשה מוצעת בסטייה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) הן במספר הקומות המוצע והן בקווי הבניין המותרים.
להלן חו"ד צוות התכנון לבקשה (ע"י רבקה פרחי):

"התכנון יהיה כפוף למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ולהנחיות המרחביות הכלל עירוניות."
על פי מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 מספר הקומות במתחם בו כלול המגרש הינו 5 קומות
סה"כ כולל קומת קרקע וכולל קומת גג.

לא נמליץ על חריגה מהמדיניות.

יש לציין כי תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת בינוי עד 4 קומות בלבד וכך גם בתא/5500

יש לציין שכתוצאה מכך שלא ניתן לאשר סטייה ממדיניות לעניין מספר הקומות המותר, הבניין מוצע אף בסטייה
מהצפיפות המותרת, מאחר והצפיפות מבוקשת לפי נגזרת של מס' הקומות המותר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 75 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 75 % המותרים, עבור התקנת מעלית
3	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.15 מ' במקום 3.5 מ' המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2.5 מטר מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 36% מן המרווח המותר
5	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 4 מ'
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צידית מערבית.
7	הקלה להבטלת מרתף ע-1 פחות מ 50% משטח המרתף
8	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7.65 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת עמודים וגג
9	תוספת 29 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 47 יחידות דיור סך הכל
10	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
11	סגירת קומת עמודים לטובת מגורים
12	הבלטת פתחי אוויר צח לחדר טראפו לגובה של 1.20 בחזית המגרש
13	הנחת עוגנים למגרשים גובלים- חלקות 235,190,191,226,361
14	תוספת קומות מרתף שלישית, רביעית וחמישית
15	ביטול מרפסות שירות
16	בניית פילר למגוף מים בגובה 1.5 מפני הרחוב ובתחום רצועות 2 מטר.
17	תוספת בריכות לדירות הפנטהאוז במרפסת הגג
18	סגירת קומת עמודים - תמא 38
19	הקלה להצמדת מרתף למסחר שאינו בהתאם לקונטור החנות, לגודל החנות ויותר מהגודל המותר
20	הקלה למחסן עבור מסחר ב' בשטח 20 מ"ר
21	הקלה לכניסת דירות דופלקס בעורף משטח המרתף ולא מקומת הקרקע

תאריך הודעה אחרונה: 10/01/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 6% מעבר ל-3909.46 מ"ר המותרים לפי התכנית ותמ"א 38 מאחר מאחר ולא ניתן לבקש הקלות כמותיות בבנייה מכוח תמ"א 38.
2	לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של 5% מעבר ל-3909.46 מ"ר המותרים לפי התכנית ותמ"א 38 מאחר ולא ניתן לבקש הקלות כמותיות בבנייה מכוח תמ"א 38.
3	הקלה לא נדרשת- הבניין מוצע בתוך קווי הבניין הצדדיים המותרים.
4	הקלה לא נדרשת- המרפסות בחזית הקדמית מוצעות במסגרת המותר בתקנות החוק שלא במסגרת הקלה (בולטות 0.4 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים)
5	לא ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הגדר מאחר ותכנית הבקשה לא כוללת פריסה של הגדר הנ"ל ולא ניתן לבחון אם ההקלה נדרשת.
6	הקלה לא נדרשת- בניה ללא נסיגה (בחזיתות הצדדיות ובחזית האחורית) בבניה בו זמנית על הגג נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה וניתן לאשר את המוצע ולא במסגרת הקלה.
7	הקלה לא נדרשת- תכנית ע'1 מתייחסת ל-50% משטח כל קומת המרתף ותכנית הבקשה עומדת בהוראות התכנית לעניין זה. עם זאת יש לציין שתוכנית קומת המרתף חורגת מהוראות אחרות בתכנית

#	התייחסות
	ע'1, ולא ניתן לאשר את תכנית המרתף המוצעת.
8	הקלה לא נדרשת- מספר הקומות המוצע (7.65 קומות) הוא בהתאם לתוכנית החלות ותמ"א 38. למרות הנ"ל מבוקשת סטיה ממדיניות תמ"א 38 לאזור (אזור 33) ע"י הקמת בניין בן 7.65 קומות לעומת 4.65 קומות המותרות לפי המדיניות שלא ניתן להמליץ לאשר מאחר ולא התקבל אישור צוות התכנון לסטייה ממדיניות מספר הקומות המותר.
9	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
10	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
11	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
12	הקלה לא נדרשת- שחרור העשן מוצע בתוך קווי הבניין המותרים וכחלק אינטגרלי מהבינוי בקרקע בהתאם למותר.
13	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
14	הקלה לא נדרשת- הקמה של עד 6 קומות מרתף מותרת לפי תכנית ע'1 בכפוף לשיקול דעת מהנדס העיר. עם זאת יש לציין שקומות המרתף כוללות תכליות בניגוד לתכנית ע'1 (כפורט לעיל) ולא ניתן לאשר את המוצע.
15	הקלה לא נדרשת- התכנית החלה ע המגרש לא דורשת תכנון מרפסות שרות בבניין.
16	הקלה לא נדרשת- גמל המים מוצע בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
17	הקלה לא נדרשת- מרפסות הגג בקומת הגג כוללות 3 בריכות שחיה בשטח הקטן מ-6.25 מ"ר (כל אחת), וניתן לאשרן לא הקלה (ג'קוזי).
18	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
19	לא ניתן להמליץ על הקלה להסדרת שטח נלווה למסחר בקומת מרתף 1- עבור יחידת המסחר המזרחית בקומת הקרקע בשטח של כ-103 מ"ר בניגוד ל-45.22 מ"ר המותרים פי תכנית ע'1.
20	הקלה לא נדרשת (מדובר על השטח הנלווה במרתף 1- עבור יחידת המסחר המערבית בקומת הקרקע)- השטח הנלווה מוצע (20 מ"ר) בהתאם לשטח הנלווה המותר לפי תכנית ע'1 (45.75 מ"ר)
21	לא ניתן להמליץ על הקלה לכניסה לדירות המוצעות בקומת מרתף 1-, מאחר והנ"ל מוצע ככניסה יחידה עבור שטח המשמש למגורים. 2 הנ"ל (כניסה יחידה דרך קומת המרתף ושימוש מגורים במרתף) הם בניגוד לתכנית ע'1 ולא ניתן לאשר.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק	לועדה
1	אלכסנדר ליבין - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, אסף בן ארי - שטיינר יורק 8, תל אביב - יפו 6986025, גבי ברכה - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, ויקטוריה ליבין - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, יהל פורת - מרכוס דוד 14, תל אביב - יפו 6986214, יצחק בן ארי - שטיינר יורק 8, תל אביב - יפו 6986025, עדה ברכה - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024, עדי שטיין - מרכוס דוד 14, תל אביב - יפו 6986214, עידן שגב - מרכוס דוד 14, תל אביב - יפו 6986214, צח סולן - שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024	1. גובה הבניין מוצע בניגוד לתכנית מתאר 5000 המגבילה את הגובה באזור ל-4 קומות, וכן ממדיניות תמ"א לאזור. 2. הצפיפות מוצעת בניגוד לצפיפות המותרת במדיניות תמ"א 38 לאזור. 3. הבניין אינו תואם את אופי הבינוי בשכונה. 4. הבניין מוצע בחריגה מהשטחים המותרים. 5. קומת הגג חורגת מהתכנית המותרת לפי תכנית ג'1. 7. הגדלת נפח בניין ע"י יצירת 3 חללים עוברים במרכזו. 8. החצרות הפנימיות הם בניגוד לתקנות החוק מאחר והן כוללות חלונות אך לא מוצעות בגודל המינימלי הנדרש. 9. קומת המרתף כוללת שימוש למגורים בניגוד לתכנית ע'1. 10. התנגדות לאישור הקלות בקו הבניין. 11. התנגדות להחזרת עוגנים ללא הסכמת השכנים הגובלים. 12. התנגדות לפיתוח השטח היוצר קיר תמך וגדר מעל בגובה כולל של 4.0 מטרים כלפי בניין המתנגדים.	כן

#	מתנגדים	נימוק	לועדה
2	אבי סלמנוביץ - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, אורן ארליך - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, איריס לבנשוס ארליך - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, הדר קליין - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, זואי בינסטוק - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209, עופר ריבלין - מרכוס דוד 9, תל אביב - יפו 6986209	1. התנגדות לגובה הבניין המבוקש שלא תואם את הבינוי הנמוך בשכונה. 2. תוספת הצפיפות המבוקשת (27 יח"ד מעבר למספר יח"ד הקיים) תהווה פגיעה תחבורתית קשה באזור ותקשה על התנועה. 3. דורשים לוודא שתקן החניה יהיה לפחות 1.5 לבניין.	כן

התייחסות להתנגדויות:

1. לקבל את ההתנגדויות לגובה, צפיפות והשטח המוצעים לבניין מאחר וכל אלו מוצעים בניגוד לשטח המותר לפי תמ"א 38 ולגובה והצפיפות המותרים לפי מידיניות תמ"א 38 לאזור.
2. לקבל את ההתנגדות לתכנית קומת הגג מאחר וקומת הגג אכן מוצעת בתכנית של סטייה נכרת מתכנית מותרת של 65% משטח הגג.
3. לקבל את ההתנגדות לשימוש בקומת המרתף בניגוד לתכנית ע'1 מאחר והבקשה אכן כוללת שימוש מגורים במרתף בניגוד למותר בתכנית ע'1.
4. לקבל את ההתנגדות לעניין קווי הבניין - מאחר והבניין מוצע בחריגה של 2 מטרים מקו בניין אחורי מותר (לפי מידיניות תמ"א) של 5 מטרים (40% מהמרווח) הנ"ל מהווה סטייה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) ולא ניתן לאשר.
5. לקבל את ההתנגדות למידות החצר הפנימית (אשר מוצעת עם חלונות הנפתחים אליה), מאחר ואינה עומדת ברוחב חצר של 5 מטרים הנדרש בתקנות החוק לבניין הגבוה מ-17 מטרים.
6. לקבל את ההתנגדות לפיתוח השטח מאחר והוא מוצע בניגוד למדיניות פיתוח השטח בקובץ ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש, כמו כן הנ"ל מהווה קרקע "שולטת" על חצר הבניין השכן ממערב, עם הפרש גבהים של כ-3 מטרים, ואף יוצר קיר תמך (לא מדורג) הגבוה מ-3 מטרים בניגוד לתקנות החוק.
7. לקבל חלקית את ההתנגדות לכך שהבניין מוצע שלא כאופי השכונה מאחר וכמפורט בחו"ד צוות התכנון לעיל הבניין אכן מוצע בגובה ובסטיות נוספות ממדיניות תמ"א 38 לאזור, אך עם זאת יש לציין שאף הבניין הבנוי כיום חריג בגובהו ובנפחו ביחס לשכונה, וכן לפי התוכניות (תב"ע) החלות על החלקה מדובר במגרש שמוגדר כ"מגרש מיוחד" ואף אושרה לו תב"ע מיוחדת (תב"ע 1849).
8. לא ניתן לחוות דעה להתנגדות המציגה דרישה לתקן חנייה בבניין של 1.5 לפחות מאחר ובהתאם לחוות דעת של מחלקת תנועה וחנייה להלן הבקשה קובץ ההגשה אינו מעודכן כנדרש.
9. לדחות את ההתנגדות להגדלת נפח הבניין ע"י חללים עוברים מאחר והבניין לא חורג מתכנית מותרת של 60% (לפי מידיניות תמ"א 38 לאזור). עם זאת יש לציין שכמפורט לעיל מידות החללים העוברים וכן מיקום הבניין בחלקה אינו תואם את המותר.
10. לדחות את ההתנגדות להחזרת עוגנים.

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 26.05.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

שלום רב,

ברצוני ליידע אותך כי בדיקת נושאי מכון הרישוי הושלמה ונמצא כי חלק מתנאי הבדיקה המרחבית לא מתקיימים בה. היקף התיקונים הנדרשים ולוח הזמנים עד לדיון בבקשה מאפשרים הגשת תיקונים לבקשה בנושאים אלו. המועד האחרון להשלמת כל התיקונים בנושאי מכון הרישוי וטעינת בקשה מתוקנת הוא: 30.5.24

עמ' 125

מידע: 22-02305 רישוי: 24-0167 ת.בניין: 0905-016

יש לתאם עם מהנדס הרישוי את המועד האחרון להשלמת כל התיקונים בנושאי מכון הרישוי וטעינת הבקשה המתוקנת.

לתשומת לבך:

א. התיקונים הנדרשים שמפורטים בהמשך אינם כוללים את נושאי תכן הבניין שייבדק רק לאחר קבלת החלטה לאחר את הבקשה

ב. השלמת דרישות מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית שכוללת נושאים הנבדקים על ידי גורמים עירוניים נוספים.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים:

תנועה

תכנון תנועת בניספח תנועה תואם תכנית קומת קרקע מאושרת ע"י אגף התנועה (מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ועונה לדרישות התקן, לעומת זאת תכנית אדריכלית מתוקנת במוצג 2500 מיום 12/05/2024 לא תואמת נספח תנועה

יש לטעון קובץ מעודכן של הגשה מלאה בפורמט DWF למגירה 2500 (אישורים ומסמכים שונים).
בסיום טעינת הקובץ יש לעדכן אותנו באמצעות פנייה מקוונת מסוג "בירור לפני ועדה בנוגע לחוות דעת לוועדה".

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.11.2022)

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 "

האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 21.70%

בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 26.06.2023)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 06.07.2021)

נדרש תאום לפני היתר

בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

נדב

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

א.נ.

הנדון: בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 – הכנסת הגדולה 13
גוש: 6106, חלקה: 490 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/06/21.

המבקש הוא רובין אורי. המהנדס האחראי על תכנון השלד הוא המהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת גבי שואף, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד זליו דיאמנדי.

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

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

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. מוצע בניין בן 7.65 קומות (מעל לקרקע) בניגוד למדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) המתירה הקמת בניין בגובה של 5 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).
2. הבניין מוצע עבור 45 יח"ד בניגוד ל-25 יח"ד המותרות לפי מדיניות תמ"א (יש לציין שמס' יח"ד המותר הוא נגזרת של מס' הקומות המותרות בבניין).
3. הבניין מוצע בחריגה של 2 מטרים מקו בניין אחורי מותר (לפי מדיניות תמ"א) של 5 מטרים (40% מהמרווח) הנ"ל מהווה סטייה ממדיניות תמ"א לאזור (אזור 33) ולא ניתן לאשר.
4. יחידות המסחר מוצעות בשטח כולל החורג ב-10.97 מ"ר מ-80 מ"ר המותרים למסחר לפי תוכנית 1849 החלה על המגרש.
5. קומת הגג מוצעת בחריגה של 8.28 מ"ר מ-470.58 מ"ר המותרים לפי תוכנית ג'1 והמהווים סטייה ניכרת מתוכנית.
6. קומת הגג מוצעת בניגוד להוראות תוכנית ג/1 לעניין גובה נטו.
7. המערכות הטכניות בגג העליון מוצעות ללא נסיגה נדרשת של 1.2 מ' בתוכנית ג'1.
8. מוצעות 2 דירות מגורים (דופלקס, עם כניסה מקומת המרתף בלבד) בקומת מרתף (-1) בניגוד למותר בתוכנית ע'1 האוסרת שימוש במרתף לתכלית מגורים.

עמ' 127

מידע: 22-02305 רישוי: 24-0167 ת.בניין: 0905-016

כמו כן יש לציין שבכל שב-2 הדירות שטח המגורים המוצע במרתף גדול מהשטח המוצע עבורן בקומת הקרקע.

9. השטח הנלווה בקומת מרתף (1-) ליחידת המסחר המזרחית בקומת הקרקע חורג בכ-57.78 מ"ר מ-45.22 מ"ר המותרים לפי תוכנית ע"1.
10. הבניין מוצע עם חצר פנימית (פיר אוורור) עם חלונות הפונים כלפי חצר זו, אך רוחב החצרות המוצע קטן מ-5.0 מטרים הנדרשים (בתקנות החוק) לבניין שגובהו עולה על 17 מטרים.
11. פיתוח השטח במרווח הצדדי-מזרחי והאחורי דרומי מוצעים בניגוד למדיניות במסמך ההנחיות המרחביות: במרווח הצדדי מוצע מילוי אדמה בשיעור של כ-2.68 מ' הגבוה בשיעור דומה מהמגרש השכן, בניגוד ל-0.5 מ' המותרים לפי המדיניות.
- במרווח האחורי מוצע הנמכת פני הקרקע הקיימים עד לגובה רצפת הדירות המוצעות (בניגוד למותר) בקומת מרתף (1-), הנ"ל נמוך מהשצ"פ הגובל בכ-0.6 מ'.
12. הגדר הקדמית כלפי רחוב מרכוס דוד מוצעת בגובה הקטן מ-0.7 מ' בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות. כמו כן חסרות פריסות של שאר הגדרות ולא ניתן לבחון את התאמתן למותר.
- יש לציין שלפי עיון בפיתוח השטח המוצג בתכנית קומת הקרקע נראה שהגדר הצדדית-מערבית מוצעת כקיר תמך ללא דרוג הגבוה מ-3 מטרים בניגוד לתקנות.
13. מוצעים 5 חניות אופניים בפיתוח השטח בניגוד לכ-23 חניות הנדרשות לפי ההנחיות המרחביות. בנוסף, מוצעות 18 חניות אופניים במחסן משותף בקומת הקרקע בניגוד לכ-22 חניות הנדרשות.
14. לא מוצעים חדרי עגלות בקומת הקרקע בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.
15. הערה: חישוב השטחים בבקשה נערך ע"י מדידה גרפית (חישוב השטחים המצורף לבקשה כולל מספר רב של אי דיוקים כמפורט בדריפט לעיל) ולכן תיתכן סטייה כלשהי בין השטחים המפורטים בדריפט ובחוות הדעת מהשטחים המוצעים בפועל.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

פרדי בן צור: מבקש להוציא את הבקשה לבדיקה נוספת.
אלחנן זבולון: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0009 מתאריך 19/06/2024

לבקשת עוזר יו"ר הוועדה, לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדין צוות התנגדויות

בתאריך 25.2.25 התקיים דין בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, עו"ד שמואל שטטר, לימור קנדיל, יובל רז, נועה מורד

צוות מקצועי: אלנה דוידזון, אלון גולדמן, אהוד עמרם

מטעם המבקשים: עו"ד ברק קינן, המבקש מעיין ללוש בשם חברת "גלים", עורך הבקשה- דרור רימוק, בעלי זכות: אורנה ברנס, צדוק סלמן, אילן דבי, לאון חבבי
מטעם המתנגדים: עו"ד אור מור בשם עדה וגבי ברכה, עידן שגב, עדי שטיין, יהל פורת, צח סולן
ויקטוריה ואלכסנדר ליבין, אסף ויצחק בן ארי

עו"ד אור מור: הגשנו התנגדות מפורטת. יש כאן טענה מהותית. הבנין כבר היום נטע זר בשכונה, בנין מאסיבי לשכונת רמת החייל המאופיינת בשיכונים של 2 קומות. בעבר היה שם בית קולנוע של 2 קומות וכדי לפנות אותו היה צריך לתת זכויות בניה גדולות יותר. העיריה פועלת לפי המדיניות וקבעה שתאפשר תמא 38 עד גובה של 5 קומות. כאן מבקשים 8.5 קומות. זאת פריצה מהותית של תכנית המתאר תא 5000 שמדברת על רח"ק 1. זאת פריצה של מדיניות הנוגעת לקומות. אני מייצג דיירים גם מרחוב יורק שטיינר, מערבית, רחוב קטן. אם תשימו את

ההדמיה מהבקשה להיתר, נראה גוש, מבנה אחד בנוי. כל החזית מופנית לשצ"פ מימין לבניין. כל העורף מופנה אליו. יש גם עניין של טופוגרפיה, חומות של 4 מטר, והדבר היחיד שיראו זה חומה. זה בנוסף לנפחים ולתוספת משמעותית גם של זכויות הבניה. גם הצפיפות לא תואמת את מסמך המדיניות. אם יש 6 דירות היום, מבוקשות 45 יח"ד למול 17 שקימות היום ו-25 המותרות. עשו הכל כדי להגדיל את הנפח. יש פירים משמעותיים באמצע הבנין שמגדילים את הנפח, גם בניגוד לתקנות. פותחים חלונות בניגוד לתקנות. התוספת המבוקשת משמעותית ומהותית על השכונה, היא תעמיס על התשתיות. יש פתרונות אחרים. גם חלופת שקד, יש לה חלופה של ניוז זכויות. עירית ת"א אולי היחידה שיודעת לעשות את זה. אפשר לתת פחות קומות, בנין נמוך יותר ולייצר פרוייקט שלא יהיה פוגעני בשכנים ובשכונה. מעבר לפגיעה בפרטיות, בנוף, יש כאן תכנית לא טובה. הבקשה חורגת מסך השטחים המותרים, אין שטחי שרות, הם חורגים ב-כ-730 מטר. מבקשים עוד הקלות כמותיות מעבר לזכויות התמ"א.

עו"ד ברק קינן: הבנין טובל בירוק, מוקף בשצ"פ מכל עבר. השכונה מרווחת, נמוכה, לא עמוסה. הבניין הזה מחכה להתחדשות עירונית. המכפיל מאוד נמוך 2.6 דירות חדשות. המגרש הוא כדונם וחצי, מגרש עצום. אין אפשרות לעשות פינוי בינוי. זאת פשוט האמת - המתנגדים לא רוצים את הפרוייקט. זאת התחדשות עירונית. האדריכל עבד לפי תיק המידע ועשה כל מה שניתן בתאום הצוות התכנוני. אני מבקש לאפשר את הפרוייקט.

אורנה ברנס: הבית שלי מט ליפול. הבניין מתפרק, המדרגות נופלות. שמחנו על הבשורה לצאת לתמ"א עם חברת גלים. אתם הייתם שותפים לכל התהליך עד לפני חצי שנה. לפתע מישהו התחלף בתפקידו ועצר את התהליך. יש פה כשל שלא שייך לנו. אתם אישרתם, אנחנו ממתינים 6 שנים כבר. אנחנו לא מבינים. אני מבקשת מחברי הוועדה לקבל את האישורים שנתתם ולאפשר לנו לבנות. אנחנו מחכים שהבניה תצא לדרך.

דורר רימוק: לשכונה יש אכן מדיניות של 5 קומות. המגרשים קטנים. פה יש מגרש חריג לשכונה, דונם וחצי. ברור שהמגרש מצריך התייחסות אחרת. הלכנו בהתחלה על הליך של חיזוק. בגלל שהמגרש חריג, הלכנו לצוות צפון, הוא קיבל שהמגרש מצריך התייחסות אחרת ומפה קידמנו את הפרוייקט. הבניין מתוכנן לפי המלצת הצוות ומדיניות התמ"א. הוועדה צריכה לקבל החלטה אם אפשר או אי אפשר לחדש את הבניין.

ליאור שפירא: גורמי המקצוע הציעו הצעה שנגיע ל-5.5 קומות חזית ו-6.5 קומות כלפי שצ"פ. זאת אופציה עבורכם?

עו"ד ברק קינן: אנחנו צריכים לבדוק.

עו"ד אור מור: דיברתם גם על מספר הדירות בהצעה?

אלון גולדמן: הם יצטרכו לעמוד במדיניות הוועדה.

ליאור שפירא: יכול להיות שתהיה הצעה חלופית. אם תהיה חריגה, היא תהיה חריגה מתונה כי יש שוני במגרש הזה. תיק המידע שלהם נראה אחרת מהתיק הקודם. יש נסיבות שמקלות בעניין. בהנחה שנגיע להבנה על התכנית החדשה, אני אפשר לכם להתנגד. כרגע, לא נהיה בשלים לקבל החלטה. אני אדחה בכל מקרה את קבלת ההחלטה. נאפשר להם ליצור קשר עם גורמי המקצוע.

עו"ד אור מור: אם יהיה שינוי, נבקש להתייחס לשינוי.

עו"ד ברק קינן: תוך 10 ימים נחזיר תשובה.

עו"ד אור מור: אנחנו מקבלים את מתווה ההצעה.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 3

צוות התנגדויות מספר 0004-25-30 מתאריך 25/02/2025

לאחר שהמבקש והצוות המקצועי לא הגיעו להסכמות, לשוב ולדון בצוות התנגדויות.

תיאור הדין 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: אהוד עמרם, אלנה דוידזון.

מטעם המתנגדים: עו"ד אור מור מייצג 10 מתנגדים, אדם ברכה, גבי ברכה. הדר קליין, איריס ארליך.

מטעם המבקשים: אייל אוריאל, מעיין ללוש, אסף ניר, עו"ד ברק קינן ב"כ המבקשים, אנה קורן, נציגות הדיירים, שגי רחל נציגות הדיירים, שגי אלי, גלעד קציר, אלקנה עטייה, דוק סלמן בשם עדה והרצל סלמן, חביב לאון דייר.

אהוד עמרם: היו דיונים פנימיים שבהם הוצגה תוכנית חלופית, היא לא הועלתה למערכת.

עו"ד אור מור: אנחנו נמצאים במרכז 14 ויורד שטיינר 7 ו-8. טוענים כנגד הבקשה. מדובר בבניין חריג, 4 קומות ברוטו, שונה מהבניינים האחרים בשכונה. הבניינים החדשים שעברו התחדשות שהגיעו ל-4.65. הבקשה הוגשה לבניין בן 8 קומות שהיא סוטה ממדיניות הוועדה.

ליאור שפירא: בדיונים הצוות הנחה לעשות שיעורי בית, במסגרת זו גורמי המקצוע, פנו אלינו עם בניין של 7.65 קומות. גורמי המקצוע ממליצים בפנינו בניין של 5.65 כלפי הרחוב, ו-6.65 כלפי החלק האחורי. אין החלטה בגין התוכנית. העורך הגיש תוכנית חלופית.

עו"ד אור מור: אני לא חושב שתוכנית ע1 מאפשרת דירות מדרון. זה לא תואם תוכנית ולא ניתן לאשר את זה. ההמלצה ראויה, שומרת על איזון תוספת של 2 קומות היא מאוד מהותית. יש גדר של 4 מטר מול הבניין עצמו, בגלל הפרשי הגובה, בשביל לאשר להם את הדירות המדורגות. פירטנו להתנגדות שלנו, כי לבניין יש תב"ע ספציפית. חריגה מסך השטחים המותרים. אנחנו חושבים שהמגרש הוא נכון וגדול, בתוכנית החדשה יהיה בניין שנראה כגוש אחד גדול ללא שום מפתחים. מישהו שצריך לתת פתרון אחר. יש מקומות שצריך לא לעלות לגובה סתם. אנחנו העורף האחורי של הבניין, בעצם כל הצד שלו, זה מסתורי הכביסה. אני חושב שצריך לעשות מרווח בין 2 המגרשים.

ליאור שפירא: מה שאני סבור, רק לעניין הגובה, הקומות, שתי אופציות יכולות להיות, אופציה אחת שיגישו תוכנית חדשה. אופציה נוספת שנשמע את עמדתם ונחליט אם לקבל את עמדתם לעניין הקומות, גם אז נאפשר לך לטעון. אופציה נוספת, אנחנו נחליט לא לקבל את עמדת הצוות ולא את עמדתך, ונבחר עמדה משלנו. הצוות המקצועי ממליץ על 5.65 ו-6.65. לגבי דירות עצמאיות, אני מנחש שנקבל את זה בהתאם למדיניות של העירייה.

עו"ד אור מור: מדובר במגרש מיוחד עם תב"ע ספציפית עם 4 קומות, אני חושב שיש כלים אחרים שבהם ניתן לעשות זאת. לנייד את הזכויות, לעשות תב"ע לנייד זכויות בחלופת שקד. אני חושב ש-5 קומות וקומה חלקית זה הוגן, חופרים את מפלס הקרקע הטבעי, זה נראה כ-1 בצד ימין. נוצר הבינוי המסיבי הזה.

עו"ד ברק קינן: מסכים עם חברי, שהבניין קיבל התייחסות משנת 2018, כולל תוכניות חדשות. דווקא בגלל שהמגרש הזה בנוי בצורה אחרת וההיסטוריה, אני מניח שלא צריכים לחזור, הדיירים מבקשים דירות חדשות, ולא ניתן לעשות זאת במדיניות הנוכחית. אין ישימות כל כך כלכלית ברורה. המידע נמסר על 8 קומות, הדיירים מבינים שאנחנו נמצאים על תיק של תמ"א 38, כל הדיירים חתמו על נספח שמפחית תמורות מ-12, ב-6.65 עם הפחתת התמורות, אנחנו צריכים שילוב דירות עם הדיירים, ואז נגיע לפרויקט שחי. אנחנו מבקשים 6.65 ו-7.65.

אלנה דוידזון: בכל מקרה תצטרכו להגיש תוכנית מתוקנת.

עו"ד ברק קינן: אני מייצג את הדיירים בבניין. הבניין עטוף בשצ"פ משתי פאותיו, אין הרבה בניינים כאלה. צריך להתחשב בנתון הזה. בנוסף הפחיתו תמורות מ-12 מ"ר, נתון שלישי, קריטי יש 18 דירות ו-2 חניות, במצב יוצא אני מבין שזה 47 דירות, צפיפות מאוד נמוכה. המתנגדים לא רוצים את הפרויקט. מבחינת 2 קומות אין שום הבדל, הנחת המוצא היא להוריד קומה או חצי קומה - לא יצא לפועל הפרויקט. זה נכנס למכלול השיקולים, לרווחת השכונה. המיגון - מציין את חשיבות המיגון.

אסף ניר: הקומה ה-6.65 מדובר על מרתף של פחות מחצי מ"ר, היא לא מייצגת ערך מוסף, המדרון זה לא נקרא קומה.

גלעד קציר: אני מכיר כל מטר בשכונה, המקום הוא הכי יחודי בכל תל אביב, היה בית קולנוע, הייתי רואה סרטים של טרזן, זה מקום שיפועי, מאחר והמקום ייחודי כרגע הוא 3 קומות, העמודים זאת לא קומה, אני לא צריך לרוץ למקלט, מה אנחנו מרוויחים מכל הפרויקט הזה, בגלל שקיצצתם, העירייה שאנחנו מעריכים את ראש העיר, אנחנו אוהבים את השכונה. אנחנו מעריכים את העבודה של הוועדה. מבקשים שהפרויקט יצא לפועל.

עו"ד אור מור: ההבדל הוא כן משמעותי, בין 6 ל-7, אבל בחלק שלנו האחורי. אנחנו בלענו צפרדע של הקומה, אני חושב שזה שימוש לרעה במה שאנחנו מסוגלים להתפשר עליו. אני מוכן שהתיק יוכרע האם יקבלו את ההתנגדות שלנו במלואה.

ליאור שפירא: אני מרגיש שאתה נמצא כאן בחיסרון. גם כרגע אם נקבל את עמדתך ונאמץ את עמדת הצוות המקצועי, לדעתי אתה לא מספיק מוכן, אני יאפשר לך גם לטעון בעניין הזה, אם אני אלך לעמדה הראשונה של 4 קומות, אם נגדיל 1 ס"מ מהבניין, תוכל ותרצה להגיש התנגדות שוב פעם.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 3**צוות התנגדויות מספר 0007-25-30 מתאריך 22/07/2025**

בהמשך לדברים שעלו בדיון ולאחר ששמענו את שני הצדדים, ממליץ צוות ההתנגדויות לבחון תכנון מתוקן בסטייה ממדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ביחס למספר הקומות המקסימלי המותר שהוגבל ע"י הוועדה המקומית במסמך המדיניות. התכנון המתוקן יכלול בניין בן 6.65 כלפי רחוב דוד מרכוס, מעל קומת קרקע תחתונה חלקית למגורים (כלפי השצ"פ מדרום), זאת על מנת לאפשר התחדשות עירונית למבקשים תוך צמצום הפגיעה באופי הבינוי בשכונה. ההמלצה מתבססת על כך שהבניין הקיים חורג מטיפוס הבינוי בשכונה והוגדר בתב"ע כמגרש מיוחד.

ככל שהוועדה המקומית תאמץ את המלצת צוות ההתנגדויות, תוגש התכנית המתוקנת בתוך 90 ימים מיום החלטת הוועדה המקומית, במקביל להגשתה, התכנית תעלה לתיק הבניין הסרוק והודעה על כך תימסר לב"כ המתנגדים ע"י ב"כ המבקשים.

למתנגדים תינתן אפשרות להגיש התנגדות מעודכנת תוך 30 ימים ככל שיחפצו בכך. לאחר בחינת התוכנית המתוקנת וההתנגדויות הנוספות ככל שיוגשו, צוות ההתנגדויות ייתן את המלצתו.

למען הסר ספק צוות ההתנגדויות לא ממליץ על סטייה מקווי הבניין/תכנית כפי שמופיעים במדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכל תמ"א 38.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאור המלצת צוות ההתנגדויות מתאריך 22/07/2025:

לאפשר לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת בניין בן 6.65 קומות ממפלס רחוב מרכוס (מעל קומת קרקע חלקית למגורים כלפי השצ"פ מדרום לבניין), וכן תיקון שאר סעיפי חוות הדעת השלילית המוזכרת בדברט, תוך 90 יום מיום החלטת הוועדה.

במידה ולא תוגש תוכנית מתוקנת בפרק הזמן הקצוב, הבקשה תובא לוועדה המקומית עם המלצה שלילית.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

חן אריאלי: מוציאים את הבקשה לבדיקה נוספת. לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0017-25-2 מתאריך 17/09/2025****לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

ליאור שפירא: נכנס לוועדה יצא מהוועדה נכנס לוועדה יצא מהוועדה, הבקשה נידונה בצוות ההתנגדויות, היזם הגיש תוכנית לבניית בניין ברמת החייל, ב-8.65 קומות הוא היה בדעה והיה ניתן להבין בחלק מתיק המידע שבאמת היה ניתן לבנות בגובה הזה וזה נמשך, הגיעו ההתנגדויות, 21 השכנים שגרים בוילות ליד התנגדו, בבדיקה הבנו כי הוא בונה בחריגה מהמדיניות שלנו לשכונת רמת החייל. התכנסנו שוב, וגורמי המקצוע נתנו הצעה של 5.65 במקום 4.65 קומות, בפשרה היזם והדיירים שהיו בוועדה הראו כי זה בלתי כלכלי, הוועדה דנה בעניין לא מעט והחלטנו לא לקבל את עמדת גורמי הצוות המקצועי, ולא את עמדת היזם, ולא לקבל את עמדת המתנגדים. אנחנו רוצים להמליץ לעלות עוד קומה מעבר לעמדת הצוות, הדיירים והיזם הודיעו לנו שהם מוכנים לבנות, לו ההחלטה שלנו תתקבל, 6.65.

אלנה דוידזון: הקמה חלקית כלפי שצ"פ למגורים - 7.65. במקום להגיש תוכנית מתוקנת מזמנים את הצדדים כדי לעדכן את התוכנית המתוקנת, אם זה מקובל.

ליאור שפירא: הבניין חריג לשכונה, הוא עומד על פארק, לכן אפשר להחריג אותו, למטה זה מסחר.**אורנה ברביבאי:** בחלק הגבוה הוא יגיע ל-6.65.

מיטל להבי: מדובר בבניין של 3 קומות מעל עמודים, אפשר לסגור יהיה 4 קומות.
אלנה דוידזון: כלפי הרחוב הוא מגיע ל-6.

אורנה ברביבאי: איך הוא מגיע לציפייה כזאת שעומדת בסתירה מוחלטת?

לירון שחר: אני רוצה לחדד לגבי השאלה של אורנה, נפלה טעות בתוכן תיק המידע, נמסר מספר הקומות הנכון במדיניות, 4.65, בסיכון מידען בסוף כתבו על היקפי הבנייה המותרים באזור באופן כללי ולכן חלה אזהרה טעות בהבנה בין תוכן תיק המידע וסיכום מידען.

מיטל להבי: בתיק המידע כתוב הכל, כתוב גם מה שאסור, כל מה שתיאורטית מותר. זה לא אומר שזה מה שמותר, מה שכתוב בתיק המידע בוחן את כל האפשרויות.

בעיני זה מידתי, מדובר פה בשכונת וילות, זה מפריע להם לאווירה, זה תמ"א 38 שזה הזדמנות האחרונה שלו, אני חושב שהאיזונים שנעשו הם חשובים, ואני מצטרף אליך.

אורנה ברביבאי: היזם אמר בוועדת ההתנגדויות 6.25 לכל היותר זה עדיין שווה כלכלית.

אלנה דוידזון: קבענו הגבלת זמן תוך 90 יום אם הוא לא מגיש בקשה אנחנו מעבירים המלצה שלילית.

ליאור שפירא: אנחנו מאמצים את חוות דעת הצוות, מבקשים להגיש תוכניות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0018-25 מתאריך 22/10/2025:

לאור המלצת צוות ההתנגדויות מתאריך 22/07/2025:

לאפשר לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת הכוללת בניין בן 6.65 קומות ממפלס רחוב מרכוס (מעל

קומת קרקע חלקית למגורים כלפי השצ"פ מדרום לבניין), וכן תיקון שאר סעיפי חוות הדעת השלילית

המוזכרת בדפוס, תוך 90 יום מיום החלטת הוועדה.

במידה ולא תוגש תוכנית מתוקנת בפרק הזמן הקצוב, הבקשה תובא לוועדה המקומית עם המלצה שלילית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1217	תאריך הגשה	03/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין רב קומות (מעל 29 מ')	
כתובת	חפץ יאשה 10, חפץ יאשה 12, גלבוע אמיר 11, גלבוע אמיר 13			נופי ים
גוש/חלקה	6883/22	תיק בניין	2289-012	
מס' תב"ע	1111, 1111א1, 1740, 9144, ג1, ל, ל1, ל2, תעא/1111א1(16)			שטח המגרש 4,272.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארנון בן עמי	דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
מבקש	אברהם קלינגביל	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
מבקש	חיים אורן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619
מבקש	משה גרמבק	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	אברהם קלינגביל	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	יצחק גולדברג	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	אילה גרמבק	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	זאב הלפרין	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	מיכאל כהן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	רות למדן	הרבי מקרלין 10, תל אביב - יפו 6808630
בעל זכות בנכס	חיים אורן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619
בעל זכות בנכס	ניצה רשף	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	יהודה סקורניק	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	אליאורה אלדד	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	משה נוה	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	נחום למדן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	דן וינר	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	צפורה גולדברג	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	מיכאל לזר	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619
בעל זכות בנכס	משה גרמבק	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	שי בנצור	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	עובדיה בירשן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	לידיה בירשן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	הלן לזר	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	אורי למדן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619
בעל זכות בנכס	אבנר רשף	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	מורן בנצור	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	אביבית למדן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	יותם עירוני	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	רותם בנצור	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	מיכאל עירוני	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	יחזקאל כהן	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	יצחק מירון	שרת משה 62, תל אביב - יפו 6250414
בעל זכות בנכס	יהודה הד (הנדאוי)	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	שרה כהן	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	שרון בן עמי	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	לביא יצחק	הפרחים 3, רמת השרון 4723117
בעל זכות בנכס	ניסים הד (הנדאוי)	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	רון בנצלוביץ	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6940619
בעל זכות בנכס	איתן בירשן	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	זיו גולדווסר	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	איריס רביע	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	דן עירוני	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	שמחה רביע	קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214
בעל זכות בנכס	שאול שי	רופא המחתרות 6, תל אביב - יפו 6937225

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	עליזה תימור	שלונסקי אברהם 6, תל אביב - יפו 6941026
בעל זכות בנכס	דולר נכסים בע"מ	רקנאטי ליאון 14, תל אביב - יפו 6949414
עורך ראשי	רמי וימר	ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, עם מסחר בקומת הקרקע (בבניין 107 בלבד), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.

- בניין 107 (הצפוני), בן 11 קומות וקומת גג חלקית, עבור 31 יח"ד, המכיל:
-בתת הקרקע: 3 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערכות טכניות ואחסון דירתי.
-בקומת הקרקע: יחידת מסחר אחת, מבואת כניסה למגורים, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, דירת שומר.
-בקומה 1: 2 יח"ד.
-בקומות 2-10: 27 יח"ד.
-בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד.
-על הגג העליון: גג טכני משותף למערכות טכניות עם מדרגות יציאה לגג המקורות בחלקן.

- בניין 106 (הדרומי), בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור 22 יח"ד, המכיל:
-בתת הקרקע: 3 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערכות טכניות ואחסון דירתי.
-בקומת הקרקע: מבואת כניסה למגורים, פינת משחקים, חדרי טכניים לתפקוד הבניין.
-בקומה 1: 2 יח"ד.
-בקומות 2-7: 18 יח"ד.
-בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד.
-על הגג העליון: גג טכני משותף למערכות טכניות עם מדרגות יציאה לגג המקורות בחלקן.

- על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.

- חפירה ודיפון מוצעים ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רחוב גלבוע אמיר) בגוש 6683.

יש לציין שבתאריך 20/9/23 אושרה בוועדה בקשה להקמת בניין חדש למגורים, בניין 108, בקיר משותף עם הבניין הנידון, בן 11 קומות וקומת גג חלקית (עם מסחר בקומת הקרקע), עבור 31 יח"ד.

מצב קיים:

מדובר במבנן מספר 9, מגרש 34, ע"פ תב"ע 1111 / א 1 המיועד להקמת 4 בניינים: 106, 107, 108, 109 בקירות משותפים מעל מרתף משותף בזיקות הנאה למעברים המשותפים.

בשנת 2014 הוצא היתר מספר 1024-13 עבור בניין מספר 109 (הצפון מזרחי במגרש הנדון) בן קומת עמודים מפולשת, 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל הדירות העליונות, מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד (כיום הבניין בנוי ומאוכלס).

בשנת 2014 במקביל להיתר שניתן לבניין 109, הוצא היתר מספר 14-0690 עבור בניינים 107 ו-108 המערביים אשר פונים לכיכר המרכזית ובניין 106 הדרומי במגרש. ההיתר ניתן להקמת 3 בנייני מגורים בעלי קירות משותפים, מעל 2 קומות מרתף משותפים, כאשר בניין 106 בן 8 קומות מעל קומת עמודים עם קומת גג חלקית ובניינים 107 (הנידונים) ו-108 בני 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קומת גג חלקית, סה"כ 83 יחידות דיור. בפועל ההיתר לא מומש (פג תוקף ההיתר).

בשנת 2020 הוגשה בקשה עבור הקמת בניינים 107 ו-106 (הנידונים) בקיר משותף אשר נדחתה על ידי הועדה.

בשנת 2023 הוגשה בקשת רישוי לבניין מס' 108, אשר אושרה בוועדה (נמצאת בשלב הבדיקה הסופית) להקמת בניין מגורים חדש, בן 11 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למסחר ובחלקה למגורים, מעל 3 קומות מרתף משותף לכל הבניינים במבן, עבור 31 יחידות דיור (שאושרו מכוח תקנת שבס).

הבקשה מוגשת עבור בניינים 106 ו-107 (האחרונים במבן) הפונים בחזית הקדמית מערבית לרחוב גלבוע אמיר (חזית ראשית), בחזית קדמית צפונית בקיר משותף עם בניין 108 ובחלקה לרחוב חפץ יאשה (כיכר וולך יונה). בחזית הצדדית-דרומית לבניין מגורים קיים, ובחזית הצדדית מזרחית לשפ"פ. המגרש הנדון ריק.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
11-0977	12/06/2011	13-1024	13/01/2014	הקמת בניין מגורים חדש בן קומת עמודים מפולשת, 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל הדירות העליונות, מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד. בנין מס' 109 במבן 9 לפי תב"ע 1111א – הראשון מארבעת הבניינים במגרש (כיום הבניין בנוי ומאוכלס).
14-1052	19/05/2014	14-0690	17/12/2014	הקמת 3 בנייני מגורים בעלי קירות משותפים, במבן 9 בגוש הגדול, מעל 2 קומות מרתף משותפים, כאשר בניין 106 בן 8 קומות מעל קומת עמודים עם קומת גג חלקית ובניינים 107 ו-108 בני 11 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קומת גג חלקית, סה"כ 83 יחידות דיור, המכיל: במרתף תחתון – 71 מקומות חניה, 47 מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, גרעיני הבניינים, מאגרי מים, חדרי משאבות, מעברים, רמפה; בניין 106 ו-107 המוזכרים הם הבניינים הנידונים- ההיתר לא מומש.
21-0416	18/03/2021			הקמת 2 בניינים למגורים בקיר משותף: מספר 107 ו 106 במגרש (מדבור בבניינים הנידונים). בניין מספר 107 בן 11 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע כפולה המשמשת בחלקה למסחר ובחלקה למגורים, עבור 35 יח"ד, ובניין מספר 106 בן 8 קומות וקומת גג חלקית

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מעל קומת קרקע, עבור 25 יח"ד. 2 הבניינים מבוקשים מעל שלוש קומות מרתף כאשר רמפה ירידה למרתף מבוקשת במרווח צפון מזרחי בצמוד לבניין 105 ממגרש 33 הגובל מצפון כרמפה בזיקת הנאה בין מגרש 105 הבנוי בפועל למגרש 106 ו 107 הנידונים. סה"כ מדובר ב 60 יח"ד ב 2 מבנים בקיר משותף. על המגרש: זיקות הנאה בחזית מזרחית עבור שביל גישה לשפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות וגדרות בגבולות המגרש. הקמת המרתף מבוקשת עם עוגנים זמניים לרחוב גלבוע אמיר ולרחוב חפץ יאשה. הבקשה נדחתה בוועדה- ראה הערות נוספות להלן.
23-0362	01/03/2023			הקמת בניין מגורים חדש, מספר, 108 בן מבנה מגורים בן 11 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע המשמשת בחלקה למסחר ובחלקה למגורים , מעל 3 קומות מרתף המשותף לכל הבניינים במבן, עבור 31 יחידות דיור המבוקשות מכוח תקנת שבס. על המגרש: פיתוח שטח, נטיעות ותוכנית עתידית לשאר המבנים להבנת המצב התכנוני הסופי המתקבל במבן. הבניין הוא בקיר משותף עם הבניין הנידון (בניין 107), הבקשה אושרה בוועדה ונמצאת בשלב הבדיקה הסופית.

בעלויות:

החלקה נמצאת בבעלות משותפת מרובת בעלים, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכות בבניין 107 ובעלי הזכות בבניין 106. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר הבעלים בחלקה, והתקבלו התנגדויות מבעלי החלקות הגובלות שהתקבלו הודעות לפי סעיף 149. נכסים - (ע"י ענת איבגי 12.05.2024) המלצה לתת היתר -חלקה 22 במגרש 6883 בבעלות פרטית. - שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית ההגשה. -הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה במגירה 2000 -סומנו וצויינו העוגנים בתכנית ובחתכים. -הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להתחלת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
לאור האמור אין מניעה **לאשר את הבקשה.**
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.04.2024)
המלצה לתת היתר

התאמה לתב"ע | 1111 תוקף 1969 | ל1 תוקף 1988 | 1111 א1 תוקף 1993 | תעא/1111א1 (12) תוקף 1999 | תעא/1111א1 (16) תוקף 2002 | תעא/1111א1 (22) תוקף 2009 | אזור נופי ים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	4,272 מ"ר מחצית עבור 2 הבניינים הנידונים - 2,136 מ"ר		
מס' קומות	בניין 107: עמודים + 8 קומות + קומת גג חלקית (מכח תב"ע) + ג'1 = 10.65 קומות	בניין 107: 11.65 קומות	-קומה אחת (בניין 107) המבוקשת בהקלה שניתן לאשר, בהתאם לחו"ד צוות התכנון, ובהתאמה לגובה הבניין שאושר בקיר משותף (בניין 107).
	בניין 106: עמודים + 6 קומות + קומת גג חלקית (מכח תב"ע) + ג'1 = 8.65 קומות	בניין 106: עמודים + 6 קומות + קומת גג חלקית (מכח תב"ע) + ג'1 = 8.65 קומות	
צפיפות	בניין 107:	בניין 107: קומת קרקע: דירת שומר (לא נכלל ביח"ד) קומה 1: 2 יח"ד. קומה 2-10: 27 יח"ד. (3 יח"ד לקומה) קומת הגג החלקית: 2 יח"ד	עבור דירת שומר עיין בשטחי שרות להלן

עמ' 138

מידע: 22-02292 רישוי: 24-1217 ת.בניין: 2289-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	26 יח"ד בניין 106: גא - ללא תוספת צפיפות. 18 יח"ד סה"כ ב-2 הבניינים: 44 יח"ד.	סה"כ בניין 107: 31 יח"ד. בניין 106: קומת קרקע: לא מוצעות יח"ד. קומה 1: 2 יח"ד. קומות 2-7: 18 יח"ד (3 יח"ד לקומה) קומת הגג החלקית: 2 יח"ד סה"כ בניין 106: 22 יח"ד סה"כ ב-2 הבניינים: 53 יח"ד.	5- יח"ד. עיין למטה בסך הצפיפות הכולל. 4- יח"ד. עיין למטה בסך הצפיפות הכולל 9- יח"ד המבקשות כהקלה של 20% הצפיפות המותרת (המהווים 8.8 יח"ד), שניתן להמליץ לאשר.
שטח עיקרי	בניין 107: מסחר (בקומת הקרקע בלבד): 100 מ"ר	בניין 107: מסחר - קומת קרקע: 90.5 מ"ר (כולל שטח ממ"מ עיקרי) מגורים - קומה 1: 181.91 מ"ר קומות 2-4: 967.52 מ"ר (322.51 מ"ר לקומה)	מסחר: תכנית 1111א1 מגורים: לפי ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד (תכנית 1111א1) לפי מס' יח"ד המותרות, לא כולל יח"ד שבוקשו בהקלה.

עמ' 139

מידע: 22-02292 רישוי: 24-1217 ת.בניין: 2289-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מגורים: 120 מ"ר במכפלת 26 יח"ד = 3120 מ"ר (לא כולל ג'1) בניין 106: מגורים בלבד.	קומות 5-10: 1970.15 מ"ר 328.36 מ"ר סה"כ מגורים עיקרי עבור בניין 107 (לא כולל ג'1): 3,119.59 מ"ר בניין 106: קומת קרקע: לא מוצע מגורים בקרקע קומה 1: 133.04 מ"ר קומה 2: 339.30 מ"ר קומות 3-4: 686.91 מ"ר (343.45 מ"ר לקומה) קומות 5-6: 686.83 מ"ר (343.42 מ"ר לקומה) קומה 7: 313.86 מ"ר סה"כ מגורים עיקרי עבור בניין 106 (לא כולל ג'1): 2159.95 מ"ר	
שטחים עיקריים למסחר שטח שרות למסחר	בניין 107 בלבד: 100 מ"ר 40 מ"ר	90.5 מ"ר + 1.26 שטח ממ"מ החורג משטח מממ"מ מותר = 91.74 מ"ר עיין בשטח שרות לבטחון. מעבר לג'1 לא מוצע שטח שרות למסחר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח שרות לביטחון	בניין 107: ממ"מ עבור המסחר	בניין 107: ממ"מ עבור המסחר: מוצע ממ"ק בשטח נטו של 11.24 מ"ר + 3.90 מ"ר עובי קירות מסביב. סה"כ ברוטו- 15.14 מ"ר	הערה: 1.24 מ"ר שטח נטו ממ"מ למסחר החורג משטח השרות המותר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.
	ממ"ד עבור מגורים: 9 מ"ר נטו במכפלת 31 יח"ד = 279 מ"ר + עובי קירות מסביב	ממ"ד עבור מגורים: מוצעים 31 ממ"ד בשטח נטו של 327.31 מ"ר + עובי קירות של 106.80 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד בניין 107: 385.8 מ"ר (לא כולל 48.31 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי).	הערה: 48.31 מ"ר שטח ממ"ד נטו החורג משטח השרות המותר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.
	בניין 106: ממ"ד- 9 מ"ר נטו במכפלת 22 יח"ד = 198 מ"ר + עובי קירות מסביב	בניין 106: ממ"ד עבור מגורים: מוצעים 22 ממ"ד בשטח נטו של 237.3 מ"ר + עובי קירות של 81.23 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד בניין 106: 279.23 מ"ר (לא כולל 39.30 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי).	הערה: 39.30 מ"ר שטח ממ"ד נטו החורג משטח השרות המותר נכללו בשטחים העיקריים של הבניין.
שטחי שרות נוספים לפי תכנית ל'1	בניין 107 (בניין רב קומות, עם 2 מעליות ו-2 גרמי מדרגות): בקומת הקרקע בלבד: עבור מסחר- 40 מ"ר דירת שומר- 50 מ"ר לובי- ללא הגבלה קומת עמודים מפולשת/ בליטות- ללא הגבלה לכל גובה הבניין (למעט ג1): גרעין בניין: 67 מ"ר לקומה במכפלת 10 קומות= 670 מ"ר תוספת 25% לפי פרוטוקול	בניין 107 (בניין רב קומות, עם 2 מעליות ו-2 גרמי מדרגות): בקומת הקרקע בלבד: עבור מסחר- לא מוצע דירת שומר- 49.44 מ"ר לובי- 87.47 מ"ר קומת עמודים מפולשת/ בליטות- 134.32	שטח השרות למסחר ולדירת שומר הוא לפי תכנית 1א1111 ובנוסף לשטח השרות המותר בתכנית ל'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לתכנית ל=167.5 מ"ר סה"כ גרעין בניין 107 = 837.5 מ"ר חדרים טכניים: ללא הגבלה בניין 106: בקומת הקרקע בלבד: לובי- ללא הגבלה קומת עמודים מפולשת/ בליטות- ללא הגבלה לכל גובה הבנין (למעט ג1): גרעין בניין 106 (בניין גבוה עם 2 מעליות): 45 מ"ר לקומה במכפלת 8 קומות= 360 מ"ר תוספת 25% לפי פרוטוקול לתכנית ל= 90 מ"ר סה"כ גרעין בניין 106 = 450 מ"ר חדרים טכניים: ללא הגבלה	גרעין בניין 107 = 803.53 מ"ר (לא כולל ג'1) חדרים טכניים: 109.76 מ"ר (לא כולל ג'1) סה"כ שטח שרות בניין 107: 1,184.52 מ"ר (לא כולל ממ"ד וקומת ג1) בניין 106: בקומת הקרקע בלבד: לובי- 65.90 מ"ר קומת עמודים מפולשת/ בליטות- 263.31 מ"ר לכל גובה הבנין (למעט ג1): גרעין בניין 106 (בניין גבוה עם 2 מעליות): 45 מ"ר לקומה במכפלת 8 קומות= 360 מ"ר תוספת 25% לפי פרוטוקול לתכנית ל= 90 מ"ר סה"כ גרעין בניין 106 = 325.37 מ"ר חדרים טכניים: 119.44 מ"ר (לא כולל ג1) סה"כ שטח שרות בניין 106: 774.02 מ"ר (לא כולל ממ"ד)	
גובה קומה	בניין 107: קרקע (מסחרית)-4.5 מ' (הנחיות מרחביות) קומה טיפוסית:	בניין 107: קרקע (מסחר)- 5.55 מ' בחלקה המסחרי חלל כפול עד רצפת קומה 2.	1.05 מ'. ניתן לאשר מאחר והסטיה מבוקשת על מנת להתאים את מפלס קומה 1 למפלס

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.5 מ' (ברוטו הנחיה מרחבית) 3.0 מ' (נטו-תעא/1111א12) בניין 106: קרקע (מגורים) - 4 מ' (הנחיות מרחביות) קומה טיפוסית - 3.5 מ' (ברוטו-הנחיה מרחבית) 3.0 מ' (נטו, תעא/1111א12)	קומה טיפוסית - קומות 1-8: ברוטו - 3.2 מ' נטו - 2.78 מ' קומות 9-10: ברוטו - 3.35 מ' נטו - 2.93 מ' בניין 106: קרקע - 6.0 מ' קומה טיפוסית - קומות 1-6: ברוטו - 3.2 מ' נטו - 2.78 מ' קומה 7: ברוטו - 3.2 מ' נטו - 2.68 מ'	שאושר לבנין 108 הבנוי בקיר משותף לבנין הנידון, בהתאם להנחיות המרחביות לבניה בקיר משותף. יש לציין שטורגפיית הרחוב היא בשיפוע היורד מצפון (בסמוך לבנין 108) לדרום (בסמוך לבנין 106) ולכן נוצרו הפרשי הגבהים בין הבניינים. 2.0 מ'. עיין לעיל בהתייחסות לסטיה בבנין 107.
קווי בנין	קדמי צפוני: בחלקו - קיר משותף בחלקו - 4 מטרים (כיכר יונה וולך) קדמי מערבי: 4 מטרים (רחוב גלבוע אמיר) צדדי דרומי: 5.2 מטרים (לבנין בן 8 קומות מלאות) כלפי השפ"פ: 15 מטרים כולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 4.5 מ'	קדמי צפוני: בחלקו - קיר משותף בחלקו - 4 מטרים (כיכר יונה וולך) קדמי מערבי: 4 מטרים (רחוב גלבוע אמיר) צדדי דרומי: 5.8 מטרים כלפי השפ"פ: 15 מטרים כולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 4.5 מ'	
מפלס הכניסה הקובעת	תעא 1111א12 (12) בניין 107: +17.60 בניין 106:	בניין 107: +17.20 בניין 106:	0.4- מ' (בניין 107) וכן 0.15 מ' (בבנין 106) מתחת למפלס הכניסה לפי תכנית העיצוב.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר	
	+17.00	+16.85	ניתן לאשר את הסטיה המוצעת לצורך קירוב מפלס הכניסה לבניינים למפלס הרחוב בהתאם למדיניות העירונית.	
גובה הבניין	בניין 107: +35.20	בניין 107: +42.85	7.65- מ' לבניין 107 - 4.7 מ' לבניין 106, שניתן לאשר (ללא הקלה) מאחר ובבניין 107 מבוקשת הקלה לתוספת קומות (וקומת גג חלקית מכוח ג1) שניתן להמליץ לאשר ובבניין 106 החריגה נובעת מתוספת קומת ג'1 שניתן לאשר (ללא תוספת יח"ד) בהתאם להוראות תעא/1111א1(22)	
	בניין 106: +28.60	בניין 106: +33.30		
תמהיל דירות (שטח עיקרי)	בניין 107: מתוך 31 יח"ד.	5 יח"ד (16.13%) 8 יח"ד (25.81%) 18 יח"ד (58.07%)	לפי תכנית 1111א1 בבניין 107 בלבד ניתן לסטות מתמהיל הדירות בעד 10 מ"ר כפוף להקלה הוראה מתעא/1111א1(12)	
	-16% עד 80 מ"ר (5 יח"ד)			
	-24% עד 80 מ"ר (7 יח"ד)			
	-60% מעל 100 מ"ר (19 יח"ד)	3 יח"ד (13.63%) 6 יח"ד (27.27%) 13 יח"ד (59.09%)		
	בניין 106: מתוך 22 יח"ד.			
	-16% עד 80 מ"ר (4 יח"ד)			
	-24% עד 80 מ"ר (5 יח"ד)	בניין 107 - עד 80% מתכסית קומה טיפוסית (503 מ"ר) המהווים 402.4 מ"ר	הערה: תא 1111א1/22 משנה את התכסית המקסימלית בקומת הקרקע עבור בניינים עם מסחר בלבד.	
	-60% מעל 100 מ"ר (13 יח"ד)			
הוראות נוספות לקומת הקרקע	ניתן לתכנן שטחים לרווחת הדיירים בתנאי שתכסית הבניה לא תעלה על:	בניין 107: 401.83 מ"ר		
	בניין 106 - עד 50% מתכסית קומה טיפוסית (483.65 מ"ר) המהווים 241.83 מ"ר	בניין 106: 191.94 מ"ר		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח כל הקומה יהיה שטח שרות	-תואם ב-2 הבניינים.	
דירת שומר תכנית 111א1	עבור קבוצת בניינים המכילה לפחות 32 יח"ד שטחה לא יעלה על 50 מ"ר תירשם כרכוש משותף של כל בעלי הדירות (הערת אזהרה)	-תואם. מוצע בבניין 107. -תואם. -ניתן כתנאי לתעודת גמר.	
חזיתות	יחופו באבן נסורה	-תואם	לפי תעא/1111א1(12)
התאמה בין בניינים בקיר משותף ההנחיות המרחביות	דרש רצף עיצובי והתאמה לנושאים הבאים: א. מפלסים וגובה הקומות. ב. חומרי גמר. (ההתאמה תהיה ביחס לבניין שמימש את זכויות הבנייה המותרות על פי תכניות והיתרים מאושרים) בבקשה להיתר בנייה בקיר משותף: יש להציג תוכניות וחזיתות מפורטות הנחיה מרחבית של הבניין השכן הקיים לצד חזית הבניין המוצע. במקרה של בנייה בקיר משותף: אורך הקיר המשותף במגרש הבונה לא יעלה על אורך הקיר הקיים. נסיגה מהקיר המשותף תהיה שווה לקו בניין צדדי שנקבע בתוכנית (4 מטרים).	א. מפלסי הקומות מוצעים בהתאם למפלסי הקומות בבניין. ב. חומרי הגמר תואמים את בניין 109 אך לא תואמים את בנין 108 -תואם. -תואם. מוצע קיר בחזית האחורית הבולט מעבר לקיר המשותף שאושר לבניין השכן (108), אך החלק הבולט מקיים נסיגה של מעל ל-4 מטרים מהקיר בבניין 108.	
חזית מסחרית	-ברחוב שבו נקבעה חזית מסחרית בתוכנית תקפה, לא תותר חריגה או נסיגה מדיניות מקו הבניין הקדמי שנקבע בתוכנית.	-תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ברחובות מסחריים רחובות מסחריים תינתן עדיפות למיקום של שטחי מסחר רציפים בחזית	לא תואם. עיין ב"מרחבים מוגנים" למטה.	
הוראות למרחבים מוגנים	לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב, למעט במקרים אלו:		
ההנחיות המרחביות	במגרש פינתי, אם יוכח שלא ניתן למקם אחרת, יופנו פתחי המרחב המוגן לחזית הרחוב המשני. בדירות הפונות לחזית הרחוב בלבד. פתחי המרחב המוגן ישולבו בעיצוב החזית.	כל הממ"ד בבניין לא פונים לחזית הרחוב.	

מרפסות | תקנות החוק | ההנחיות מרחביות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	בניין 107: 372 מ"ר עבור 31 יח"ד ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר בניין 106: 264 מ"ר עבור 22 יח"ד ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	בניין 107: 376.44 מ"ר עבור 29 יח"ד ושטח מרפסת של עד 14 מ"ר בניין 106: 246.16 מ"ר עבור 20 יח"ד ושטח מרפסת של עד 14 מ"ר	
קווי בניין למרפסות	קדמי לכיכר יונה וולך קדמי לרחוב גלבוע אמיר: 1.2 מ' או בהקלה 1.6 מ' (40% ממרווח קדמי של 4 מטרים) צדדי לשפ"פ: בתוך קווי הבניין המותרים	1.6 מ' (40% המהמרווח) בתוך קווי הבניין המותרים	1.6 מ' המובקשים בהקלה שניתן לאשר.

בנייה על הגג | תכנית ג/1 | תעא1111א16

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח גג הקומה העליונה. בניין 107: שטח גג קומה 10 - 454.67 מ"ר במכפלת 65% =	בניין 107: 292.28 מ"ר	

עמ' 146

מידע: 22-02292 רישוי: 24-1217 ת.בניין: 2289-012

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	295.54 מ"ר בניין 106: שטח גג קומה 7 - 404.69 מ"ר במכפלת 65% = 263.05 מ"ר	בניין 106: 261.46 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'. בניין 107: 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית) בניין 106: 2.78 מ' (גובה קומה טיפוסית)	בניין 107: 2.78 מ' בניין 106: 2.78 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	בניין 107: 5 מטרים בניין 106: 5 מטרים	בניין 107: 5.0 מטרים בניין 106: 5.0 מטרים	
נסיגות לבניינים בני 9 קומות ומעלה	תותר גמישות בשטחים הבנויים על הגג, ללא הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף ל: א. עמידה בתכסית של 65% ב. בבניין פינתי יידרש פתרון זהה עבור 2 החזיתות הקדמיות.	א. עיין ב"תכסית" לעיל. ב. עיין ב"התאמה לבניין 108" להלן.	
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	תואם.	
מצללה:	1/3 משטח הגג או ממרפסת הגג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם.	בניין 107: מוצעות 2 מצללות עבור 2 מרפסות גג ל-2 דירות הגג בשטח של עד 10 מ"ר כל אחת. בניין 106: מוצעות 2 מצללות עבור 2 מרפסות גג ל-2 דירות הגג בשטח של עד 10 מ"ר כל אחת.	
גוון המצללה	בצבע לבן בלבד	-תואם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות מצללה על הגג	1.2 מ' כלפי כל החזיתות (למעט קיר משותף)	-תואם	

מרתפים | תכנית ע/1 | תכנית 1111א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין למרתף תכנית 1111א	לא ייבנה במרווח הקדמי	-תואם	
תכנית 85% משטח המגרש	85% משטח יחסי של כ-2,136 מ"ר המהווים 1815.6 מ"ר	1809.32 מ"ר	חישוב התכנית נעשה עבור 2 הבניינים 107 + 106, מאחר וקומות המרתף הן משותפות לשניהם. הערה: לא מדובר בהקלה מאחר ושני הבניינים בנויים על חלקה אחת.
קומות	2 קומות במידת הצורך עד 6 קומות	3 קומות	קומת המרתף השלישית מבוקשת לצורך הסדרת חניות בהתאם לתקן הנדרש וניתן לאשר (שלא במסגרת הקלה).
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין	קומת מרתף 1:- חדר מונים חדר גנרטור חניות 53 מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר קומת מרתף 2:- מאגרי מים חדר משאבות חניות מחסן דירתי אחד בשטח הקטן מ-12 מ"ר קומת מרתף 3:- מאגרי מים חדר משאבות חניות 53 מחסנים דירתיים בשטח הקטן מ-12 מ"ר מחסנים דירתיים: 53 מחסנים (בהתאם ליח"ד	3 מחסנים דירתיים מעבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המוצעות) בשטח של עד 12 מ"ר למחסן	הקטן מ-12 מ"ר	למספר המחסנים הדירתיים שניתן לאשר. ביטול 3 מחסנים ניתן כתנאי טכני.
גובה	4 מטרים (נטו)	כל קומות המרתף: עד 4 מטרים	
חיבור בין מרתפים וזיקות הנאה לפי תכנית 111א	קומות המרתף ייבנו בחיבור למרתפים בבניין 105 מזרח ובניין 108 מצפון. התאמת מפלסי המרתף קיים בבניין 105 (דרום)- +12.40 אושר בבניין 108 (צפון)- +12.20 רמפת זיקת ההנאה וכן נתיב המיסעה לשאר הבניינים במבנה תהיינה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב	-תואם. -תואם. מוצע בבניינים הנידונים- בנקודת החיבור עם בנין 105- +12.40 בנקודת החיבור עם בנין 108- +12.20 - תואם חלקית. מסומנת זיקת הנאה במרפת היציאה מהמרתף וכן בנתיב המסעה (רק בקומה 1-).	יש לסמן זיקת הנאה בנתיבי המיסעה בשאר קומות המרתף. ניתן כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	פיתוח שטח
		X	רצועת גינן
הבניין תואם את מפלסי הקומות בבניין השכן בקיר משותף בניין מס' 108.		X	בניה בקיר משותף
מוצעת גדר בגובה 1.5 מ' בהתאם למותר		X	גדר צדדית דרומית
לא מוצעת גדר בהתאם להוראות תכנית העיצוב.		X	גדר מזרחית לשפ"פ
מוצעת חצר פנימית ברוחב של 5 מ' לפחות, בהתאם למותר לבנין מעל 17 מ'		X	חצר פנימית
נדרשות 2 זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בפיתוח השטח: 1. רצועת זיקת הנאה ברוחב 4.5 מ' לאורך פאת החלקה האחורית הגובלת בשפ"פ. 2. רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.3 מ' לאורך פאת החלקה הצדדית דרומית הגובלת בבנין 105. זיקת ההנאה מסומנת כנדרש.		X	זיקת הנאה
		X	גדר קדמית לרחוב גלבוע אמיר
מוצע כחלק אינטגרלי מהבניין ובתוך קווי הבניין בהתאם למותר.		X	אוורור מרתפים

הערות	לא	כן	
מוצע בנפח הבניין		X	גמל מים
מוצעים 53 מ"ח לאופניים. מוצעים 52. 31 במחסן בקומת הקרקע 22 מ"ח בפיתוח השטח		X	חניות אופניים

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 31.8 מ' לעומת 28.6 מ' המותרים על פי תכנית
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 42.8 מ' לעומת 35.2 מ' המותרים על פי תכנית
3	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 22 במקום 18 המותר על פי תכנית
4	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 31 במקום 26 המותר על פי תכנית
5	הגדלת שטח המבואות הקומתיות
6	הבלטת מרפסות ופרגולות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו בניין המותר. המהווה 40% מהמרווח המותר.
7	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 8 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 9 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת ודירות לפי ג-1
8	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 10 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 12 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת ודירות לפי ג-1.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- עיין בהקלות לתוספת קומות להלן (הקלה 7)
2	הקלה לא נדרשת- עיין בהקלות לתוספת קומות להלן (הקלה 8)
3	ניתן להמליץ על הקלה להגדלת הצפיפות בשיעור של 20% מעבר ל-44 יח"ד (המהווים 8.8 יח"ד, בפועל מבוקשות 9 יח"ד) המותרות לבניינים 106 + 107 (לפי תכנית 1111א), והקמת 2 בניינים עבור 53 יח"ד סה"כ.
4	בנוסף להקלה המפורטת בסעיף 3, להמליץ לאשר הקלה לשינוי בתמהיל הדירות (הנדרש מתכנית 1111א) הנובע מתוספת יח"ד לבניין, המבוקשות בהקלה לעיל, לפי הפירוט: *בניין 107 - תכנון 8 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 7 יח"ד. תכנון 18 יח"ד בשטח של מעל 100 מ"ר (עיקרי) במקום 19 יח"ד. *בניין 106 - תכנון 3 יח"ד בגודל עד 60 מ"ר (עיקרי) במקום 4 יח"ד. תכנון 6 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 5 יח"ד.
5	הקלה לא נדרשת- תכסית השטח הבנוי בקומת העמודים המפולשת בשני הבניינים מוצעת בהתאם למותר.
6	ניתן להמליץ על הקלה להבלטת מרפסות בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר (כלפי רחוב גלבוע אמיר) של 4 מטרים (40% מהמרווח).
7	מדובר ב-2 הקלות נפרדות: א. הקלה לא נדרשת (לתוספת קומה, עבור בניין 106)- הבניין מוצע בהתאם למס' הקומות המותר לפי תכנית 1111א בצרוף קומת הגג החלקית הניתנת מכוח תכנית ג1 (8.65 קומות). ב. ניתן להמליץ על הקלה להסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית, במסגרת סל הצפיפות המותר (בהקלה) לבניין כולו, וללא תוספת יח"ד מכוח ג'1. ההקלה נדרשת מאחר ותעא/1111א(22) מתירה בניית קומת חלקית מכוח תכנית ג'1, אך ללא תוספת

#	התייחסות
	צפיפות מכוחה.
8	מדובר ב-2 הקלות נפרדות: א. ניתן להמליץ על הקלה לתוספת קומה אחת מעבר ל-10.65 קומות המותרות לפי תכנית 1111א1 ו- ג'1 ובניית בניין בן 11.65 קומות סה"כ, מאחר וגובה הבניין תואם את גובה בניין 108 (הבנוי בקיר משותף) שאושר בוועדה בתאריך 20/9/23. ב. ניתן להמליץ על הקלה להסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית, במסגרת סל הצפיפות המותר (בהקלה) לבניין כולו, וללא תוספת יח"ד מכוח ג'1. ההקלה נדרשת מאחר ותעא/1111א22 מתירה בניית קומת חלקית מכוח תכנית ג'1, אך ללא תוספת צפיפות מכוחה.

תאריך הודעה אחרונה: 11/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גל טופל - חפץ יאשה 14, תל אביב - יפו 6967221, עדי מאיר - חפץ יאשה 14, תל אביב - יפו 6967221	מכתב ההתנגדות התקבל רק ב20.8.24 ולא אצלנו בתיבת הדואר. המבנן חסום בלוי אשכול בגלל הצמדת בנינים שלא בהתאם לתכנון המקורי. חסימה נוספת מחייבת בדיקה אקלימית של אוויר ורעש מאחר והדירות הפונות פנימה תחסמנה.
2	יובל בן יאיר - גלבוע אמיר 14, תל אביב - יפו 6967218, לורטה שבירו - גלבוע אמיר 14, תל אביב - יפו 6967218, מרום השרון מרום השרון - חפץ יאשה 8, תל אביב - יפו 6967218, נעמי נוראל - גלבוע אמיר 14, תל אביב - יפו 6967106	המתנגדים מתוגררים בבניין ממול לבניין הנידון. ההתנגדות היא לאישור הבלטת מרפסות בהקלה של 40% מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מטרים (1.6 מ'), מאר ויפגע בפרטיות המתנגדים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות- הבניין מוצע בתוך קווי הבניין המותרים ובקיר משותף עם בניין 108 בהתאם לתכנית 1111א1 וכן לתכנית העיצוב החלות על המגרש. גובה הבניין (107) אכן מבוקש בהקלה, אך תואם הקלות שאושרו לבניין 108 אשר בקיר משותף עם הבניין הנידון.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות- המפרסות מוצעות בהתאם להקלה שניתן לבקש לפי תקנות החוק, בתוך 40% מהמרווח הקדמי. בפועל המרפסות מוצעות במרחק של כ-19 מ' מבניין המתנגדים.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכן הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 25.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.6.23 ותכנית אדריכלית מ - 19.5.24

הבקשה כוללת : 2 מבנים חדשים בכתובת גלבוע אמיר 11 ו- 13 ובהם 53 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר

ו- 29 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 100 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

96 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

54 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

99 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 3 מקומות חניה לרכב נכים, ב- 3 קומות מרתפי חניה

12 מקומות חניה לאופנועים במרתף

54 מקומות חניה לאופניים במחסן אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד דגש הנדסה

חוות דעת:

כניסה כלי רכב למגרש מתוכננת דרך רמפה במגרש הסמוך בכתובת גלבוע אמיר 15 בהתאם לתב"ע.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 25.09.2025

מתוכננים חדרי אשפה עם עגלות ומיכלים

האחד עם 3 עגלות ושני מיכלים - שביל הפינוי מחדר זה צר מהנדרש, יש להרחיבו ל1.60 מ'.

השני עם 5 עגלות

חדר אצירה נפרד למסחר עם 3 עגלות ודחסן קרטונים

תוכננו אבני שפה מונמכות במדרכה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 25.09.2025

אין עצים במגרש,

יש להקליד את גודל השטח הלא מקורה לקביעת עצים חדשים (תנאי טכני, יקבע אחרי ועדה)

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 25.09.2025

גמל המים הוסג מהרחוב, לבקשתנו.

מתוכנן פיר מנדוף למסחר

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 12.06.2023)

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, אחד בן 11.65 קומות עם מסחר בקומת הקרקע (בניין 107), והשני בן 8.65 קומות (בניין 106), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.
על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 20% מעבר ל-44 יח"ד (המהווים 8.8 יח"ד, בפועל מבוקשת 9 יח"ד) המותרות לפי תכנית 1111א1, והסדרת 53 יח"ד בשני הבניינים (כולל קומת הגג החלקית מכוח ג1).
 2. תוספת קומה לבניין 107, ובניית בניין בן 11.65 קומות במקום 10.65 קומות המותרות לפי תכנית 1111א1 ותכנית ג1.
 3. הסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 107, והסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 106 (ללא תוספת צפיפות מעבר למפורט בהקלה מס' 1).
 4. שינוי בתמהיל הדירות (הנדרש מתכנית 1111א) הנובע מתוספת יח"ד לבניין, לפי הפירוט:
בניין 107 - תכנון 8 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 7 יח"ד.
תכנון 18 יח"ד בשטח של מעל 100 מ"ר (עיקרי) במקום 19 יח"ד.
בניין 106 - תכנון 3 יח"ד בגודל עד 60 מ"ר (עיקרי) במקום 4 יח"ד.
תכנון 6 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 5 יח"ד.
 5. בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מטרים (40% מהמרווח).
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רחוב גלבוע אמיר) בגוש 6683.
 - לדחות את ההתנגדויות לכך שהבניינים מוצעים בקיר משותף, מאחר והמוצע תואם את הוראות תכנית 1111א1 ונספחי הבינוי שלה. כמו כן לדחות את ההתנגדות להבלטת המרפסות (בהקלה) 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ', מאחר והן מוצעות בתוך 40% מהמרווח הקדמי, ופורסמה לכך הקלה. יש לציין שמרחק המרפסות הוא כ-19 מ' מבניין המתנגד (נמדד לפי GIS).
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים:

התנאי

1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה.
2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר.
4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבנן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנן.
5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה.
6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

התנאי

- 1 מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 2 דירת השומר בקומת הקרקע של בניין 107 תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה, ולא תוסב ליחידת דיור, או כל תכלית אחרת שלא תואמת את המותר בתכנית 1111א1.
- 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 לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

- 1 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
- 2 * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
- 3 לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- 4 הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים.

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה.
 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין.
 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר.
 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבנן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנן.
 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה.
 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
- 2 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
- 3 קבלת אישור הנאמן, הבעלים הרשום של השפ"פ, והצגת כיסוי ביטוחי ביחס לבניה המוצעת בתחום השפ"פ (ככל שישנה בניה כזו)
- 4 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
- 5 רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
- 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

- לאשר את הבקשה להקמת שני בניינים חדשים למגורים בקיר משותף, אחד בן 11.65 קומות עם מסחר בקומת הקרקע (בניין 107), והשני בן 8.65 קומות (בניין 106), מעל 3 קומות משותפות הכוללות זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), עבור 53 יח"ד סה"כ.
על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף משותף במרווח הצדדי דרומי, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן (9), רצועות זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל, אחת ברוחב 1.3 מ' במרווח הצדדי-דרומי והשניה במרווח האחורי מזרחי ברוחב 4.5 מ' לאורך גבול המגרש עם השפ"פ, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- תוספת של 20% מעבר ל-44 יח"ד (המהווים 8.8 יח"ד, בפועל מבוקשת 9 יח"ד) המותרות לפי תכנית 1111א1, והסדרת 53 יח"ד בשני הבניינים (כולל קומת הגג החלקית מכוח ג1).
 - תוספת קומה לבניין 107, ובניית בניין בן 11.65 קומות במקום 10.65 קומות המותרות לפי תכנית 1111א1 ותכנית ג1.
 - הסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 107, והסדרת 2 יח"ד בקומת הגג החלקית בבניין 106 (ללא תוספת צפיפות מעבר למפורט בהקלה מס' 1).
 - שינוי בתמהיל הדירות (הנדרש מתכנית 1111א1) הנובע מתוספת יח"ד לבניין, לפי הפירוט:
בניין 107 - תכנון 8 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 7 יח"ד.
תכנון 18 יח"ד בשטח של מעל 100 מ"ר (עיקרי) במקום 19 יח"ד.
בניין 106 - תכנון 3 יח"ד בגודל עד 60 מ"ר (עיקרי) במקום 4 יח"ד.
תכנון 6 יח"ד בגודל 80-100 מ"ר (עיקרי) במקום 5 יח"ד.
 - בניית מרפסות הבולטות 1.6 מ' מבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מטרים (40% מהמרווח).
 - לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות 24 (שפ"פ), 30 (רחוב גלבוע אמיר) בגוש 6683.
 - לדחות את ההתנגדויות לכך שהבניינים מוצעים בקיר משותף, מאחר והמוצע תואם את הוראות תכנית 1111א1 ונספחי הבינוי שלה. כמו כן לדחות את ההתנגדות להבלטת המרפסות (בהקלה) 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4 מ', מאחר והן מוצעות בתוך 40% מהמרווח הקדמי, ופורסמה לכך הקלה. יש לציין שמרחק המרפסות הוא כ-19 מ' מבניין המתנגד (נמדד לפי GIS).
- בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה. 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין. 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור כל הבניינים במבנן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבנן. 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

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

עמ' 155

מידע: 22-02292 רישוי: 24-1217 ת.בניין: 2289-012

#	תנאי
	הבניה
2	דירת השמור בקומת הקרקע של בניין 107 תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה, ולא תוסב ליחידת דיור, או כל תכלית אחרת שלא תואמת את המותר בתכנית 1111א1.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
2	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. דירת השומר בקומת הקרקע (בניין 107) תהיה רכוש משותף שלא ניתן להצמדה. 2. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל דיירי הבניין. 3. רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 4. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עובר כל הבניינים במבן 9, ברמפת הירידה למרתף ובנתיב המסעה לחניוני הבניינים האחרים במבן. 5. חניות הנכים יירשמו כחניות ציבוריות שלא ניתן להצמידן פתוחות לשימוש עבור כל בעל/ת תו נכה. 6. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור הנאמן, הבעלים הרשום של השפ"פ, והצגת כיסוי ביטוחי ביחס לבניה המוצעת בתחום השפ"פ (ככל שישנה בניה כזו)
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
5	רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0596	תאריך הגשה	18/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	יוחנן הורקנוס 1	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6958/29	תיק בניין	0209-001
מס' תב"ע	159, 3616 א, 58, 886, תמ"א/1, תמ"א38/3, תמ"מ5/2	שטח המגרש	542.18

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלגיה בהורקנוס 1 בע"מ	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
בעל זכות בנכס	נחמה ויסברוד	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	מזל דרור	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	נחמה חורש	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אטיל צימרמן	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	הילה לין	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	נתן שוחמי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	יפעת רונן שוחמי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	הדר רוח	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	עמליה הרשקוביץ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	שמואל דרור	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	שרה חורדי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	מתתיהו חורדי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אודליה רוזנפלד	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אריאלה דמנשטיין	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	גדעון גפני	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אמיר דמנשטיין	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	נטלי סרבי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	שירן אייזנטל	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ג'ואל סימון	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	מוריס סימון	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	טל אזולאי	פקיעין 16, תל אביב - יפו 6228624
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל לחמנוביץ	אופיר 36, תל אביב - יפו 6901434

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים כלפי היתר בנייה מספר 22-1301 מ-21/05/2023, לבניין בבנייה בשלבים מתקדמים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד (14 יח"ד + 8 יח"ד חדשות), הכוללים:
בכל הבניין: שינויים במהלך מדרגות משותף ומעלית, ושינויים בפתחים בחזיתות.
קומת המרתף: הריסה ובניה חדשה של מקלט ושינויים פנימיים, העמקת בור חנייה
קרקע: עיבוי עמוד ברצועה המפולשת, שינויים פנימיים בלובי ובתוך יח"ד.

קומות טיפוסיות: שינויים פנימיים.

קומת גג: איחוד 2 יח"ד כך שבקומה יהיו 2 יח"ד, ביטול ממ"ד ובמרפסת הגג הקדמית תוספת ג'קוזי.

לאחר השינוי יהיו בבנין 21 יח"ד

מצב קיים:

מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-0903	07/07/2021	22-1301	21/05/2023	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, סה"כ 14 יח"ד, הכוללים: - בקומת המרתף: קירות יורדים, שינויים פנימיים והוספת שטחים הכוללים: חדר משאבות, מאגר מים עם פתח גישה בתחום קומת הקרקע, מתקן חניה טמון עבור 2 מקומות חניה המוצע בפינת המגרש הדרומי מזרחי עם גישה מרחוב יוחנן הורקנוס. - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הרחבת שטח הדירות הקיימות, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים בחזית לצורך הגדלת לובי כניסה, הוספת חדר אשפה, נישא לבלוני גז ויחידת דיור אחת חדשה עם שיפור מיגון בתוכה. - בקומות הקיימות (1-3) בכלל קומה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות, שינויים בחזיתות הכוללים: בינוי בקווי בניין צדדיים, סגירת מרפסות קיימות בחזית צד מערבית, קדמית ועורפית באמצעות חלונות הזזה ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית. - בכל מפלסי הקומות הקיימות: הריסת גרמי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי הקיים ובנייתם מחדש בצורה שונה. - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 4 יח"ד עם שיפור מיגון לדירה באגף דרומי מערבי וממ"ד לכל אחת מיתרת הדירות בקומה, מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית. - קומה 5 חלקית חדשה המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת פתוחה בחזית עורפית ומרפסת גג צמודה בחזית קדמית מקורה בחלקה ע"י פרגולה מפלדה ועץ. - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				הבניין. - בכל קומות הבניין: הוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיזון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדי מערבי, קדמי ואחורי, הצמדת חלק משטח חצר משותפת היקפית עבור דירות גן בקומת הקרקע, מתקן חניה טמון עבור 2 מקומות חניה בפינת המגרש דרומי מזרחי ומקום חניה אחד לא מקורה במרווח צדדי מזרחי, 8 מקומות חניה לאופניים במרווח אחורי ומקום חניה אחד לאופנוע במרווח צדדי מערבי. נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית. סה"כ לאחר שינויים ותוספות: בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד (14 יח"ד + 8 יח"ד חדשות). הערות: 1. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה עבור 5 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. 2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים. 3. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
23-1787	12/12/2023	23-1454	08/01/2024	שינוי שם בעל ההיתר מ- בלגיה בהורקנוס 1 בע"מ ח.פ. 516257367 על ידי גיל לחמנוביץ ת.ז. 031678030 ל- בלגיה ישראל בהורקנוס, 1 שותפות מוגבלת, ח.פ. 540299633 על ידי גיל לחמנוביץ ת.ז. 031678030 בהיתר מספר 22-1301 שניתן בתאריך. 21/05/2023

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 17 תתי חלקות (בנסח חסר תת חלקה 17 - כנראה טעות), מפרט הבקשה חתום באמצעות מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
ג'קוזי	X	

הערות נוספות:

1. איחוד הדירות בגג אינו משנה את ממוצע המרפסות בבניין. 2. ניתן לאשר את השינויים המבוקשים.

עמ' 159

מידע: 23-01778 רישוי: 25-0596 ת.בניין: 0209-001

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 17.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 13.07.2025

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 22-1301.

לאחר השינויים מוסיפים 7 יחידות דיור (6 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 14 יחידות דיור הקיימות.

דרישת התקן:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 חניה לאופנועה

7 חניות אופניים

חוות דעת:

בהיתר הקיים מסי 22-1301 אושרו תוספת 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, הסדר 3 מקומות חניה ותשלום קרן חניה

עבור 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

בבקשה הנוכחית מבקשים איחוד 2 דירות בקומת גג, לכן יש שינוי דרישת התקן מ - 8 מ"ח ל - 7.33 מ"ח. עכב כך, חסרים 4.33 מ"ח במקום 5 מ"ח.

המלצה:

להחזיר תשלום קרן חניה עבור 0.67 מקומות חניה

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רן קידר 08.06.2025

נטען אישור פיקוד העורף לתכנון מתאריך: 19/12/24. בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 02.02.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס טרם בנוי

(ע"י אולג כושצ'יר 07.09.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש בבנייה, בשלבים מתקדמים

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. שינויים כלפי היתר בנייה מספר 22-1301 מ-21/05/2023, לבניין בבנייה בשלבים מתקדמים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד (14 יח"ד + 8 יח"ד חדשות), הכוללים: ככל הבניין: שינויים במהלך מדרגות משותף ומעלית, ושינויים בפתחים בחזיתות. קומת המרתף: הריסה ובניה חדשה של מקלט ושינויים פנימיים, העמקת בור חנייה קרקע: עיבוי עמוד ברצועה המפולשת, שינויים פנימיים בלובי ובתוך יח"ד. קומות טיפוסיות: שינויים פנימיים. קומת גג: איחוד 2 יח"ד כך שבקומה יהיו 2 יח"ד, ביטול ממ"ד ובמרפסת הגג הקדמית תוספת ג'קוזי. לאחר השינוי יהיו בבניין 21 יח"ד
2. החזר תשלום קרן חנייה עבור 0.67 מקומות חנייה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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.

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 בשלב תעודת איכלוס:
2	ד. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ה. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר בניה מס 22-1301 מ-21/05/2023)
3	החזר תשלום קרן חניה עבור 0.67 מקומות חניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר שינויים כלפי היתר בנייה מספר 22-1301 מ-21/05/2023, לבניין בבנייה בשלבים מתקדמים, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 22 יח"ד (14 יח"ד + 8 יח"ד חדשות), הכוללים: ככל הבניין: שינויים במהלך מדרגות משותף ומעלית, ושינויים בפתחים בחזיתות. קומת המרתף: הריסה ובניה חדשה של מקלט ושינויים פנימיים, העמקת בור חנייה קרקע: עיבוי עמוד ברצועה המפולשת, שינויים פנימיים בלובי ובתוך יח"ד. קומות טיפוסיות: שינויים פנימיים. קומת גג: איחוד 2 יח"ד כך שבקומה יהיו 2 יח"ד, ביטול ממ"ד ובמרפסת הגג הקדמית תוספת ג'קוזי. לאחר השינוי יהיו בבניין 21 יח"ד
2. החזר תשלום קרן חנייה עבור 0.67 מקומות חנייה.

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

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

תנאים בהיתר

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

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.

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	בשלב תעודת איכלוס : ד. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. ה. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

הערות

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

עמ' 162

מידע: 23-01778 רישוי: 25-0596 ת.בניין: 0209-001

#	תנאי
	המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר בניה מס 22-1301 מ- 21/05/2023)
3	החזר תשלום קרן חניה עבור 0.67 מקומות חניה

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	22-1978	תאריך הגשה	05/12/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	צייטלין 29, בריינין ראובן 1	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6111/119	תיק בניין	0462-029
מס' תב"ע	3729, 207, א"י, ע"א, תמ"א/1, תמ"א/38/א	שטח המגרש	750.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.א. רוטשטיין צייטלין ת"א בע"מ	ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון 7521819
בעל זכות בנכס	חנה עוז	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	שרה חיימובסקי	סהרון 6, אבן יהודה 4053901
בעל זכות בנכס	ישראל חן	בויאר אברהם 1, תל אביב - יפו 6912701
בעל זכות בנכס	אורי שריר	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	טל ארד	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	רימון שמעיה	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	בלהה מרגלית	מרדכי 4, רמת השרון 4744104
בעל זכות בנכס	מאיר זאב וינר	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	נועה שורץ	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	גילה וינר	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	רויטל אזולאי	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	תמרה פרידלנדר אורבך קנמורי	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
בעל זכות בנכס	צבי הנרי מאירי	מיכאל (נאמן) 14, תל אביב - יפו 6958101
בעל זכות בנכס	חנה חן	בויאר אברהם 1, תל אביב - יפו 6912701
בעל זכות בנכס	משה קלייד	צייטלין 29, תל אביב - יפו 6495523
עורך ראשי	גל מרום	גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	אלכסנדר כצמן	ת.ד. 12120, הרצליה
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתי קרנקו	ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון 7521819
מורשה חתימה מטעם המבקש	איגור רוטשטיין	ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון 7521819

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 03.09.2025 בוטלה החלטת רשות הרישוי מישיבה מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023. הבקשה מובאת לדיון בפני הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:

במסגרת החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023 אושרה הבקשה להיתר. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה, הומלץ להעביר את הבקשה לאישור עם פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה חסרים למילוי דרישות תקן חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה מכח תמ"א 38.

החלטת רשות הרישוי לעיל לא כללה התייחסות לנושא קרן החנייה.

לאחר שהובהר ע"י השירות המשפטי כי ניתן לאשר קרן חנייה רק ע"י הוועדה המקומית ובשל כך לא ניתן היה לדון בבקשה ברשות רישוי מלכתחילה, הבקשה הובאה לדיון נוסף ברשות רישוי אשר ביטלה את החלטתה המקורית במסגרת החלטה מספר 1-25-0141 מתאריך 03.09.2025.

הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה המקומית לצורך אישורה מחדש לרבות אישור קרן החנייה.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
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	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 07.11.2024.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	חוות דעת אקוסטית של שרית רז מתאריך 28.06.24 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
7	תכניות אזורי החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ויקטור פרדמן יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה

#	התנאי
	המבוקש, השכנים והעוברים והשבים.
8	ארוכת גרטרור החירות תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8	הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
9	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות

#	התנאי
	אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
10	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
11	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	התנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

ביטול החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023 לצורך אישורה בועדה לרבות אישור קרן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף

במסגרת החלטת רשות הרישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023, לא ניתנה התייחסות לנושא קרן החניה. בהתאם לחו"ד משפטית, ניתן לאשר קרן חניה רק ע"י הוועדה המקומית. לאור כך, לא ניתן לקבל את ההחלטה שניתנה ע"י רשות הרישוי ולכן יש לבטלה ולהעביר את הבקשה לדיון במסגרת הועדה המקומית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה חדד)

לבטל את רשות הרישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.

מהות הבקשה: (הילה חדד)

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד, הכוללים:
-בקומת המרתף התחתונה (3-): חדר משאבות ומאגר מים.
-בקומת מרתף 2- ו 1-: חדרי אופניים ו- 22 מקומות חניה עם גישה חיצונית באמצעות רמפה לרכב מרחוב בריין ראובן באמצעות רמפה לרכב ממרווח הצד הצפוני.
-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, ממ"ק, 3 יח"ד וחצרות צמודות במרווחי הצד של המגרש.
-בקומה 1: 4 יח"ד. 2 יח"ד מערביות עם ממ"ד, ממ"ק עבור 2 יח"ד המזרחיות ומרפסות צמודות בחזיתות הקדמיות של הבניין.
-בקומה 2-5: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות של הבניין.
-בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמיות המקורות ע"י פרגולה מאלומיניום.
- בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית לרחוב צייטלין.
-על הגג העליון: גנרטור ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס הדירה שבקומת הגג העליונה (קומה 7).
-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.
-בחצר: ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית ונישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד. כולל מקלט בקומה 01-.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
96-0430	12/03/1996			בניה ללא תוספת שטח סגירת מרפסת
96-0555	01/04/1996	96-0786	28/08/1996	בניה ללא תוספת שטח סגירת מרפסת
03-1276	30/10/2003	4-0294	09/05/2004	בניה ללא תוספת שטח מעלית פנימית
22-1455	04/09/2022			בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "א.א. רוטשטיין צייטלין ת"א בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות של 11 מתתי החלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין: קדמי לרחוב צייטלין:	6.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל	6.00 מ' מבוקשת בניה מעבר לקו הבניין הקדמי לרחוב צייטלין בכ- 0.45 מ' בשטח של כ-	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי לרחוב בריינן ראובן:	6.00 מ'	1.78 מ"ר הקטן משטח הנסיגה המבוקש בחזית זו. בהתאם למותר.	0.17 מ' מוצג בינוי בצבע אפור מעבר לקו הבניין. נראה כטעות טכנית. יבוקש לתיקון כתנאי טכני.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.83 מ'	
צדדי מערבי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים כ 23% שטחי שירות. בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. ברחוב פינתי תותר סגירת הרצועה המפולשת כך שאורכה של הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות (15.87 מ') ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	מבוקש בינוי באורך של כ- 18 מ' כאשר אורך החזיתות 37.68 מ'. בהתאם למותר.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	מבואה, חדר אשפה, חדר אופניים	לא הוצג פתרון לגז בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. יידרש כתנאי טכני.
גודל דירה בקומת הקרקע	לא יקטן מ-35 מ"ר.	בהתאם למותר	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $26 = 2,355 / 90$ מ"ר	מבוקשות 22 יח"ד בהתאם למותר.	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ'	
קומות גג חלקיות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות בחזיתות הקדמיות גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים	3.00 מ' מקו הבניין ב 2 הקומות החלקיות 2.00 מ' ממעקה הגג ב 2 הקומות החלקיות 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.48 מ' מבוקשים מתקנים סולאריים העולים על גובה מעקה הגג	מבוקשים מתקנים סולאריים העולים על גובה מעקה הגג. יבוקש כתנאי טכני.
מרפסת הגג	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	בהתאם למותר	
מרפסות גזוזטרה: הבלטה מקו בניין קדמי לרחוב בריינין ראובן הבלטה מקו בניין קדמי לרחוב צייטלין שטח	1.60 מ'. 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	1.66 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר מבוקשות מרפסות בשטח ממוצע 8.25 מ"ר בהתאם למותר	0.06 מ' יידרש כתנאי טכני
מצללה	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. 3.00 מ' כולל גובה קורה.	מרחוב בריינין ראובן 1.45 מ' מרחוב צייטלין 0.70 מ'	0.50 מ' חריגה בנסיגה ממעקה הגג הקדמי לרחוב צייטלין. יידרש כתנאי טכני.
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	מוצגים מעבי מזגנים במסתורי הכביסה ועל הגג בהתאם למותר	
מסתורי כביסה	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בהתאם למותר	
ברכת שחיה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	מבוקשת בריכה על הגג העליון בהתאם למותר	

עמ' 170

מידע: 21-02504 רישוי: 22-1978 ת.בניין: 0462-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריקה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	בהתאם למותר בהתאם למותר	
קומות	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	3 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו	קומה 3:- 2.35 מ' קומה 2:- 2.85 מ' קומה 1:- 3.70 מ'	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	חניה, מאגר מים, חדר משאבות וחדרי אופניים	
תכסית מרתפים:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616\א3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחין חדירי מים שווה X מ"ר	מבוקשת תכסית של כ- 85% משטח המגרש. בהתאם למותר	
תכסית מעל הקרקע:	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש	מבוקשת תכסית בנייה בשטח של כ- 327 מ"ר במגרש ששטחו 750 מ"ר בהתאם למותר.	
הערות נוספות:			
1.למפרט הבקשה צורף מסמך - אישור שלב מקדמי לבניה ירוקה בהתאם לנדרש מטעם חב' גרין צ'ק.			
2.למפרט הבקשה לצורך טופס נלווה			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לחו"ד מורשה נגישות חתום בו נכתב כי הבקשה עונה לכל דרישות החוק ואינה כוללת בקשה לפטור.			
3.במסגרת הבקשה, מבוקש הגג העליון בקונטור קומת הגג החלקית התחתונה כאשר מבוקשת נסיגה וולונטרית בקומת הגג העליונה. מאחר והנ"ל יוצר השלמת הקופסא בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות ניתן למליץ על אישור הפתרון.			

תקנות:

תקנה כן/לא	הערות
לא	מובקש פיר שחרור עשן בתחום הרצועה המפולשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות והוראות תכנית 3616 א'.
לא	מבוקשים 18 מתקנים עבור 22 יח"ד. יבוקש כתנאי טכני הצגת פתרון לכל יח"ד או לחלופין הצגת אישור מטעם יועץ אינסטלציה עבור הפתרון המוצע.
לא	מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
כן	מבוקשים דוודים במסתורי הכביסה וכן בניהול בתחום השטחים המשותפים.
כן	מבוקש חיפוי בטיח לבן ובטון בקומת הגג החלקית.
כן	מבוקשים פתחים בשטח שאינו עולה על 75% משטחי החזיתות
כן	מבוקשים 14.5% שטחי חלחול במרווחים הקדמיים וכ- 15% בכחל המגרש. ניתן לאשר.
כן	מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת בכ- 0.49 מ' בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 06.12.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 5.12.22

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (21 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:

22.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים

מתכנן תנועה משה קרמין

חסר

==

0.3 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

=====

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 7 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים חניונים ציבוריים- חניון על פי ת.ב.ע. 3729'א' בין רחובות דפני ודרך נמיר ועוד יותר מעשרה חניונים סביב האזור.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

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

עצים 1,8,9 ממוקמים בתחום הרמפה, עץ מס' 6 בערכיות בינונית ושימורו ידרוש ביטול של ארבעה מקומות חנייה ולכן אין הצדקה לדעתנו לשמרו.

התכנון שונה לבקשתנו כדי לאפשר את שימורו של עץ מס' 13 יש לשמר אותו בליווי אגרונום.

עמ' 173

מידע: 21-02504 רישוי: 22-1978 ת.בניין: 0462-029

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 17,009.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 15,6009 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפצפתי	8.00	24.00	5.00	כריתה	1,519.00
2	פלפלון דמוי אלה	8.00	22.00	8.00	כריתה	0.00
3	הדר התפוז"ז	3.50	17.00	5.00	כריתה	0.00
4	הדר הקומקואט	6.00	24.00	5.00	כריתה	0.00
5	הדר המנדרין	5.00	22.00	4.50	כריתה	0.00
6	ושינגטוניה חסונה	10.00	40.00	4.50	כריתה	4,800.00
7	הדר אשכולית	4.50	17.00	4.50	כריתה	0.00
8	מגנוליה גדולת פרחים	2.00	32.00	3.50	כריתה	1,823.00
9	מכנף נאה	8.50	41.00	7.00	כריתה	8,867.00
10	פלומריה ריחנית	2.50	24.00	3.00	כריתה	0.00
11	פלומריה ריחנית	2.50	24.00	3.00	כריתה	0.00
12	פלומריה ריחנית	2.50	18.00	2.50	כריתה	0.00
13	בוהיניה מגוונת	11.00	50.00	7.00	שימור	15,072.00
14	דרקונית קנרית	5.00	17.00	4.50	שימור	2,323.00
15	פיקוס השדרות	6.00	38.00	4.50	שימור	8,161.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 27.06.2022)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת ניהול לגמל מים - לא תקין הערה: החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה
לרחוב באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: ביטול חיבור קיים וביצוע חיבור חדש בתוואי חדש- 160
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת
בתכנית הראשית
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת
קרקע
מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י מירי גלברט 15.05.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 119 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת
המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 09.05.2022)

המלצה לתת היתר
נבדק, הוצגו כל המוצגי הנדרשים

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 06.07.2021)

נדרש תאום לפני היתר
בקרה הנדסית שלב א - בקשה להריסה ובנייה

וסים שלום רב,

- התקבלו המסמכים הבאים:
1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
2. דו"ח אל הרס
3. דו"ח קרקע
4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,
נדב
לכבוד
אדריכל נדב בר
בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.ג.

הנדון : בקשה לאישור הריסה לפי תמ"א 38/2 - צייטלין 29
גוש: 6111 , חלקה: 119 - אישור לדין בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/06/21.

לא נרשמו שמות המבקשים. החישובים להערכת עמידות הבנין בפני רעידת אשמה נערכו על יי משרד א. כצמן.
מדובר בבניין קיים בן 4 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לקבלת אישור הריסה לקבלת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38/2.
הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת SCAN IN, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד אגסי רימון.

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

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה חדד)
לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה,
והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד.
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 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 07.11.2024.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#	תנאי
6	חוות דעת אקוסטית של שרית רז מתאריך 28.06.24 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
7	תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ויקטור פרדמן יהיו נספח להיתר הבנייה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.

עמ' 177

מידע: 21-02504 רישוי: 22-1978 ת.בניין: 0462-029

#	תנאי
8	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
9	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
10	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27/02/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
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 למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה,
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע,

עמ' 178

מידע: 21-02504 רישוי: 22-1978 ת.בניין: 0462-029

#	תנאי
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע ,
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום ,
3	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה) ,
4	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,
8	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees ,

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר,
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות,
7	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לבטל את רשות הרישוי מספר 1-23-0064 מתאריך 27.02.2023 ולהעביר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 07.11.2024.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	חוות דעת אקוסטית של שרית רז מתאריך 28.06.24 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
7	תכניות אזורי החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ויקטור פרדמן יהיו נספח להיתר הבנייה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪.
9	דילול נוף וחייתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

עמ' 180

מידע: 21-02504 רישוי: 22-1978 ת.בניין: 0462-029

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
8	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האוויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
9	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
10	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0018-2 מתאריך 22/10/2025:

1.לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 22 יח"ד.

2.לאשר פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום 07.11.2024.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	חוות דעת אקוסטית של שרית רז מתאריך 28.06.24 היא נספח להיתר הבניה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
7	תכניות אזור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של ויקטור פרדמן יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,009 ₪.
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
2	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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 מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	הגשת היתר רעלים בר תוקף מהמשרד להגנת הסביבה וכן את אישור משרד הבריאות לשימוש בבריכה.
9	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
10	יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
11	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1333	תאריך הגשה	19/08/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי שם/שינוי תנאי	

כתובת	ז'בוטינסקי 40	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6955/20, 6955/19	תיק בניין	0194-040
מס' תב"ע	3616, 58, 622, תמ"א/3/38, תמ"א/4/334	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת - גבאי ז'בוטינסקי (תל אביב) בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	חברת - גבאי ז'בוטינסקי (תל אביב) בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
עורך ראשי	עדו דאובר	שלבים 6, תל אביב - יפו 6816806
מתכנן שלד	רימון צדיק	14, תל אביב - יפו 6102202
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבי ארבל	הירקון 5א, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

1- תיקון היתר מספר 1180-23 שניתן בתאריך 26/02/2025 עבור איחוד חלקות 19-20 בגוש 6955, הריסת שני בנייני מגורים הבנויים בקיר משותף בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, המכילים ביחד 16 יח"ד, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש, בחלקה המאוחדת, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יח"ד, הכולל: הוספת הערה כי שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים. לאחר הוצאת ההיתר התקבלה פניית עורך הבקשה שבהיתר המילולי ובתוכנית לא צויין כי שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים זמניים. טענת עורך הבקשה נבדקה ונמצא שהיא נכונה, שכן אכן פורסמה הדרישה לשימוש בעוגנים אך הם לא הוצגו על גבי התוכנית ולא קיבלו ביטוי בהיתר המילולי, לפיכך יש לתקן את ההיתר ולהוסיף את העוגנים הועלתה למערכת בקשה מתוקנת בה ניתן לראות את העוגנים המבוקשים 2- שינוי שם מורשה חתימה מ-אלי גבאי ת.ז. 066016312 ל-אבי ארבל ת.ז. 029717063 בהיתר מספר 1180-23 שניתן בתאריך 26/02/2025. התקבלו המסמכים הנדרשים לצורך עדכון מורשה חתימה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1- לתקן את היתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025: ואשר בו יירשם:
שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים.

2- שינוי שם מורשה חתימה מ- אלי גבאי ת.ז 066016312 ל- אבי ארבל ת.ז 029717063 בהיתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: אין בתיקון טעות ולא שינוי מורשה חתימה כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1- לתקן את היתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025: ואשר בו יירשם:
שיטת הביסוס היא ע"י עוגנים פולימריים.

2- שינוי שם מורשה חתימה מ- אלי גבאי ת.ז 066016312 ל- אבי ארבל ת.ז 029717063 בהיתר מספר 23-1180 שניתן בתאריך 26/02/2025.

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: אין בתיקון טעות ולא שינוי מורשה חתימה כדי להאריך את תוקף ההיתר המקורי.
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	24-1633	תאריך הגשה	20/11/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יהודה הלוי 18	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6923/39	תיק בניין	0006-018
מס' תב"ע	1, תמ"א/1, תמ"א/38, תמ"א38/3	שטח המגרש	676.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהודה הלוי 18 חי ת"א בע"מ	עין גדי 3, תל אביב - יפו 6203605
בעל זכות בנכס	רוזטה בע"מ	יהודה הלוי 18, תל אביב - יפו 6513710
בעל זכות בנכס	יהודה הלוי 18 חי ת"א בע"מ	עין גדי 3, תל אביב - יפו 6203605
עורך ראשי	בן נון אלון	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	אילן זרד	המחוגה 13, תל אביב - יפו 6684913
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל ישעיהו	עין גדי 3, תל אביב - יפו 6203605
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן זרד	המחוגה 13, תל אביב - יפו 6684913

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

תוספות ושינויים, מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף, הכוללים: 1. שימוש חורג לצמיתות בקומות הטיפוסיות מהיתר ממשרדים למגורים 2. שימוש חורג ממקלט במרתף עבור משרד בעל מקצוע חפשי 3. <u>בקומת המרתף הקיימת</u>: שינויי פנים ותוספת שטח עבור הסדרת חניה, משרד עם חצר אנגלית במרווח הצד המערבי, שטח נלווה למסחר, 4 מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, חדר אופניים, ממ"מ. 4. <u>בקומת הקרקע הקיימת</u>: חלוקה בדיעבד ל-3 יחידות מסחר בחזית לרחוב יהודה הלוי בהתאם להיתר המקור, אישור בדיעבד לתוספת יחידת מסחר בחזית המערבית, תוספת שטח למסחר בחזית לפארק המסילה, תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז. 5. הריסת יציעים למסחר שנבנו ללא היתר. 6. <u>בקומה א' קיימת</u>: שינויי פנים להסדרת פיר למעלית פנימית בצמוד לגרעין המדרגות ו-הסדרת יחידת דיור עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בחזית האחורית. 7. <u>קומות ב' וג' הקיימות</u>: שינויי פנים להסדרת פיר למעלית פנימית בצמוד לגרעין המדרגות, 6 יחידות דיור בכל קומה עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה, הוספת מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה ל-4 מיחידות הדיור, 2 בחזית הקדמית ו-2 בחזית האחורית. 8. <u>תוספת קומה ד' חדשה</u>: עבור 3 יחידות דיור. 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה פתוחות בחזית האחורית.

9. תוספת קומת גג חלקית חדשה: עבור 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון, בריכת שחיה במרפסת גג קדמית מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה, ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בבניה קלה.
10. על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיוור בקומת הגג החלקית עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, 17 פאנלים סולאריים ו- 6 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
11. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, גמל מים, פילר חשמל ותיבות דואר בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי, חניית אופנים במרווח הצד המזרחי.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 17 יחידות דיור ו- 5 יחידות מסחר

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		914	1974	בניין מגורים בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף. עבור 6 יח"ד ו-3 חנויות.
		995	1978	שינויים פנימיים בבניין מגורים בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. סה"כ אחרי השינויים: בניין משרדים עבור 45 משרדים מעל קומת קרקע מסחרית עם חנות אחת.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה בידי 6 בעלים. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחו של אחד מבעלי הזכויות לו כ- 67% מהרכוש המשותף.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לזכאים לפי 36 ובוצע פרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכניות 1200 + 44 + ג', רחוב מסחרי, אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	תכנית 44: 4 קומות. כולל: קומת קרקע, קומת ביניים ושתי קומות טיפוסיות. (בבניין קיימות 3 קומות) תמ"א 38: תוספת קומה ג: קומת גג טכנית. סה"כ 5 קומות וקומת גג	5 קומות וקומת גג	ראה הערה מס' 1
שטחים עיקריים: שטח	תכנית 44: 162.5 אחוז משטח מגרש (1,098.5 מ"ר)		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המגרש מ"ר 676	+ ניצול שטחי ממ"דים מיחידות דיוור בקומות הקיימות 12.5 מ"ר 13X יח"ד = 162.5 מ"ר + תמ"א 38: תוספת קומה מורחבת. (=כ-358 מ"ר) סה"כ כ- 1619 מ"ר	בהתאם	
קווי בניין קדמי לרחוב יהודה הלוי קדמי לפארק המסילה: צדדי מזרחי צדדי מערבי	4 מ' זיקת הנאה לרשות הרבים 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	4.00 מ' 4.34 מ' 2.73 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר. 2.78 מ' קיים+חיזוק ניתן לאשר.	
צפיפות:	לפי פרוטוקול 15 לרחובות מסחריים: 53 מ"ר ממוצע שטח עיקרי (=כ-21 יח"ד) גודל דירה לא יפחת מ-35 מ"ר עיקרי מתמ"א 38 בקומת הגג: לפי מפתח 80, ובמינימום דירה אחת סה"כ 22 יח"ד	17 יח"ד	
גובה במטרים	3.30 מ' מרצפה לרצפה. ברוטו גג-4.50 מ'	קומות קיימות בהתאם גובה קומה 4 '3.50 מ' 4.50 מ'	ניתן לאשר לשם תקרת מעבר קונסטרוקטיסבית לחיזוק הבניין
שימושים	מגורים + חזית מסחרית.	מגורים + חזית מסחרית.	
בניה על הגג: מכח ג'			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ותמ"א 38			
תכסית	מ-ג' 50% (179מ"ר)	228מ"ר (=כ-64%)	פורסמה הקלה לניוד שטחים והגדלת התכסית אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
גובה	מ-ג' 4מ' תמ"א 38: 4.50מ'	4.50מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
נסיגות	1.20מ' ממעקה הגג	חזית ליהודה הלוי: 4.88מ' חזית לפארק המסילה: 3.45מ' לצדדים: 0.0מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבצל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	משרד, אחסנה למסחר, ממ"מ/ חללים טכניים	
שטחים נלווים / ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	חלל נלווה למסחר, שטח בהתאם.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	כניסה משטח המסחר וממבואת הקומה.	נדרש עבור מיגון, הממ"מ הקיים בקומה 1- עבור המשרד ושטח המסחר המתוכנן.
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא

הערות	לא	כן	
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		X	שטח המצללה
		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	ברכות שחיה
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול
מוצגת מערכת סולארית עבור יחידות הדיור בלבד יש להראות מערכות סולאריות עבור כל יחידות בבניין (כולל מסחר) ו/או יש לצרף חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. ניתן תנאי לתיקון	X		מערכת סולארית
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור והמסחר בבניין. ניתן תנאי לתיקון.	X		דודי אגירה
		X	חצר אנגלית

הערות נוספות:

1. התקבלה חו"ד מחלקת תכנון מרכז בתיק המידע לבקשה להלן: "הבניין הנדון נמצא מחוץ לתכנית רובע 5-6 במרקם בנוי לשימור עד 8 קומות בהתאם לתכנית המתאר. לפיכך ניתן להחריג את המגרש ממדיניות תמ"א 38 ולאפשר בנייה של עד 5 קומות וקומת גג חלקית."

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 162.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 162.5% המותרים על פי תכנית 44 בשל תוספת 2 קומות
3	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי ובנייתו במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
5	בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 4 מ'
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
7	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
8	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
9	שימוש חורג מהיתר מ משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
10	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3 מ'
11	שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של 130 מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של צמיתות
12	תוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות, כולל קומת קרקע
13	תוספת 6 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 22 יח"ד
14	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד וחזית
15	איחוד חדרי יציאה על הגג ובניית דירה נפרדת על הגג במסגרת הצפיפות המותרת במגרש, ואי הצמדתה לקומה שמתחת
16	העברת 18.2% מקומה טיפוסית לקומה ד' וגג

#	הקלה
17	בניית קומה ד בהמשך קונטור הבניין המחוזק
18	בניית בריכה על הגג העליון ובמרפסת הגג
19	הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 4.5 במקום 1 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה נדרשת. סך השטחים המבוקש תואם את המותר על פי תכנית ללא הקלה.
2	אינה נדרשת. סך השטחים המבוקש תואם את המותר על פי תכנית ללא הקלה.
3	אינה נדרשת מבוקשים חדרים מחוזקים בתחום קווי הבניין.
4	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5	מדובר בהקלה עבור מתקן חניה מתרומם מעל פני הקרקע הניתנת לאישור, היות ופתרון תנועה וחניה הומלץ לאישור ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ותואם את מגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור.
6	מדובר בהקלה מתכנית ג' לעניין נסיגות הנדרשות מהחזיתות צד ואחורית. בנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'. ניתן לאשר את ההקלה.
7	מדובר בהקלה מגובה לפי קומה ג' שקבע גובה 2.50 מ' נטו. גובה בנייה על הגג מוצעת בהתאם למדיניות תמ"א 38 ל3.30 נטו ועד 4.5 ברוטו. ניתן לאשר.
8	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
9	ניתן לאשר. היתר הבניין המקורי היה למגורים והוסב למשרדים במהלך השנים.
10	ניתן לאשר. בהתאם לתקנות התכנון והבניה
11	ניתן לאשר בהתאם לשימושים המותרים בהוראות התוכנית.
12	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.
13	ניתן לאשר בהתאם לצפיפות המותרת על פי תכנית
14	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.
15	ניתן לאשר מכוח תמ"א 38
16	ניתן לאשר. סך הזכויות המבוקש אינו עולה על הניתן לאישור.
17	אינה הקלה כי אם פרסום לצורך יידוע הציבור על הפרויקט מכוח תמ"א 38.
18	ניתן לאשר מבחינה תכנונית, תואם את מגמות התכנון ולהקלות דומות שאושרו באזור.
19	גובה בנייה על הגג מוצעת בהתאם למדיניות תמ"א 38 ל3.30 נטו ועד 4.5 ברוטו. ניתן לאשר.

תאריך הודעה אחרונה: 05/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 15.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14.09.2025
חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה 1500 ב - 8.9.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500
מ - 11.9.25

הבקשה כוללת:

- שימוש חורג במרתף ו - 4 קומות הקיימות ממסחר בשטח 183 מ"ר, משרדים בשטח 717 מ"ר למשרדים בשטח 342 מ"ר, מסחר בשטח 240 מ"ר ו - 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.
- תוספת 2 קומות חדשות ובהן 4 יחידות דיור (2 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

4.66 מקומות חניה לרכב פרטי עבור תוספת יחידות דיור בקומות החדשות
 ו - 0 מקומות חניה עבור שימוש חורג בקומות הקיימות (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי - מקום חניה עילי אחד עבור רכב יחיד מאחורי מכפיל חניה מוטמן ברצועת צד המזרחי של המגרש.

חסר:

1.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוו דעת:

אין מקום במגרש הבנוי לתוספת מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.66** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.06.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-11.9.25

בית משותף ובו 17 דירות, מוצג חדר אשפה הכלל כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות בנפח 1100 ליטר כ"א ו1 מכל בנפח 360 ליטר כולל מכבש קטורנים

תכנון האשפה מאושר

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

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 24.06.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, כולם נטועים במגרשים השכנים.

כל העצים לשימור.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

סכמת חלחול: לא רלוונטי.

הגדר הצמודה לעצים לשימור לא תיהרס ולא תיבנה גדר חדשה תחתיה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 10.06.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-11.9.25

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 09.07.2024

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

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	ברכיטון צפצפתי	9.00	30.00	3.00	שימור	6,786.00
5	ברכיטון אוסטרלי	8.00	15.00	1.50	שימור	2,036.00
6	ברכיטון אוסטרלי	8.00	15.00	2.00	שימור	2,036.00
7	ברכיטון אוסטרלי	7.00	15.00	0.50	שימור	
8	ברכיטון אוסטרלי	8.00	7.00	3.00	שימור	7,238.00
9	ברכיטון אוסטרלי	8.00	20.00	3.00	שימור	7,238.00
10	ברכיטון אוסטרלי	8.00	20.00	2.80	שימור	7,238.00
11	ברכיטון אוסטרלי	8.00	20.00	2.90	שימור	7,238.00
12	סיסם הודי	7.00	20.00	4.50	שימור	1,810.00
13	צאלון נאה	5.00	10.00	3.00	שימור	1,005.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 18.07.2024)

המבוקש טרם בנוי
המבוקש טרם נבנה טרם נהרס

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 05.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חברת יהודה הלוי 18 חי ת"א בע"מ ח.פ: 516731171, בעלי זכויות במקרקעין המצויים ברח' יהודה הלוי 18 בתל אביב יפו הידועים גם כגוש: 6923 חלקה 39.

ולטובת עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") רשומה זכות חכירה על המקרקעין מכוח הסכם שנערך עם חברת מי שנאל שהיתה בעבר הבעלים במקרקעין (בחלקת המקור 111) בגוש 6923 חלקה 39.

חברת יהודה הלוי 18 חי ת"א ח.פ: 516731171 (להלן: "חברת יהודה הלוי") רכשה את זכויות מקרקעין בגוש 6923 חלקה 39 תת חלקה 1,11,12,13,14,15 מאת חברת רוזטה בע"מ ח.פ: 512532870 אשר רכשה זכויותיה מאת

עמ' 193

מידע: 24-00361 רישוי: 24-1633 ת.בניין: 0006-018

חברת סילפיסם חברה להשעות בע"מ ח.פ: 510773153 על פי שטר 18487/1990/6 אשר רכשה זכויותה מאת חברת מישנאל הבעלים המקורי ובעל היתר הבניה אשר התקשר מול העירייה.

הבקשה כוללת את שטח החכירה הרשום כאמור ע"ש העירייה.
העירייה בכובעה כבעלת זכויות החכירה במגעים מתקדמים להסדרת נושא זכויות החכירה של העירייה במקרקעין.
המבקשים התחייבו כי ככל שלא ישולם ההסדר הנכסי מול העירייה כבעלת זכויות החכירה ע"י החברה לא יונפק היתר בנייה כדן.

השלמת דרישות תנאי סף

1. הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

2. הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה

תנאי להוצאת היתר

חתימה על הסכם עם העירייה בגין זכויות החכירה.

תנאי לתעודת גמר

1. אישור אגף נכסים

2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה

תאום הנדסי - (ע"י ריטל ללוש 17.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים, מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף,

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 17 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר

כולל ההקלות הבאות:

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר

- **בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיכלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל-4 מ'**
- **הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית**
- **הגבהת בנייה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר**
- **שימוש חורג מהיתר ממשרדים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות**
- **חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3 מ'**
- **שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חופשי, בשטח של 130 מ"ר לפי תוכנית ע-1 לתקופה של צמיתות**
- **הוספת 6 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 22 יח"ד**
- **העברת 18.2% מקומה טיפוסית לקומה ד' וגג**
- **בניית בריכה על הגג העליון ובמרפסת הגג**
- **הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 4.5 במקום 1 מ' המותרים על פי תוכנית**

כולל תמריצי תמ"א 38:

- **הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים**
 - **הוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות, כולל קומת קרקע**
 - **הקטנת קו בניין צדדי מ-3 עד 2.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד וחזית**
 - **איחוד חדרי יציאה על הגג ובניית דירה נפרדת על הגג במסגרת הצפיפות המותרת במגרש, ואי הצמדתה לקומה שמתחת**
 - **בניית קומה ד' בהמשך קונטור הבניין המחוזק**
- 2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית חי**

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	חתימה על הסכם עם העירייה בגין זכויות החכירה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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

#	התנאי
	(פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. הגדר הצמודה לעצים לשימור לא תיהרס ולא תיבנה גדר חדשה תחתיה. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.
8	
9	

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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	תיאום עם חברת נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-12.8.2024.
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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	הריסה בפועל של כל החורג.
7	1. אישור אגף נכסים
	2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים, מכח תמ"א 38, בבניין קיים בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל מקלט, חדר שנאים ומסחר במרתף,

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית עבור 17 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר

- כולל ההקלות הבאות:**
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
 - בניית מתקן חנייה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל-4 מ'
 - הקלה מנסיגה בבנייה על הגג, ובנייה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
 - הגבהת בנייה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - שימוש חורג מהיתר משרדים לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות
 - חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3 מ'
 - שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חופשי, בשטח של 130 מ"ר לפי תוכנית ע-1 לתקופה של צמיתות
 - הוספת 6 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 22 יח"ד
 - העברת 18.2% מקומה טיפוסית לקומה ד' וגג
 - בניית בריכה על הגג העליון ובמרפסת הגג
 - הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 4.5 במקום 1 מ' המותרים על פי תוכנית

- כולל תמריצי תמ"א 38:**
- הגדלת תכסית בנייה על הגג עד 65% משטח הגג, לעומת 50% המותרים
 - הוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות, כולל קומת קרקע
 - הקטנת קו בניין צדדי מ-3 עד 2.7 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צד וחזית
 - איחוד חדרי יציאה על הגג ובניית דירה נפרדת על הגג במסגרת הצפיפות המותרת במגרש, ואי הצמדתה לקומה שמתחת
 - בניית קומה ד' בהמשך קונטור הבניין המחוזק
2. אישור פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית חי

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

#	תנאי
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	חתימה על הסכם עם העירייה בגין זכויות החכירה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	הגדר הצמודה לעצים לשימור לא תיהרס ולא תיבנה גדר חדשה תחתיה.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	תיאום עם חברת נת"ע בהמשך להתייחסותם מ-12.8.2024.
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 לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

עמ' 198

מידע: 24-00361 רישוי: 24-1633 ת.בניין: 0006-018

#	תנאי
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
5	השלמת 25 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	הריסה בפועל של כל החורג.
7	1. אישור אגף נכסים 2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

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	24-1453	תאריך הגשה	09/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	מזא"ה 25	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7435/5	תיק בניין	0014-023	
מס' תב"ע	2710, 2720, 9009, ג, ע, תמ"א/1,	שטח המגרש	265.00	
	תמ"א 3/38			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דב פישלר	המצביאים 8א, תל אביב - יפו 6993504
בעל זכות בנכס	דב פישלר	המצביאים 8א, תל אביב - יפו 6993504
עורך ראשי	יאיר זיק	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	דב פישלר	המצביאים 8א, תל אביב - יפו 6993504

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר, בן 3 קומות, 3 יח"ד, הכוללים: (1) <u>בקומת המרתף</u>: חפירה לחדר משאבות, מאגר מים ופיר מעלית. (2) <u>בקומת הקרקע</u>: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות עבור: תוספת שטח עבור פיר מעלית בצמוד לגרעין המדרגות הכללי בהמשך לקיר משותף ותוספת ממ"ד יחידת הדירור בחזית האחורית. (3) <u>ב-2 קומות טיפוסיות</u>: שחזור פרטים מקוריים של הבניין הקיים לשימור, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות עבור: תוספת שטח עבור פיר מעלית בצמוד לגרעין המדרגות הכללי בהמשך לקיר משותף, חלוקת יחידת הדירור הקיימת ל-2 יחידות דירור בכל קומה (סה"כ תוספת 2 יח"ד) ותוספת ממ"ד יחידת הדירור בחזית האחורית. בקומה ב' תוספת להמשך גרעין המדרגות הכללי לעליה לקומה ג' החדשה. (4) <u>בניה לתוספת קומה ג' חדשה</u> בתוואי הקומות המורחבות מטה, עבור 1 יח"ד חדשה עם ממ"ד. ו-3 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בתוואי שוטח המרפסות בקומות הקיימות. (5) <u>הקמת קומה ד' חלקית חדשה</u>: בנסיגה של 1.45 מ' בחזית מתוואי קומה ג' עבורי 2 יחידות דירור, 1 יח"ד עם מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד, החלק התחתון לדופלקס, עם מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. (6) <u>תוספת קומת גג חלקית</u> עבור החלק העליון ליחידת הדופלקס בקומה מתחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, גישה במדרגות פנימיות בשטח הדירה. (7) <u>על הגג העליון</u>: 8 פאנלים סולאריים ו-8 מעבי מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעות, בשטח גג משותף עם גישה בסולם משטח מרפסת הגג בקומת הגג החלקית. (8) <u>בתחום המגרש</u>: פיתוח שטח החצר גינון ונטיעות, הסדרת נישה לפחי אשפה בחזית הקדמית בדופן שביל הכניסה, נישה למד מים ראשי ובלוני גז בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 4 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור סה"כ 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין קיים לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר, בן 3 קומות, 3 יח"ד

עמ' 200

מידע: 23-00069 רישוי: 24-1453 ת.בניין: 0014-023

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		218	1932	218 1932 הקמת מבנה חדש בן קומה אחת : סה"כ יחידת דיור אחת.
		1511	1933	תוספת קומה שנייה המכילה יחידת דיור אחת, סה"כ בבניין הנדון (לאחר התוספת): 2 יח"ד.
		502	1951	תוספת קומה שלישית המכילה יחידת דיור אחת, סה"כ בבניין הנדון (לאחר התוספת): 3 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום שהוא מיופה הכח עבור הבעלים כולם. **בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכניות 2720, 2385, ג, 2710 לתוספת מעלית) בניין לשימור ג' לב העיר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2385 + ג' 5 קומות + חדרי יציאה לגג	4 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (בקומה העליונה חדרי יציאה לגג)	ניתן לאשר באישור מחלקת השימור
קווי בניין לרח' מזא"ה:	קיר הבנין הקיים או 4.00 מ', הגדול מבין השניים.	4.00 מ' קיים	באישור השימור וכן נשאר גישה לכל חלקי הבניין בהתאם להוראות תכנית 2710. בוצע פרסום. ניתן לאשר.
צדדי מזרחי:	3.60 מ'	1.91 מ' קיים	
צדדי מערבי:	0.00 בקיר משותף חלקי / 3.60 מ' בהמשך לקיר משותף	0.00 מ' בקיר משותף, 0.30 מ' עבור פיר מעלית בהמשך לקיר משותף	
אחורי:	5.00 מ'	4.01 מ' קיים	
קווי בניין למח"דים: קו בניין אחורי צפוני:	3.00 מ' בכפוף לפרסום הקלה תוך התאמה למגבלות התכנון	3.00 מ' בוצע פרסום הקלה	
קו בניין צדדי מזרחי:	2.00 מ' בכפוף לפרסום הקלה תוך התאמה למגבלות התכנון	2.00 מ' בוצע פרסום הקלה	
זכויות בנייה ב-3 הקומות הקיימות:	השלמה במסגרת קווי הבניין המותרים	בהתאם	

עמ' 201

מידע: 23-00069 רישוי: 24-1453 ת.בניין: 0014-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ב- 2 קומות חדשות:	בשטח עד מסגרת קווי הבניין המותרים	בהתאם	
צפיפות בניין לשימור ג'	דירות עד גודל ממוצע שלא יפחת מ-50מ"ר (=עד 11יח"ד)	8 יח"ד.	
גובה קומה	בהתאם לקיימות.	בהתאם	
מרפסות	לפי תכניות: 2720, 2385 תותר בניית מרפסות בולטות בקומות התוספת בהתאם לקונטור המרפסות הקיים.	בהתאם	

בנייה על הגג, תכנית ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח: נטו:	23מ"ר X 2 יח"ד = 46מ"ר	מבוקש חדר יציאה לגג אחד בשטח כ-66מ"ר.	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר לאיחוד חדרי יציאה וניוד שטחים. המבוקש בהתאם.
תכנית:	50% משטח הקומה האחרונה: 57.50מ"ר	תכנית הבניה המבוקשת: כ-83מ"ר	
נסיגות: לחזית:	2.00מ'	3.15מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר
לאחור:	1.20מ'	0.00מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר
לצדדים:	1.20מ'	0.00מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר
התאמה למופקדת:	3.00מ'		
לחזית:	2.00מ'		
לאחור:			
גובה: נטו:	2.50מ'	2.80מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר
ברוטו:	4.00מ'	4.42מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר
חדרי יציאה לגג לפי הוראות סעיף 9	יותר חדר יציאה לגג אחד לכל יח"ד גישה במדרגות נימיות		

עמ' 202

מידע: 23-00069 רישוי: 24-1453 ת.בניין: 0014-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בתכנית ג'	משטח הדירה.		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	קומה אחת. תותר קומת מרתף נוספת תחתונה (בגלל הפרשי מפלסי הקרקע) לחנייה בלבד.	קומת מרתף 1	
גובה:	2.20 מ'	4.00 מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור.
שימושים:	בקומת מרתף העליונה בבניין מגורים יותרו שימושים הבאים: חניה/ מתקנים הנדסיים/מתקנים תברואתיים/מעלית/מקלט/ חדרי מדרגות. בקומות התחתונות ישמשו רק את צורכי החנייה.	חדר משאבות, מאגר מים, פיר למעלית.	
תכסית	לפי קונטור הבניין	מחוץ לקונטור הבניין	ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	ניתן לאשר באישור מחלקת השימור.
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3	תוספת קומות בקונטור מבנה לשימור כולל מרפסות
4	העברת שטחים לא מנוצלים בין הקומות לקומות 4+5 גג
5	איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת

עמ' 203

מידע: 23-00069 רישוי: 24-1453 ת.בניין: 0014-023

#	הקלה
6	בניית פרגולה במפלס קומת הגג
7	הגבהת קומת גג מ 2.5 מ'
8	ביטול מסתורי כביסה
9	תוספת מעלית חיצונית
10	פתיחת פתח גישה נגיש לדירה במפלס הגג
11	הקלה בקו בניין קדמי 3 מ' במקום 4 מ'
12	הגבהת גובה מרתף תת קרקעי מ 2.20 מ' ל- 4.0 מ' עבור מאגר מים חירום.
13	בניית מרתף טכני החורג מעבר למתאר המבנה העילי במרווח אחורי תת קרקעי, לטובת מאגר מים תת קרקעי חירום לפי הנחיית כיבוי אש ומי אביבים
14	ביטול נסיגה 1.20 מ' מחזית צד ואחור בגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה הניתנת לאישור בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לטובת תכנון הממ"ד
2	הקלה הניתנת לאישור בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לטובת תכנון הממ"ד
3	אינה הקלה, בהתאם להוראות התכנית ובהמלצת מחלקת השימור
4	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
5	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
6	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
7	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
8	אינה הקלה, שכן מדובר על בניין קיים
9	אינה הקלה אלא יידוע הציבור בהתאם להוראות תכנית 2710
10	לא ניתן לאשר. תוקן בטרם הועברה הבקשה לדיון.
11	הקלה אינה רלוונטית
12	ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
13	ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין, בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור
14	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהמלצת מחלקת השימור

תאריך הודעה אחרונה: 18/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דינה פוליאק - מזא"ה 27, תל אביב - יפו 6521405	ההתנגדות פורטה לעיל. קו הבניין הצדדי (מזא"ה 25) ממש נושק לקו הבניין הצדדי (מזא"ה 25) שבו אנו מתגוררים. בליטה נוספת מהקו הצדדי תגרום לפגיעה מוחלטת בפרטיות (שכבר כעת מאד בעייתית) ולהסתרה של מעט אור יום שחודר ממערב. אף עבודות הבנייה צפויות לפגוע לאורך זמן.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ההקלה המבוקשת מקוי הבניין הצדדים הינה לשם תוספת מעלית במרווח הצד	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	בלבד ולא מעבר לבניין הקיים כיום. בהתאם לתכנית 2710 בכפוף להבטחת גישה והודעה לגובלים ומאחר ומדובר במעלית לא תהיה פגיעה בפרטיות. אתרי בנייה בעיר עומדים בתקנות מחמירות, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים.	

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 15.09.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.02.2025

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בבניין לשימור מכוח תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג' בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בהתאם לחוות דעת משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן "בשנת 2000 אישרה הוועדה המקומית המדיניות למתן פטור מלא מתקן חניה למבנים לשימור, בהתקיים התנאים המובאים במדיניות, פטור שהיה באותה עת בסמכות הוועדה המחוזית. בתיקון לתקנות החניה משנת 2016, בוטלה סמכות הוועדה המחוזית להקטין / לתת פטור מלא מתקני חניה. יחד עם זאת, בכל הנוגע לשימור הותקנה תקנה 22 בתקנות החניה המקנה לוועדה המקומית סמכות להפחית מקומות חניה במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור. מדובר בסמכות להפחית מקומות חניה ולא בסמכות "שלא לקבוע מקומות חניה כלל" (כפי ניתן באזור סגור לכלי רכב ע"פ תקנה 12).

עד כה לא נעשה שימוש בסמכות לפי תקנה 22, מהטעם שבמרבית המבנים הקבועים לשימור הינם בתכנית השימור 2560 הקובעת בהוראותיה ש"ד לוועדה המקומית לתת פטור מלא מהתקנת מקומות חניה, משיקולי שימור. מאחר וישנה כאמור מדיניות של הוועדה בעניין, אנו סבורים שכל שנדרש הוא להביא לוועדה תיקון למדיניות, אשר ישקף את התיקון שחל בדין מאז שנת 2000 ויקבע תקן חניה מופחת למגרש שיעמוד של **מקום חניה אחד** (כאמור לא ניתן לתת פטור מהתקנת מקומות חניה). תיקון זה של המדיניות יכול להתבצע בדיון בוועדת המשנה הדנה בבקשות להיתרי בניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר,

עמ' 205

מידע: 23-00069 רישוי: 24-1453 ת.בניין: 0014-023

נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.02.2025

בית משותף ובו 8 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר
נפח מאושר.
מיקום מסתור האשפה מאושר בשל מגבלות המגרש הבנוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 01.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 6 נמצא בצמידות לבנייה מבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 6,333.00.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 4,233.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: לא רלוונטי.
מוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.02.2025

חוות דעת אדריכלית תינתן על ידי מחלקת שימור.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.12.2023

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.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס צר-עלים	5.00	15.00	2.00	שימור	1,103.00
4	זרקונית קנרית	2.00	10.00	1.00	כריתה	
5	דקל אריקה	3.00	10.00	1.00	כריתה	
6	תות לבן	8.00	40.00	8.00	כריתה	6,333.00
7	הדר מינים	3.00	15.00	2.00	שימור	1,470.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 05.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו. טרם החילו לבנות בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:**מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 09.07.2025)**

חו"ד לתיק ירוק

מזא"ה 25 - מבנה לשימור ג'**חו"ד מח' שימור להיתר, 30.6.25**

המבנה במזא"ה 25 תוכנן ע"י אדר' יונתן שליין בשנת 1932, בסגנון בינלאומי, בן 3 קומות לשימוש מגורים. המבנה לשימור ג', מתוקף תכניות "לב העיר" וממוקם באזור ההכרזה של העיר הלבנה.

היום מבקשים למצות זכויות עפ"י תכ"ע תקפה: תוספת של 2 קומות (הראשונה בקונטור המבנה והשניה בנסיגה) וקומת גג חלקית, תוספת בניה בחזית אחורית, מעלית, ממ"דים, חיזוק המבנה לרעידות אדמה שינויים פנימיים.

מחלקת שימור ממליצה על הבקשה, בהתאם לחוות דעת הכתובה בתיק המידע ובתנאי שימור המבנה, שיקום כל חזיתות המבנה, שיקום קומת הפיתוח והחלקים הציבוריים במבנה. התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה תחול על המבנה בהתייחס לגודל, צורה ומיקום כל מערכת הפתחים, ח. מדרגות, מעקות מרפסות וח. מדרגות, מבואת כניסה, מעברים וכו'. שיקום/שימור המבנה יהיה בהתאם למקור, עפ"י תיק התיעוד, הנחיות מח' שימור וש.מ.מ ובתנאי.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

לפני ביצוע בשטח על אדר' הפרויקט לתאם עם מח' שימור את התכניות והנושאים הבאים:

1. גוון חוץ (טיח, נגרות, פרזול ומסגרות)
2. פרטי פתחים לשימור
3. פרטי פתחים חדשים, (סגירת מרפסות ופתחים בקומות החדשות)
4. פרטי הצללה לשימור כולל במרפסות סגורות בגוש אחורי
5. פרטי הצללה בקומות החדשות והצללה פנימית במרפסות הסגורות
6. סרטי מעקה
7. הארת חזיתות חוץ
8. פרט פרגולה
9. פיתוח שטח מפורטת
10. הנמכת חדרי רחצה בילי אוורור מאולץ לגג העליון

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **טיח וצבע:** יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקוי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבולקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור.

קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות: פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארותן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיפ או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. **הצללה תהיה פנימית בלבד!!!** יש לתאם פרט הצללה ולשלבו בתכניות.

- פתחים: אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערך) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבליטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכו' סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

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

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

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת

הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

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

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

- פיתוח שטח: כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

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

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

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

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

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

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

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

מי אביבים - (ע"י 23.07.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 10.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 5 בגוש 7435 בבעלות פרטית.
לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 22.07.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר, בן 3 קומות, 3 יח"ד. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 4 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור סה"כ 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - העברת שטחים לא מנוצלים בין הקומות לקומות 4+5 גג
 - איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת
 - בניית פרגולה במפלס קומת הגג
 - הגבהת קומת גג מ 2.5 מ'
 - הגבהת גובה מרתף תת קרקעי מ 2.20 מ' ל- 4.0 מ' עבור מאגר מים חירום.
 - בניית מרתף טכני החורג מעבר למתאר המבנה העילי במרווח אחורי תת קרקעי, לטובת מאגר מים תת קרקעי חירום לפי הנחיית כיבוי אש ומי אביבים
 - ביטול נסיגה 1.20 מ' מחזית צד ואחור בגג
2. קביעת תקן חנייה 1 לפי תקנה 2 לתקנות החנייה ואישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע חי
3. דחיית ההתנגדות שכן ההקלה המבוקשת מקוי הבניין הצדדים הינה לשם תוספת מעלית במרווח הצד בלבד ולא מעבר לבניין הקיים כיום בהתאם לתוכנית 2710 בכפוף להבטחת גישה והודעה לגובלים ומאחר ומדובר במעלית לא תהיה פגיעה בפרטיות. אתרי בנייה בעיר עומדים בתקנות מחמירות, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים.

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

#	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 רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
6	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 6,333.00.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע 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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד

התנאי

המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
-יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

5 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

6 אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

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

8 אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי

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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר, בן 3 קומות, 3 יח"ד. סה"כ לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין מגורים בן 4 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור סה"כ 8 יח"ד (3 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
 - העברת שטחים לא מנוצלים בין הקומות לקומות 4+5 גג
 - איחוד שני חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת
 - בניית פרגולה במפלס קומת הגג
 - הגבהת קומת גג מ 2.5 מ'
 - הגבהת גובה מרתף תת קרקעי מ 2.20 מ' ל- 4.0 מ' עבור מאגר מים חירום.
 - בניית מרתף טכני החורג מעבר למתאר המבנה העילי במרווח אחורי תת קרקעי, לטובת מאגר מים תת קרקעי חירום לפי הנחיית כיבוי אש ומי אביבים
 - ביטול נסיגה 1.20 מ' מחזית צד ואחור בגג
2. קביעת תקן חנייה 1 לפי תקנה 2 לתקנות החנייה ואישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע חי

3. דחיית ההתנגדות שכן ההקלה המבוקשת מקוי הבניין הצדדים הינה לשם תוספת מעלית במרווח הצד בלבד ולא מעבר לבניין הקיים כיום בהתאם לתוכנית 2710 בכפוף להבטחת גישה והודעה לגובלים ומאחר ומדובר במעלית לא תהיה פגיעה בפרטיות. אתרי בנייה בעיר עומדים בתקנות מחמירות, לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 6,333.00 ₪.

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

תנאים לתעודת גמר

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

עמ' 214

מידע: 23-00069 רישוי: 24-1453 ת.בניין: 0014-023

#	תנאי
4	השלמת הדרישות כפי שניתנו בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כלטענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	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 - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0758	תאריך הגשה	22/05/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בן יהודה 217, נחום הנביא 24	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/50	תיק בניין	0025-217
מס' תב"ע	219, 2710, 3616 א, 58, תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	482.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוטליב אחריות בבניה בע"מ	הערבה 1, גבעת שמואל 5400804
בעל זכות בנכס	נרדה גרוס	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	אילנה בן דורי	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	רגינה זבדה	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	יואב קרינסקי	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	מיכל דבורה פינקלשטיין	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	ציפורה בליצר	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	זאב שינדלר	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	אסתר שינדלר	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	גבריאל בן דורי	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	יעקב לביא	החשמונאים 9, רמת גן 5248274
בעל זכות בנכס	בנק פועלים בע"מ	בן יהודה 217, תל אביב - יפו 6350215
בעל זכות בנכס	אלו"ט אגודה לאומית לילדים אוטיסטים	בן יהודה 217, תל אביב - יפו 6350215
עורך ראשי	ברד פינצוק	גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	אריה גוטליב	הערבה 1, גבעת שמואל 5400804

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

ממצאי תיק בניין:	שנה	היתר	שנה	בקשה
תיאור	1950	230		לבניין בית בן קומה אחת וקומה ב' חלקית מעל מקלט במרתף. בקומה א' 2 חנויות ו-2 יחידות דיור ובקומה ב' יחידת דיור. סה"כ 3 יחידות דיור בבניין. *** על פי הבניין הקיים נראה כי לא בוצע לפי היתר וקיימת יח"ד אחת בלבד בקומת הקרקע (2 יח"ד)***
** היתר מילולי בלבד**	1956	67		לבניין בית בן 4 קומות (כולל קומת יציע) מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 2 יחידות מסחר, מחסן

עמ' 216
מידע: 22-00536 רישוי: 23-0758 ת.בניין: 0025-217

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ויח"ד בקומת הקרקע, יציעים למסחר ו-2 יח"ד בקומת הביניים, 2 יח"ד לכל קומה טיפוסית. סה"כ 9 יח"ד.
		263	1972	שינויים פנימיים והוספת יציע בקומה א'

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור:	28 יח"ד לפי 1809.50מ"ר שטחים כוללים עבור מגורים בהתאם למפתח 65.	תוספת 10 יח"ד ל-9 יח"ד קיימות. סה"כ 19 יח"ד	

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בהחלטת ועדת משנה מתאריך 17/01/2024 לנושא מספר יחידות הדיור הקיימות במבנה.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאור הבהרה שהגיעה מעורך הבקשה לעניין היתרים קיימים לבניין הובן כי בקומתה קרקע קיימת יחידת דיור בחזית האחורית ולא מחסן. על כן מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין הן 9 ולא 8 ככתוב בהחלטת הועדה.

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

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 17.1.2024 ולעדכן את מספר יח"ד הדיור הקיימות ל-9 במקום 8. סה"כ לאחר התוספת 19 יח"ד (9 קיימות + 10 יח"ד חדשות).

דרפט קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד, הכוללים:**
- 1. בקומת המרתף:** החלפה וחידוש למעלית קיימת בפיר המדרגות, הארכת קירות והחלפת דלת כניסה למקלט הקיים.
 - 2. בקומת הקרקע:** החלפה וחידוש למעלית קיימת בפיר המדרגות, קירות חיזוק בכל תוואי הקומה והסדרת חלונות חדשים ליחידת הדיור וויטרינות חדשות למסחר בתוואי קירות החיזוק.
 - 3. בקומות א'- ד' הקיימות (בכל קומה):** החלפה וחידוש למעלית קיימת בפיר המדרגות, קירות חיזוק בכל תוואי הקומה והסדרת חלונות חדשים, סגירת מרפסות הגזוזטרה בחזיתות הצד בסגירה קלה, הסדרת מסתורי כביסה ליחידות הדיור הקיימות. בקומה ד' מבוקשת השלמת שטח קומת הגג בתוואי הקומות מתחת לתוספת מפלס תחתון ליחידת דופלקס בקומה ה' החדשה.
 - 4. קומה ה' חדשה:** בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יחידות דיור. 1 יח"ד החלק העליון לדופלקס שחלקו התחתון בקומה ד', 1 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ו- 2 יח"ד נוספות להם במשותף חדר שיפור מיגון קומתי.
 - 5. קומה ו' חדשה:** בהיקף קומה טיפוסית מורחבת, עבור 4 יחידות דיור. 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ו- 2 יח"ד נוספות להם במשותף חדר שיפור מיגון קומתי.
 - 6. קומת גג חלקית חדשה** המכילה 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומרפסת גג לכל דירה.
 - 7. על הגג העליון:** גנרטור, 16 פאנלים סולאריים ו- 8 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - 8. בכל קומות הבניין:** החלפה וחידוש למעלית קיימת בפיר המדרגות הכוללת תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות בשטח מבואות משותפות, אגפי מסתורי כביסה בחזיתות צד צפון ודרום.
 - 9. בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילר חשמל ונישה לגז בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישה לאצירת אשפה וגמל מים בצמוד לגדר צדדית מערבית,
- סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 10 יח"ד חדשות).**

מצב קיים:

בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		147	1934	לבניין 3 חדרים, מטבח, חדר אמבט ובית כסא.
		230	1950	לבניין בית בין קומה אחת וקומה ב' חלקית מעל מקלט במרתף . בקומה א' 2 חנויות ויחידת דיור ובקומה ב' יחידת דיור.
		67	1956	לבניין בית בן 4 קומות, קומת ביניים מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 2 יחידות מסחר עם יציעים בקומת הביניים ו- 8 יחידות דיור (2 בקומת הביניים, 2 כל קומה טיפוסית)
12-0087	11/01/2012	12-0289	09/05/2012	בניה ללא תוספת שטח מעלית פנימית

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף של בעלים פרטיים ובנק הפועלים בע"מ בעל 10 תתי חלקות. על הבקשה חתומים 7 מבעלי החלקות באמצעות עו"ד ציפורה בליצר אשר הינה בעלים של תת חלקה מס' 5 בבניין נשוא הבקשה. **לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 37 ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכניות: 58, 3616א' - רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב בן יהודה	4.00 מ'	3.55 מ' קיים + חיזוק 3.55 מ' ויטרינות חדשות במסחר בחזית לרחוב	קיים+חיזוק ניתן לאשר. מיקום ויטרינות חדשות לא ניתן לאשר בתחום זיקת ההנאה. ניתן תנאי לתיקון
קדמי צפוני לרחוב נחום	4.00 מ'	3.55 מ' קיים + חיזוק 3.55 מ' ויטרינות חדשות במסחר בחזית לרחוב	קיים+חיזוק ניתן לאשר. מיקום ויטרינות חדשות לא ניתן לאשר בתחום זיקת ההנאה. ניתן תנאי לתיקון
צדדי דרומי	3.00 מ'	2.20 מ' קיים + חיזוק	קיים+חיזוק ניתן לאשר.
צדדי מערבי	3.00 מ'	2.72 מ' קיים + חיזוק	קיים+חיזוק ניתן לאשר.
קווי בניין לממ"דים:		מבוקשים חדרי שיפור מיגון בקומות החדשות בלבד בחזית הקדמית הצפונית לרחוב נחום ובחזית הצדדית הדרומית בתחום קווי הבניין שנמצאו מעל.	
לצד צפון	2.00 מ'		
לצד מערב	2.00 מ'		
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת קרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	ללא מילוי קומת הקרקע	
בקומות הטיפוסיות הקיימות:	עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר כולל ממ"ד	מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד בסגירה קלה. בקומה ד' מבוקשת השלמת שטח קומת הגג בתוואי הקומות מתחת בשטח של כ- 30 מ"ר. שטח זה מבוקש כמפלס תחתון ליחידת דופלקס חדשה בקומה ה' החדשה.	ניתן לאשר שכן השטח המבוקש לתוספת קטן מהשטח הניתן להוספה ל-2 יחידות הדיור בקומה וכן מדובר בהשלמת קומה בתוואי קומות טיפוסיות
בקומות החדשות:	בקונטור הקומה המורחבת	בהתאם.	
צפיפות:	28 יח"ד לפי 1809.50 מ"ר שטחים כוללים עבור מגורים בהתאם למפתח 65.	18 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית (3.10מ') ועד 3.40 מ'	בהתאם. מבוקשת ריצפת טרנספורמציה בחיבור בין קומה ד' ל-ה' החדשה. גובה קומה 3.71מ'	ניתן לאשר החריגה בהתאם לשם תפקוד וחיזוק הבניין.
מרפסות: הבלטה : (חזית קדמית לרחוב בן יהודה ולרחוב נחום):	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליח"ד	1.40מ' רחוב בן יהודה 1.20מ' לרחוב נחום בשטח ותוואי המרפסות הקיימות.	
תוספת מרפסות:	שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית. בקומת התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מוצעת סגירת מרפסות בקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות סגורות בתוואי שוטח המרפסות בקומות הקיימות בקומות התוספת.	
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.	מוצעים מסתורי כביסה עבור יחידות הדיור בקומות קיימות. לא נראה פתרון כביסה עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידות הדיור בקומות החדשות.	יש להראות פתרון כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. ניתן תנאי לתיקון.
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים : - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	בהתאם. במסתורי הכביסה ועל הגג העליון.	
בנייה על הגג: שטח :	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	בהתאם.	

עמ' 220

מידע: 22-00536 רישוי: 23-0758 ת.בניין: 0025-217

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	במגרשים פינתיים נסיגה של 3.00 מ' מחזית אחת 1.20 מ' בחזית הנותרת. בבניין עם מרפסות לכל אורך החזית תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות. 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' מקו חזית המרפסות לרחוב בן יהודה 1.20 מ' מקו חזית המרפסות לרחוב נחום. 4.50 מ' בהתאם.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית עו, 3616 א'):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות מרתף מספר קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	קומת מרתף אחת קיימת.	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.5 מ' (ב- 2 קומות תחתונות)	2.20 מ' נטו	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	מקלט, חדר מונים מדרגות ופיר מעלית.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית עו' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א\3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחין חדירי מים	תכסית המרתף כ-13% משטח המגרש.	

עמ' 221

מידע: 22-00536 רישוי: 23-0758 ת.בניין: 0025-217

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	נראים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון.
פיתוח שטח/גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין לא נמצאה תכנית היתר הבניין המקורי. בתכנית היתר מס' 12-289 משנת 20121 נראה כי המרפסת בחזית הצפונית של הבניין הוגדלה. אך לא נראים קירות בבנייה קשיחה בדפנות המרפסת. בתכנית המדידה לבקשה זו נראה כי קיימים קירות בבנייה קשיחה מחוץ לקוי בניין במרפסת הצפונית.
2. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן קווי המגרש אינם מסומנים כלל. ניתן תנאי לתיקון.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 26.12.2023)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 15.11.2023

הבקשה כוללת:

תוספת 10 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, לבניין קיים מכח תמ"א 38

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

10 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:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

ממדי המגרש ומיקומו לא מאפשרים הקמה של חניית רכבים בשטח המגרש.

המלצה:

עמ' 222

מידע: 22-00536 רישוי: 23-0758 ת.בניין: 0025-217

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

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.11.2023

בית משותף עם 20 יחידות דיור, מוצגת נישא עבור ריכוז אשפה כלי אצירה נדרשים לאחר פגישה עם מאיר ראובן בשטח בתאריך 6.11.23
5 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ל' כ"א
2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ל' כ"א

תכנון האשפה אושר במיל לנדב בר ע"י מאיר ראובן
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-9.11.23

גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.12.2022

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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
במגרש ובסביבתו קיימים 5 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 14.11.2023

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-9.11.23
פילר חשמל בניצב וצמוד לחזית לרחוב בשל מגבלות המגרש ופינוי האשפה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 20.09.2022

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

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

המלצה: לאשר את הבקשה / לדחות את הבקשה

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	6.00	32.00	4.00	שימור	6,691.00
2	פיקוס בנימינה	4.00	20.00	2.00	שימור	2,614.00
3	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	שימור	3,016.00
4	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	שימור	3,016.00
5	קופניון אנקרדי	3.00	5.00	2.00	שימור	236.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 14.02.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 09.01.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 20.04.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 50 בגוש 6961 בבעלות פרטית .

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.

תוקן כתב ההתחייבות לרישום זיקת הנאה בהואיל 4 .
סומן תחום זיקת ההנאה בתוכנית קומת הקרקע בחתכים ובחזיתות .

תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.01.2023)

המלצה לתת היתר
תוספת בנייה
יש דוח קרקע
הוקצה מקום להעתקת פילר במדרכה

שיפוץ מבנה - (ע"י שירלי נמני 01.01.2024)

המלצה לתת היתר

הנחיות לשיפוץ

1. פיתוח החצר לפי תוכנית פיתוח מאושרת.
2. תיקון גדר בנויה.
3. פרוק גדרות מאולתרות.
4. פרוק שטחי רצוף בחצר וביצוע חדשים לפי פרט מאושר מראש.
5. פרוק מסתור אשפה קיים והקמת מסתור לאשפה או חדר אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.
6. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
7. 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.

8. שיקום ושיחזור פריקסטים.
9. שיקום ושיחזור חלון קומת הגלריה.
10. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזג אויר, דודי שמש וכו').
11. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
12. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
13. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים.
14. הבאת כל המרפסות לאחידות. (ביצוע סגירת אחידות או פתיחת כל המרפסות) בכפוף להיתר הבניה.
15. ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.
16. ביצוע ספי חלונות אחידים.
17. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום ניסתר מאושר.
18. התקנת גופי תאורה תיקנים לעירית ת"א עם שם הרחובות ומס' הבית בהתקנה סמויה.
19. צנרת ביוב תהיה מפלדה אנכית בתוואי שיאושר.
20. צנרת מים תהיה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
21. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגולוון וצביעתם בתוואי שיאושר.
22. ויטרינות יהיו אחידות לפי פרט שיאושר.
23. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט שיאושר שקועים פנימה למישור הקיר.
24. פרוק חלקי מבנה מאולתרים.
25. פרוק גגונים מאולתרים.
26. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושר, ימולאו בבלוקים (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.

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 20.09.2022)

נדרש תאום לפני היתר
בקרה הנדסית שלב א - בקשה לחיזוק ותוספות

וסים שלום רב,

- התקבלו המסמכים הבאים:
1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3
 2. דו"ח אל הרס
 3. דו"ח קרקע
 4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

סטפני

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – בן יהודה 217
גוש: 6961, חלקה: 50 – אישור לדין בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 25/08/2022.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס יעקב גוטמן.

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות מעליהן, כשהעליונה נסוגה.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת GEOSYSTEM, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד מגנזי הנדסת קרקע ויעוץ לביסוס.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד.

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות+10 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על

#	תנאי
	כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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.
11	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 10 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
דורון ספיר לא משתתף בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 9 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0002 מתאריך 17/01/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בפינת הרחובות בן יהודה ונחום, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 2 יחידות מסחריות ו- 8 יח"ד.
סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (8 יח"ד קיימות+10 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל

#	תנאי
	אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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.
11	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 10 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לתקן את החלטת ועדת המשנה מיום 17.1.2024 ולעדכן את מספר יח"ד הדיור הקיימות ל-9 במקום 8. סה"כ לאחר התוספת 19 יח"ד (9 קיימות + 10 יח"ד חדשות).
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
4	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	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	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

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

עמ' 230

מידע: 22-00536 רישוי: 23-0758 ת.בניין: 0025-217

#	תנאי
3	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	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.
11	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 10 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	24-1315	תאריך הגשה	18/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	ביל"ו 11	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7441/15	תיק בניין	0067-011
מס' תב"ע	2268, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	584.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בילו, ת"א רייק 38 בע"מ	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ארזה זיסר	ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220
בעל זכות בנכס	אברהם זילוביץ	ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220
בעל זכות בנכס	איריס כהן	ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220
בעל זכות בנכס	צפנת יונס ליפשיץ	ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220
בעל זכות בנכס	יורם נאמן	ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220
בעל זכות בנכס	עירית נאמן	ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220
עורך ראשי	אורי מיליק	יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	רייק יוסף	רובינשטיין ארתור 13, תל אביב - יפו 6967121

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

תוספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד, הכוללים: 1. הריסת חדר כביסה קיים במרווח האחורי. 2. <u>חפירת 2 קומות מרתף</u> ובור חנייה בעומק 8.75מ' בשני מפלסים כמפורט: בבור החנייה 12 מקומות חנייה לרכב פרטי, <u>בקומה 2</u>:- חדר מכונות, מאגר מים ומחסן דירתי. <u>בקומה 1</u>:- 3 מחסנים דירתיים ונישות למערכות. סה"כ 4 מחסנים דירתיים במרתפים. 3. <u>בקומת הקרקע</u>: שינויים פנימיים ותוספת שטח עבור ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיוור בקומה, תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד, הצמדת שטח חצר במרווחי הצד והאחורי לכל אחת מיחידות הדיוור. 4. <u>בקומה א' ו- ב' הקיימות</u>: הריסת מדרגות בחזית האחורית, תוספת שטח עבור ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיוור בקומה, תוספת מסתור כביסה לכל יח"ד, פתיחת מרפסות הגזזטרה שנסגרו ללא היתר במרווח הצד הדרומי, סגירת מרפסות הגזזטרה בחזית האחורית ובחזית הצד הצפונית בסגירה קלה. 5. <u>בניית קומות ג' ו-ד' חדשות</u>: בתוואי קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזזטרה (בחזית הצד הדרומית ובחזית האחורית) פתוחות ומקורות. בקומה 5 מרפסות הגזזטרה אינן מקורות. 6. <u>תוספת קומה ה'</u> (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ותליי כביסה בשטח מרפסת גג, מקורה חלקית בפרגולות בבניה קלה. 7. <u>בגג העליון</u>: בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליח"ד בקומה ה' עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח

הדירה, 8 קולטי שמש, 11 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.

8. בכל הקומות: חיזוקים בתוואי הבניין, תוספת מעלית פנימית בשטח גרעין המדרגות, תחנת עצירה בכל הקומות.

9. בחצר: פיתוח שטח, גינון, הצמדת חצר ליח"ד בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי, מסתור אשפה ושחרור אויר חניונים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי, מעלית למתקן החנייה במרווח הקדמי, נישא לגמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1233	1931	לבניין קומה 1 עבור 2 יח"ד.
		816	1932	לבניין חדר כביסה בחצר
		1367	1933	לבניין קומה ב' עבור 2 יח"ד. סה"כ בניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.
		2091	1933	לשינויים בקומות א ו-ב ובניין קומה ג' עבור 2 יח"ד. סה"כ בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות משנה. על הבקשה חתומים בעלי 4 מחלקות המשנה להם כ-68% ברכוש המשותף.
לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ובוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למדיניות לרובעים 5 ו-6 בתחום אזור ההכרזה ולתכנית המופקדת).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	לפי תכנית 2268: 5 קומות לפי תמ"א 38: לפי מדיניות רובעים 5-6 קומה חלקית סה"כ: 5 קומות וקומה חלקית התאמה למופקדת: 5 קומות וקומה חלקית	5 קומות וקומה חלקית	
קווי בניין קדמי			

עמ' 233

מידע: 23-00765 רישוי: 24-1315 ת.בניין: 0067-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב ביל"ו: צדדיים: אחורי: קווי בניין לממ"דים:	4.00 מ' 3.60 מ' התאמה למופקדת: 3.30 מ' 5.00 מ'	2.00 מ' קיים צדדי צפוני: 1.87 מ' קיים + חיזוק צדדי דרומי: 1.77 מ' קיים + חיזוק בקומת הקרקע: 3.63 מ' קיים בקומות הטיפוסיות: 4.93 מ' קיים צדדי צפוני: 3.24 מ' אחורי: 4.50 מ'	
זכויות בנייה בקומות הקיימות: מכח תמ"א 38: שטח מגרש 584 מ"ר	השלמת הבניה במסגרת קווי בנייה שלא נוצלו (25 מ"ר * 3 = 75 מ"ר) + 306 מ"ר * 2 = 612 מ"ר 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות + 153 מ"ר קומת גג חלקית בתכסית של 50% התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש (כ-1,662 מ"ר) וכן לא יעלו על 390% מגודל המגרש (מגרש 500 מ"ר ומעלה), (=2,277.6 מ"ר) הקטן מביניהם.	מבוקש שטח תוספת בהתאם. סה"כ שטחים מבוקשים ב-5 קומות: 1,562.25 מ"ר בהתאם.	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2268 לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג = 17 יח"ד +		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מכח תמ"א 38 בנייה על הגג – תוספת יחידת דיוור לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר = 2 יח"ד. סה"כ 19 יח"ד לפי מדיניות של רובעים 5-6 בתוספות בנייה: מספר יחידות הדיוור המרבי בקומות החדשות יהיה מס' יח"ד על פי הקיימות בקומה טיפוסית = 2 יח"ד * 2 = 4 יח"ד בקומות הטיפוסיות. התאמה למופקדת: במגרשים ביעוד מגורים מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 2 + בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית, כאמור לעיל. = 2 סה"כ: 2 יח"ד * 2 קומות = 4 יח"ד + 2 יח"ד על הגג = 6 יח"ד חדשות	מבוקשת תוספת 5 יח"ד 2 בקומה * 2 קומות + 1 יח"ד על הגג. סה"כ 11 יח"ד.	
גובה קומה	מ' 3.30 התאמה למופקדת: גובה קומות כ- 3.30 מ' התוספת (כולל גובה קומת הגג) לא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם	
בנייה על הגג תכסית: נסיגות לחזית קדמית:	לפי תמ"א 38 ומדיניות ברובעים 5 ו-6: בתוספת של 2 קומות ניתן לקבל קומה בתכסית של 50% (= 153 מ"ר) 3.00 מ'	153 מ"ר בהתאם 3.00 מ'	

עמ' 235

מידע: 23-00765 רישוי: 1315-24 ת.בניין: 0067-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
אחורית:	1.20 מ'	במגדל הממדים ללא חריגה יתר הבנייה 1.57 מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
צדית:	1.20 מ'	צדדי צפוני 0.00 מ' צדדי דרומי 0.45 מ'	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשר. ראה התייחסות להקלות.
גובה ברוטו	4.50 מ'	4.50 מ'	
	התאמה למופקדת: תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג התחתון (=391.95מ"ר) ובכפוף לנסיגות כמפורט. תבנה בנסיגה שלא תפחת מ - 3.0 מ' בקו החזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות. גובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'.		
מרפסות	לפי סעיף 9.1.8 ד'- ניתן בתוספות בנייה להתיר בקומות החדשות הבלטת מרפסות מקו הבניין בהתאם לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים		

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה רובע 6-5 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה כלפי חזית הרחוב	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, לא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק	בהתאם	
שמירה על אופי המרפסות הקיימות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים ובליטות. בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות. יישמר המופע הכללי של	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המרפסות בבניין הקיים.		
מרפסות חדשות	יהיו בשטח ובתוואי המרפסות בקומות הקומות בקומת התוספת לא תותר סגירת מרפסות	בהתאם מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית ובחזית האחורית בסגירה קלה.	ניתן לאשר.
גגות	הגג העליון והתחתון יהיו שטוחים. מעקה גג בנוי בגובה לפחות של 0.90 מ'	בהתאם	

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 + בור חניה בשני מפלסיפ	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (11) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	4 מחסנים דירתיים. שטח בהתאם.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 87.6 מ"ר	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור/מדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	לא צורך פרט וחומר מצללה. ניתן תנאי לתיקון.
פיתוח שטח/גדרות	X	
בריכות שחיה	X	צורך פרט, גובה בהתאם, מיקום מערכות טכניות בהתאם.
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2	בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 4.11 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 82 % מן המרווח המותר
5	הקמת בריכת שחיה בגג העליון בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.
6	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
7	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
8	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 25 מ"ר בכל הקומות
9	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.77 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 35 % מן המרווח המותר
10	חריגה מקו בניין צדדי לטובת הקמת מרפסות חדשות בהיטל זהה למרפסות הקיימות
11	בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה נדרשת, המבוקש לבניה מכח קוי בנין מוקטנים לתוספת ממ"דים וניתן לאישור.
2	אינה נדרשת. ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין ובאישור מחלקת התנועה.
3	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
4	אינה נדרשת. המבוקש בהתאם למרפסות קיימות בבניין ובהתאם להוראות התוכנית.
5	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
6	אינה נדרשת, המבוקש לבניה מכח קוי בנין מוקטנים לתוספת ממ"דים וניתן לאישור.
7	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תמ"א 38
8	אינה הקלה כי אם פרסום ליידוע מכח תמ"א 38
9	אינה נדרשת. המבוקש בהתאם למרפסות קיימות בבניין ובהתאם להוראות התוכנית.
10	אינה נדרשת. המבוקש בהתאם למרפסות קיימות בבניין ובהתאם להוראות התוכנית.
11	אינה נדרשת. ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין ובאישור מחלקת התנועה.

תאריך הודעה אחרונה: 03/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורית הלברון - ביל"ו 9, תל אביב - יפו 6522214, נעם נדיב - ביל"ו 9, תל אביב - יפו 6522214	על פי ההודעה שנשלחה בענייני תכנון ובניה בדבר בקשת הקלות : סעיף 2 בדבר "בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 12 כלי רכב בחריגה מקו בניין קדמי צדדי". על פי תיק בניין מתוכננת מעלית לחניון תת קרקעי בצד הדרום מזרחי של בניין ביל"ו 11 הנושק לחזית צפון מזרחית של בניין ביל"ו 9. הבקשה לחריגה מקו בניין תקרב את המתקן (מתקן החניה האוטומטית) לחזית של בניין ביל"ו 9 ממש על הגדר הפרדה בין

#	מתנגדים	נימוק
		שני הבניינים (הצמדה של ממש למגרש ביל"ו 9). אנו המתנגדים מתנגדים לחריגה זו מקו בניין ביל"ו 11 אשר תיגרם למטרד של רעש מכונות וזיהום אוויר של גזי הפליטה של המכונות נבקש שהמתקן הנ"ל יהיה בתוך קווי הבניין של ביל"ו 11 ולא יחרוג מקו הבניין המקורי לכיוון דרום בהצמדה למגרש ביל"ו 9
2	יובל אופנהיים - עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805	מתנגד לבניית חניון ומעלית לחניון תת קרקעי בחריגה מקו בניין קדמי צדדי. זה יהיה מפגע של רעש וזיהום אוויר. אבקש כי המתקן יהיה בתוך קווי הבניין של בילו 11. מתנגד לכל חריגה מעבר לקו הבניין המותר - הבלטת גזזטראות בחריגה מקו בניין מותר. הבניינים (בילו 11 ו-9) קרובים מאוד גם במצב הנוכחי. יהיה בכך פגיעה בפרטיות הדיירים ובאזור הדירות (חסימת דרכי אוויר).
3	רחל חבר - ביל"ו 11, תל אביב - יפו 6522220	(1) שכתוצאה מהקמת מעלית החניון כמפורט בהודעה, עתידה דירת מרשתי בפרויקט להיפגע באופן קשה, מהותי ובלתי סביר. (2) מיקום מעלית החניון בצמידות לדירת מרשתי תגרם למרשתי למטרדי רעש מכונות, ריח וזיהום אוויר כתוצאה מגזי הפליטה של המכונות, למפגע ויזואלי המהווה פגיעה מהותית וכמובן לפגיעה קשה בפרטיות, מעבר לפגיעות נוספות בפרטיות, אשר נגרמות כתוצאה מהפרויקט המתוכנן על המקרקעין. (3) מהווה הדבר פגיעה חמורה בזכות הקניינית של מרשתי

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא מדובר בהקלה, מדובר במעלית לחניון תת קרקעי אשר אינה בולטת מעל פני הקרקע כחלק ממרתף החניה ולצורך גישה אליו כאשר תכנית ע'1 מתירה בניה עד גבול המגרש למעלה מן הנדרש. הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. משך השימוש במתקן אינו מהווה הפרה בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.	מומלץ לא לקבל
2	לא מדובר בהקלה, מדובר במעלית לחניון תת קרקעי אשר אינה בולטת מעל פני הקרקע כחלק ממרתף החניה ולצורך גישה אליו כאשר תכנית ע'1 מתירה בניה עד גבול המגרש למעלה מן הנדרש. הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. משך השימוש במתקן אינו מהווה הפרה בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. בניית המרפסות המבוקשת הינה בתוואי המרפסות הקיימות ולא קיימת החרגה מעבר לכך בקוי הבניין. על כן אין הנ"ל מהווה הפרעה מעבר לקיים והסביר.	מומלץ לא לקבל
3	(1)2 לא מדובר בהקלה, מדובר במעלית לחניון תת קרקעי אשר אינה בולטת מעל פני הקרקע כחלק ממרתף החניה ולצורך גישה אליו כאשר תכנית ע'1 מתירה בניה עד גבול המגרש למעלה מן הנדרש. הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי	מומלץ לא לקבל

עמ' 239

מידע: 23-00765 רישוי: 24-1315 ת.בניין: 0067-011

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. משך השימוש במתקן אינו מהווה הפרה בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. (3 טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 15.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 04.05.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.4.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 30.4.25

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר בנוסף ל - 6 יחידות הקיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל עבור הדירות הקיימות, ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 03.03.2025

מוצג חדר אשפה המכיל עגלות ומכלים

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 27/2/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 15.02.2023

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 38 מאושר לכריתה לשם הקמת מתקן החניה האוטומטי שמיקומו אינו מתאפשר במקום אחר בשל מגבלות המגרש הבנוי. עץ מספר 136 מאושר לכריתה בשל קרבתו לבנייה המבוקשת. עצים 170 ו-171 מאושרים לכריתה בשל מיקומם מעל מרתף חניה מתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 56,939.00.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 54,839.00 יינטעו עצים ברחבי העיר כל הגדרות בצדי ואחורי המגרש תהיינה לשימור ולא תבנה גדר חדשה במקומן.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 03.03.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 27/2/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 10.05.2023
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
38	פיקוס השדרות	6.00	60.00	9.00	כריתה	33,912.00
61	וושנינגטוניה חסונה	6.00	35.00	4.00	שימור	2,430.00
86	פיקוס הגומי	12.00	23.00	9.00	כריתה	1,943.00
89	שפלרה מקרינה	10.00	30.00	8.00	כריתה	1,356.00
90	שפלרה מקרינה	10.00	25.00	5.00	כריתה	942.00
91	וושנינגטוניה חסונה	8.00	35.00	4.00	שימור	3,240.00
112	אילנטה בלוטית	15.00	35.00	8.00	שימור	923.00
113	סיגלון עלי-מימוסה	16.00	50.00	13.00	שימור	14,130.00
136	קתרוסית מרובעת	15.00	50.00	11.00	כריתה	10,362.00
165	אילנטה בלוטית	13.00	16.00	4.00	כריתה	
166	שפלרה מקרינה	16.00	31.00	4.00	כריתה	
170	וושנינגטוניה חסונה	13.00	30.00	4.00	כריתה	4,212.00
171	וושנינגטוניה חסונה	13.00	30.00	4.00	כריתה	4,212.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 11.07.2024)

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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 11.06.2023)

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 " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקע/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י טל נחשון 11.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 15 בגוש 7441 בבעלות פרטית.
הוטען במגירה 2000 תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה והמבקשים ידרשו לחזור לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 18.07.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לת., וספת ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הקמת בריכת שחייה בגג העליון בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
 - השלמת הבנייה בתחום קוי הבניין.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן לא מדובר בהקלה, מדובר במעלית לחניון תת קרקעי אשר אינה בולטת מעל פני הקרקע כחלק ממרתף החנייה ולצורך גישה אליו כאשר תוכנית ע'1 מתירה בנייה עד גבול המגרש למעלה מן הנדרש.
- הבקשה למתקן החנייה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. משך השימוש במתקן אינו מהווה הפרה בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
- בניית המרפסות המבוקשת הינה בתוואי המרפסות הקיימות ולא קיימת החרגה מעבר לכך בקוי הבניין. על כן אין הנ"ל מהווה הפרעה מעבר לקיים והסביר. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	התנאי
5	לביקורת וקבלת הנחיות. 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.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
7	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
8	כל הגדרות בצדי ואחורי המגרש תהיינה לשימור ולא תבנה גדר חדשה במקומן. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 56,939.00 ₪.
10	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	התנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה לתוספת, ושינויים מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למגורים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד (6 יח"ד קיימות ו-5 יח"ד חדשות)

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
- הקמת בריכת שחייה בגג העליון בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.

כולל תמריצי תמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.5 קומות, כולל קומת קרקע
 - השלמת הבנייה בתחום קוי הבניין.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן לא מדובר בהקלה, מדובר במעלית לחניון תת קרקעי אשר אינה בולטת מעל פני הקרקע כחלק ממרתף החנייה ולצורך גישה אליו כאשר תוכנית ע'1 מתירה בנייה עד גבול המגרש למעלה מן הנדרש.
- הבקשה למתקן החנייה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. משך השימוש במתקן אינו מהווה הפרה בסביבה העירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת.
- בניית המרפסות המבוקשת הינה בתוואי המרפסות הקיימות ולא קיימת החרגה מעבר לכך בקוי הבניין. על כן אין הנ"ל מהווה הפרעה מעבר לקיים והסביר. יתר הטענות הינן קנייניות.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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.
6	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	כל הגדרות בצדי ואחורי המגרש תהיינה לשימור ולא תבנה גדר חדשה במקומן.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 56,939.00 ₪.
10	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל/תקשורת
7	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.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
10	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0266	תאריך הגשה	05/02/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג שינויים תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	דיזנגוף 247, שדרות נורדאו 27	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/97	תיק בניין	0187-247
מס' תב"ע	3616, 219, א, 58, ע, 1, תמ"א/1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	599.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בו שלום בנורדאו 27 בע"מ	דרויאנוב 4, תל אביב - יפו 6314304
בעל זכות בנכס	אמנון שושני	פינסקר 19, הרצליה 4649045
בעל זכות בנכס	לאה שושני	פינסקר 19, הרצליה 4649045
בעל זכות בנכס	אלכסנדר דונגי	הורדים גני יהודה 49, סביון 5690500
בעל זכות בנכס	רות זוזובסקי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אילנה סופר	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	צוראל כהן	יחזקאל 10, תל אביב - יפו 6259516
בעל זכות בנכס	ניצה כריסטנברי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	שמואל דב איצקוביץ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אהרון חמוס ברון	שדרות נורדאו 27, תל אביב - יפו 6311310
בעל זכות בנכס	דינה טוגנדפט	קרית הטכניון 60, חיפה 6492102
בעל זכות בנכס	יצחק הוסגון	שדרות נורדאו 27, תל אביב - יפו 6311310
בעל זכות בנכס	שרה טובי	החסידה 7, קדימה-צורן 6092000
בעל זכות בנכס	נילי אורבך	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אפרת בר גיורא	שדרות נורדאו 27, תל אביב - יפו 6311310
בעל זכות בנכס	אורלי בטש	שדרות נורדאו 27, תל אביב - יפו 6311310
בעל זכות בנכס	דינה כהן	שדרות נורדאו 27, תל אביב - יפו 6311310
בעל זכות בנכס	מנחם צומעי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	שי אדלר	רפידים 58, תל אביב - יפו 6901516
בעל זכות בנכס	יהודה זאב בן ארי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	אברהם אבי טובי	צורית 1, צורית 2010400
בעל זכות בנכס	שולמית וולנר	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	חנה זונטג	זולא אמיל 14, תל אביב - יפו 6346614
בעל זכות בנכס	משה אסרף	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	ליאור אדלר	חורשה רפידים 58, תל אביב - יפו 6901516
בעל זכות בנכס	רפרנט השקעות בע"מ	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	פיליפ ויקטור טייב	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	קרולינה מריה ואן דר פוטן קטן	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	יפתח ארד	קארו יוסף 14, תל אביב - יפו 6701416
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו- 16 יח"ד, הכוללים:

1. בקומת המרתף הקיימת: שימוש חורג ממחסן בהיתר למשרד למקצוע חופשי ושינויי פנים במקלט קיים לתוספת ממ"מ בשטחו עבור המשרד, תוספת שטח עבור חדר משאבות ומאגר מים, דיפון חדש והרחבת גרם מדרגות קיים להתקנת מעלון נכים.

2. בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללת תוספת ממ"ד ומסתור כביסה ל- 2 יחידות הדיור בקומה, הריסת מדרגות גישה פנימיות ב- 3 מ- 4 חנויות בשל ביטול היציעים והתאמה להיתר המקורי.

3. בקומת הביניים הקיימת (קומה א'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שימוש חורג להפיכת שטחי היציעים הקיימים ליחידת דיור, שינויים פנימיים ביחידות הדיור ותוספת ממ"ד ל- 2 יח"ד המערביות מ- 3

- יח"ד הקיימות. פירוק מסתור למזגנים ע"ג החזית הקדמית לרחוב דיזנגוף, פתיחת סגירת מרפסת ללא היתר ותוספת 2 מסתורים לכביסה ומערכות עבור יחידות דיור בחזית הצד הצפונית, הוספת מסתור כביסה ומערכות ליח"ד בחזית הצד המערבית, תוספת מרפסת גזוזטרה, אישור בדיעבד והרחבת שטח מרפסת נוספת - כולל הסדרת מסתור לכביסה בשטחה, בחזית הקדמית הדרומית לשד' נורדאו.
4. בקומות הטיפוסיות הקיימות (קומות ב'-ג'): שינויים פנימיים ב-2 יחידות המערביות מה-4 בקומה, כולל תוספת שטח עבור ממ"דים והרחבת יחידות הדיור. סגירת המרפסות בחזית הצד המערבית בסדירה קלה. אישור בדיעבד לסגירת חלק מתוואי המרפסות ע"י ויטרינה בחזיתות הקדמיות לרחוב דיזנגוף ושדרות נורדאו, תוספת מרפסות פתוחות צמודות למרפסות אלו שנסגרו, סגירת המרפסת הדרומית ביותר בחזית לרחוב דיזנגוף בסגירה קלה. תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד הצפונית והמערבית והסדרת מתקן לתליית כביסה ליחידת הדיור החזיתית בפינה בשטח הרחבת מרפסת הגזוזטרה המבוקשת.
5. על הגג הקיים (קומה ד'): שינויים פנימיים בחלוקת השטחים ביחידת הדיור הדרום מערבית, השלמת הקומה לקונטור קומה מלאה ותוספת 1 יח"ד חדשה, תוספת שטח עבור ממ"ד ל-2 יח"ד מערביות, אישור בדיעבד לסגירת חלק מתוואי המרפסות ע"י ויטרינה בחזיתות הקדמיות לרחוב דיזנגוף ושדרות נורדאו, תוספת מרפסות פתוחות צמודות למרפסות אלו שנסגרו, סגירת המרפסת הדרומית ביותר בחזית לרחוב דיזנגוף בסגירה קלה. תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד הצפונית והמערבית והסדרת מתקן לתליית כביסה ליחידת הדיור החזיתית בפינה בשטח הרחבת מרפסת הגזוזטרה המבוקשת.
6. תוספת קומות ה'-ו' החדשות: עבור 4 יח"ד בכל קומה. 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית (שקועה למחצה) בחזית לרח' דיזנגוף, 1 יח"ד עם שיפור מיגון, מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית לרח' דיזנגוף (בקומה ו' המרפסת אינה מקורה) ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית (שקועה למחצה) עם תליית כביסה בשטח המרפסת בחזית לשד' נורדאו, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-1 יח"ד עם מ"ר, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית (שרועה למחצה) בחזית הדרומית לשדרות נורדאו.
7. תוספת קומת גג החלקית החדשה (קומה ז'): עבור 2 יח"ד. 1 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה בחזית הקדמית לדיזנגוף ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג פתוחה ומקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית לדיזנגוף ושדרות נורדאו ומרפסת גזוזטרה פתוחה במרווח הצד המערבי.
8. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי עם עלייה במדרגות פנימיות משטח הדירה הדרום מערבית בקומה ז', גנרטור, 24 פאנלים סולאריים ו-9 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה במדרגות הכלליות של הבניין.
9. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישת אשפה בצמוד לקיר המבנה הצפוני ו-2 פחים נוספים בצמוד לגדר צדדית צפונית, נישת לגז בצמוד לגדר צדדית צפונית, גמל מים, מדחס ואחסנת קרטונים בצמוד לגדר צדדית מערבית ופילר חשמל במרווח הצד המערבי.
- סה"כ לאחר תוספת - בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 28 יח"ד (16 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין 4 חנויות עם יציעים ו-16 יח"ד. מעל מקלט במרתף.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		490	01/1950	בניין בן 3 קומות, קומת ביניים, מקלט ומחסן במרתף, המכיל 4 חנויות עם יציעים, 12 יח"ד וחדר כביסה על הגג. (נראה כי קומה אחת לא נבנתה מהיתר זה)

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		970	12/1950	תוספת 1 יח"ד בקומת הקרקע. סה"כ בבניין 4 חנויות ו- 13 יח"ד.
		1159	01/1951	תוספת 3 יח"ד על הגג ושינוי מיקום חדר הכביסה על הגג. סה"כ בבניין 4 חנויות עם יציעים ו- 16 יח"ד.
		521	12/1960	לשינויים והגדלת יציע עבור חנות דרומית (פינתית).
		581	12/1974	שינויים והוספת גגון עבור בנק קיים (חנות דרומית פינתית)
		3-23586	09/2003	תוספת מעלית בחלל גרם המדרגות הכללי של הבניין הקיים עם תחנות עצירה בכל הקומות.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "בן שלום בנורדאו 27 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (בן שלום איתמר) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופת כוחם של 21 תתי חלקות מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד אורית נמדר אבני בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות בנכס. בוצע פרוסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 58, 3616א' - רובע 3 רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 + קומת גג חלקית	7 + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב שדרות נורדאו:	4.00 מ' (זיקת הנאה בתחום המסחר)	3.52 מ'	0.48 מ' לאור חיזוק קירות קיימים בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
קדמי לרחוב דיזנגוף:	4.00 מ' (זיקת הנאה)	3.57 מ'	0.43 מ' לאור חיזוק קירות קיימים בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.54 מ'	0.46 מ' לאור חיזוק קירות קיימים בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
צדדי מערבי:	3.00 מ'	2.48 מ'	0.52 מ' לאור חיזוק קירות קיימים בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.

עמ' 250

מידע: 24-00746 רישוי: 25-0266 ת.בניין: 0187-247

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין לממ"דים: צדדי מערבי:	2.00 מ'	2.04 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן) בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	התוספת המבוקשת ליח"ד בבניין הינה בהתאם למותר. בהתאם למותר.	
תוספת יחידות דיור: בקומת הבינים :	בחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה במקדם 65	מבוקשת תוספת יח"ד ל-3 קיימות בהיתר על פי חלוקה מחדש של שטח קומת הבינים: $275 \text{ מ"ר} / 65 = 4$ יח"ד	ראה חו"ד הייעוץ המשפטי בהערה נוספת מס' 1
בקומות התוספת:	מס' יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר.		
בקומה ד':	5 יח"ד בקומה $= 333/65$ (תוספת של עד 2 יח"ד ל-3 יח"ד הקיימות בהיתר)	תוספת 1 יח"ד	
בקומות ה'- ז':	עד 14 יח"ד $930/65 = 14$	10 יח"ד	
סה"כ:	16 יח"ד	12 יח"ד	
	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ 47 מ"ר כולל ממ"ד	בהתאם למותר	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בהתאם	
מרפסות בקומות הקיימות: הבלטה :			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזית קדמית לרחוב דיזנגוף: חזית קדמית לשדרות נורדאו: שטח: שטח ממוצע: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות בקומות הקיימות: בקומות התוספת:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה) בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	1.35 מ' 1.52 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ליחיד. שטח הממוצע של המרפסות המבוקשות אינו עולה על 12 מ"ר. מבוקשת סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה מבוקשת תוספת מרפסות חדשות פתוחות הצמודות למרפסות קיימות שקועות למחצה המבוקשות לסגירה בקו החזית בחזיתות הקדמיות. ניתן לאשר בהתאם. מרפסות פתוחות בלבד.	
בנייה על הגג: שטח הגג: נסיגה לחזית קדמית לשדרות נורדאו:	קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות	מבוקש קונטור הגג מעל מרפסות המבוקשות לסגירה.	ניתן לאשר לשמירה על חזית הבניין האחידה בהתאם לתכנון המקור ליצירת קופסא סגורה.
	3.00 מ'	3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגה לחזית הקדמית לרחוב דיזנגוף: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	1.20 מ' 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	1.40 מ' 4.50 מ' מבוקשת גישה למתקנים באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, בהתאם למותר.	
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.	לשדרות נורדאו: 2.00 מ' 3.00 מ'	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: -הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ -1.00 ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הבריכה לא יעלה על גובה מעקה הגג המותר	מבוקשת בריכת שחיה על הגג התחתון והעליון. נסיגה בהתאם מקנים טכניים בהתאם מעקה שקוף בהתאם גובה בהתאם	
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	מבוקשים מסתורים הבולטים מקו החיזוק ב 0.60 מ' בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	בהתאם	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצג פתרון במסתורי כביסה ועל הגג העליון, בהתאם למותר.	
עיצוב החזית המסחרית:	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה / סגירה קשיחה. לא תותר 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.	מבוקשת חזית מסחרית בהתאם לחזית קיימת. הוצג פתרון לשילוט בחזיתות	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	בהתאם	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש חורג ממחסן למשרד למקצוע חופשי, שטחים טכניים ומקלט.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X	

הערות	לא	כן	
		X	אזור:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 0.75 מ' אורך. מוצע: 0.75 מ' רוחב/ 1.50 מ' רוחב. מותר: לכל הפחות 1.00 מ'. מוצע: 1.00 מ' ניתן לאשר בכפוף לאישור שירותי הכבאות שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים בהתאם לסעיף 3.8.29.5 בתקנות התכנון והבנייה.		X	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
		X	מתקני תשתיות ומסתורים:
		X	גדרות:
		X	מצללה על הגג: שטח: פרט וחומר:
		X	דודי אגירה:
		X	מזגנים
		X	מסחר: אזור שטחי המסחר:
		X	פתחים:
מפלסים מבוקשים ללא שינוי ממפת המדידה, בהתאם למותר.		X	מפלס הכניסה הקובעת:
מבוקש חיפוי בוואשפוף. ניתן תנאי לעדכון גוון מבוקש.		X	חומרי גמר
בהתאם למדידה גרפית, מבוקשים שטחי חלחול בשטח של כ- 127 מ"ר המהווים כ- 21% משטח המגרש, בהתאם למותר.		X	ניהול מי נגר

הערות נוספות:

1. בהתאם להיתר המקורי מס' 490 אושרו בקומת הביניים 3 יח"ד. במפרט הבקשה מופיעה יח"ד נוספת המוצגת כיחידה מס' 5 כמבוקשת ע"ח שטחי היציעים בהיתר המקורי.
בהתאם לחו"ד השירות המשפטי "במקרה בו קיימים מגורים בקומת הקרקע, ניתן להשתמש בשטח הנוסף לשם שיפור הדירות הקיימות או סידור דירה אחת נוספת בשטח של 80 מ"ר בערך.
בנוסף, ניתן לעשות שימוש בהוראה הקבועה בסעיף 4.1.3 ה.2.2 ו-ג לתוכנית רובע 3 ביחס לצפיפות ושטח דירה מינימלי". - המבוקש בהתאם.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
שימוש חורג מהיתר מ מחסן לשימוש של משרד לתקופה של צמיתות	1
שימוש חורג מהיתר מ יציע מסחרי לשימוש של מגורים - יח"ד נפרדת לתקופה של לצמיתות	2
הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 8 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת	3
הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 28 יח"ד	4
הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2 מ' עבור הקמת ממ"ד בכיוון מערב	5
הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 2.5 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה אלא יידוע. הנ"ל בהתאם להוראות תכנית ע'1 סעיף 10.
2	ניתן לאשר ולי לפי פרוטוקול 219 ובהתאם לחו"ד השירות המשפטי הכתובה מעלה ובהתאם לצפיפות הניתנת לאישור במגרש.
3	אינה הקלה אלא מותרת מכח תכנית 3616א'.
4	אינה הקלה אלא מותרת מכח תכנית 3616א'.
5	אינה הקלה אלא מותרת מכח תכנית 3616א' עבור תוספת מרחבים מוגנים.
6	אינה נדרשת המבוקש לחיזוק הבניין בהתאם להוראות תכנית 3616א' לחיזוק מינימלי.

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שמוליק איצקוביץ - קרליבך 10, תל אביב - יפו 6713214	המתנגד הינו בעלים של תת חלקה מס' 4 (אחת מיחידות הדיור) אשר חתום על מפרט הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות : (1) בקשת ההיתר כולל פגיעה בקניינו. (2) בקשת ההיתר כוללת ביטול חלק מקומת הביניים בה מחזיק המתנגד בבעלות ללא הסכמתו ואשר תביא לקיום חלל של כ- 7מ' גובה בקרקע. ומבטל שטח יחידת המסחר של המתנגד. (3) קיום אי שוויון גדול בתמורות.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	שטח יחידות המסחר בקומתה גלריה הוגדל לאורך השנים ללא היתר לקומה מלאה. בבקשה מבוקש הריסת החלק אשר נבנה ללא היתר והחזרתו לשטח קומת הביניים על פי ההיתר המקורי. כל שכן המתנגד חתום על מפרט הבקשה באמצעות ייפוי כח חתום אשר הוצג. על כן לא ניתן להתנגד למבוקש וההתנגדות אינה מתקבלת. טענת אי השוויון בתמורות הינה קניינית. יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 15.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 06.05.2025

הבקשה כוללת: תוספת 12 יחידות דיור (11 יחידות בשטח עד 120 ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) , מהם 1 יחידת דיור

ע"י שימוש חורג מ - מסחר בשטח 48.5 מ"ר בקומת קרקע ותוספת משרד במרתף בשטח 23 מ"ר.

דרישת התקן:

11.74 מקומות חניה לרכב פרטי

עמ' 256

מידע: 24-00746 רישוי: 25-0266 ת.בניין: 0187-247

1 מקום חניה לרכב נכה
1 מקום לאופנועה
12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לרכב נכה
0 מקום לאופנועה
9 מקומות חניה לאופניים

חסר:

11.74 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
1 מקום לאופנועה
3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה, לכן פטרון יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 14.05.2025

על מנת ליצור שביל גישה תקין לפינוי האשפה בהתאם למגבלות מיקום הבניין במגרש, ניתן למקם את מסתור האשפה עבור מגורים בסמוך לבניין כפי שמוצג בתכנית.
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 04/05/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 11.09.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 4,860.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2,760 יינטעו עצים ברחבי העיר המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 20.05.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 19/5/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 04.09.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	12.00	50.00	12.50	שימור	23,550.00
2	פיקוס השדרות	12.00	60.00	13.00	שימור	33,912.00
6	פלפלון דמוי-אלה	5.00	16.00	3.00	שימור	193.00
7	וושנינגטוניה חסונה	9.00	35.00	4.00	כריתה	4,860.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 27.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בביקורת שנערכה במקום נמצא שטרם נהרס וטרם נבנה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 20.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 15.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 97 בגוש 6961 בבעלות פרטית

לאחר בירור על סימון זיקת הנאה מול התב"ע נמסר כי אין צורך בסימון זיקת הנאה לאורך כל החזית

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 01.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 97 בגוש 6961 בבעלות פרטית

לאחר בירור על סימון זיקת הנאה מול התב"ע נמסר כי אין צורך בסימון זיקת הנאה לאורך כל החזית

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.12.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאחר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו- 16 יח"ד,

סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 28 יח"ד (16 יח"ד קיימות+ 12 יח"ד חדשות).

2. שימוש חורג מהיתר מיציע מסחרי לשימוש של מגורים - יח"ד נפרדת לצמיתות.

3. לאחר פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי

4. לדחות את ההתנגדות שכן שטח יחידות המסחר בקומתה גלריה הוגדל לאורך השנים ללא היתר לקומה מלאה. בבקשה מבוקש הריסת החלק אשר נבנה ללא היתר והחזרתו לשטח קומת הביניים על פי ההיתר המקורי. כל שכן המתנגד חתום על מפרט הבקשה באמצעות ייפוי כח חתום אשר הוצג. טענת אי השוויון בתמורות הינה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,860 ₪.
7	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.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. 2 שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. 3 אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. 4 אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו. 5 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף וחזית לשדרות נורדאו, בן 4 קומות, דירה על הגג ומקלט במרתף המכיל 4 חנויות ו- 16 יח"ד,

סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט ומשרד למקצוע חופשי במרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 28 יח"ד (16 יח"ד קיימות+ 12 יח"ד חדשות).

2. שימוש חורג מהיתר מיציע מסחרי לשימוש של מגורים - יח"ד נפרדת לצמיתות.

3. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכ"ע חי

4. לדחות את ההתנגדות שכן שטח יחידות המסחר בקומתה גלריה הוגדל לאורך השנים ללא היתר לקומה מלאה. בבקשה מבוקש הריסת החלק אשר נבנה ללא היתר והחזרתו לשטח קומת הביניים על פי ההיתר המקורי. כל שכן המתנגד חתום על מפרט הבקשה באמצעות ייפוי כח חתום אשר הוצג. טענת אי השוויון בתמורות הינה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים טכנוניים בלבד.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4,860 ₪.
7	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.
8	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	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	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:

עמ' 261

מידע: 24-00746 רישוי: 25-0266 ת.בניין: 0187-247

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

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2	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 הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	24-0670	תאריך הגשה	13/05/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	מלצ'ט 55	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6904/137	תיק בניין	0361-055
מס' תב"ע	2720, 2710, 2331, 9009, 9087, ג, תמ"א/1,	שטח המגרש	414.00
	תמ"א 3/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	הירקון 55, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	שושנה אזרקי	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אהרון קמינגר	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אידה גרינבלט	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	יעל דקל ירדני	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אברהם לבסקי	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	אמנון בראור	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	ענת טלרנט	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 64287
בעל זכות בנכס	יצחק גרינבלט	ווג'ווד 6, תל אביב - יפו 6761938
בעל זכות בנכס	עמירם מירון	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	יפה גוטהרץ	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	ענת קמינגר	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
בעל זכות בנכס	חיים בלחש	מלצ'ט 55, תל אביב - יפו 6428717
עורך ראשי	גולן ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	חי זוארץ	פינסקר 62, תל אביב - יפו 6356823

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף
הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 30.7.25 "לשוב ולדון בנוכחות המבקשים והמתנגדים לישיבת הוועדה הקרובה".

נימוקי הדיון הנוסף

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)
1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
 - הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
 - הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
 - הוספת בריכת שחייה פרטית במפלס הגג הטכני
- כולל תמריצי תמ"א 38:

- **הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**
- **תחנת מעלית בקומת הגג**
- **בנייה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)**
- **הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד**
- **תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ**
- **תכנון יחידת דיור בקומת הגג**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועוברת בדיקות יציבות וחוזק. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. **לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.** קיים שטח טכני לשימוש הבניין. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית, סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	תנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
5	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 5,768.00.
8	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.
9	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.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כמפורט:
1. במרתף הקיים: שינויים פנימיים להסדרת מקלט, תוספת שטח עבור חדר משאבות מאגר מים ופיר מעלית.
 2. בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת נישות לתשתיות, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית, תוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות בחזית הצד הדרומי, סגירה אחידה של המרפסות בחזית האחורית.
 3. קומת קרקע קיימת: תוספת שטח לסגירת קומת עמודים מפולשת עבור לובי כניסה ושטח ליחידת הדיור הקיימת בהיתר בחזית קדמית. סגירת רצועה מפולשת עבור הסדרת חדר אשפה ונישה לבלוני גז.
 4. קומות א', ב' ו-ג' הקיימות: שינויים פנימיים, תוספת מסתור כביסה ומערכות בחזית הצד הצפונית ליחידת הדיור בחזית הקדמית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה ליחידת הדיור בחזית האחורית תוספת 2 מסתורי כביסה ומערכות (1 בחזית הצד הצפונית ו-1 בחזית הצד הדרומית) ותוספת מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית.
 5. קומה ד' חדשה: בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 2 יח"ד עם חדר שיפור מיגון ומסתור כביסה ומערכות לכל יח"ד. ליחידת הדיור הקדמית מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה, ליחידת הדיור בחזית האחורית 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בנויה.
 6. קומה ה' חלקית חדשה: עבור יחידת דיור עם חדר שיפור מיגון ו-2 מסתורי כביסה ומערכות, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית קדמית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 7. קומת הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בחזית הדמית עם גישה במדרגות עלייה פנימיות משטח הדירה, 9 פאנלים סולאריים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 8. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, פילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.
- סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).**

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
	289	1948	לבניין בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל ובחכירה של 11 בעלי זכויות פרטיים. הבקשה חתומה בידי מיופה כוחם של 9 בעלי זכויות.
לאחר משלוח הודעות בהתאם לסעיף 36ב' ופרסום בהתאם לסעיף 149 התקבלו התנגדויות.

תוספות ושינויים (5,6) בהתאם לתכנית, 2331 לב העיר בתחום אזור ההכרזה ולפי מדיניות תמ"א 38 והתכנית המופקדת 4320 ברובע 5 61

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לפי תכנית 2331:		
לרח' מלצ'ט	4.00 מ'	3.60 מ' קיים + חיזוק	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי צפוני	3.00 מ'	2.53 מ' קיים + חיזוק	
צדדי דרומי	3.00 מ'	2.60 מ' קיים + חיזוק	
אחורי	5.00 מ'	4.62 מ' קיים + חיזוק	
	לפי התכנית המופקדת: הנ"ל תואם, שכן החריגה מקווי הבניין קיימת בהיתר + קירות חיזוק		
מספר קומות:	לפי תכנית 2331 5 קומות לפי תמ"א 38 / מדיניות רובע 5 ו-6: קומה חלקית בתכנית של 65% תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת 5 קומות וקומת גג חלקית. התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית עד 65%	5 קומות וקומת גג חלקית	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 38	לפי תכנית 2331 ותמ"א 38		
בקומת הקרקע	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' ניתן לאשר בינוי בתחום הרצועה בשיעור של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית ובאופן רציף.	מבוקשת מילוי קומת העמודים עבור תוספת שטח ליח"ד ומבואה. נשמרת רצועה מפולשת של 3 מ' מבוקשת סגירת 1/3 מאורך הרצועה המפולשת עבור חדר אשפה ונישה לבלוני גז	
בקומות הקיימות:	בנייה בהתאם להיתר 3 X קומות + חיזוקים מינימליים.	בקומות הקיימות קירות חיזוק בלבד ללא הרחבת יחידות דיור	
בקומות החדשות:	1 קומה מורחבת בקונטור הקומות הקיימות	בהתאם	
קומת גג חלקית	קומה חלקית בתכנית של 65% (=124 מ"ר)	קומת גג חלקית בתכנית 65% (124 מ"ר)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6 במגרשים מתחת ל- 500 מ"ר הטעונים חיזוק: 325% משטח המגרש של 414 מ"ר = 1345.50 מ"ר ובכל מקרה לא יעלה על 200% מהשטח הבנוי הקיים = 1312 מ"ר	בהתאם לחישובי עורך 1052.73 מ"ר. בהתאם.	
הוראות בינוי	ניתן לתכנן את הקומות החדשות בהיקף הקומות הקיימות, בסך השטחים המותרים לעיל.	בהתאם	
צפיפות:	לפי תכנית: 2331 לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע = 1312 / 17 יח"ד + בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 18 יח"ד לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6 מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יחידות הקיים בקומות הטיפוסיות = 2 יחידות דיור	11 יח"ד. 8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות	
גובה קומה	עד 3.30 מ' ברוטו תכנית מופקדת: 3.40 בקומות התוספת	קומה ג': 3.82 מ' תקרת מעבר קומה ד': 3.28 מ' קומת גג חלקית: 3.28 מ'	ניתן לאשר לשם יציבות הבניין.
שימוש	מגורים	מגורים	
קומת הגג תכסית נסיגות	בהתאם למדיניות רובע 5 ו-6 והתכנית המופקדת בתוספת של קומה 1 עד 65% מקונטור הקומה שמתחת = 186 מ"ר שטח הקומה / 65% = 124 מ"ר. קומת הגג החלקית תבנה ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3.0 מ' לחזית.	קומת גג חלקית בתכסית 65% (124 מ"ר) בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הקומה ברוטו	4.50 מ' לפי תכנית מופקדת לרובעים 5-6: תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה מתחת. (=121.55מ"ר) נסיגה של 3 מ' מחזית הקדמית. גובה הבנייה לא יעלה על 4.5 מ'	4.48 מ'	
מרפסות	לפי סעיף 9.1.8 ד' - ניתן בתוספות בנייה להתיר בקומות החדשות הבלטת מרפסות מקו הבניין בהתאם לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים התאמה למופקדת: בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת תותרנה מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות לא תותר סגירתן.	בחזית קדמית: בהתאם בחזית האחורית: בהתאם לקיימות ומבוקשת תוספת מרפסות בהבלטה של 1.08 מ' בהתאם.	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות.
בריכת שחיה	לפי התכנית המופקדת רובע 5 ו-6: תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים הטכניים ובתנאים הבאים: - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר - מיקם הבריכה יהיה מנסיגה שלא פתחת מ-1 מ' ממעקה הגג - יותר מעקה שקוף לבריכה	מבוקשת בריכה בשטח גג פרטי. נראה מיקם המערכות הטכניות גובה הבריכה בהתאם מבוקש מעקה זכוכית	פורסמה הקלה אשר ניתן לאשרה. ראה התייחסות להקלות.

תוספת מעלית חיצונית, התאמה לתכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין:	הבלטת פיר מעלית מחוץ	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710: בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.		
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 מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	בהתאם.	
תחנות עצירה:	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה	בהתאם.	

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - רובע 6-5:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת לא תותר סגירת המרפסות.	בהתאם בהתאם בהתאם	מבוקשת סגירת מרפסות החזית הצפונית בסגירה קשיחה
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ' 90 ס"מ ממפלס הרצפה התאמה למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגוונו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. התאמה	בהתאם.	

עמ' 270

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	למופקדת: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה		

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	1 קומה	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.05 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקלט, מאגר מים וחדר משאבות.	
תכסית וניחול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים	בהתאם	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדירים	כן	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
מרפסת	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	הבלטת מעלית חיצונית לקו בניין צדדי דרומי עד 11 מטר מגבול המגרש
4	תחנת מעלית בקומת הגג
5	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
6	בניה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)
7	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
8	הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג
9	תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ
10	הבלטת גזוזטראות בקומות התמא החדשות לחזית הקדמית בהתאם לקו המרפסות הקיים על פי היתר.

#	הקלה
11	הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40 % מן המרווח המותר
12	סגירה חלקית של קומה מפולשת
13	הוספת בריכת שחיה פרטית במפלס הגג הטכני
14	תכנון יחידת דיור בקומת הגג

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה מאחר ותואמת את מדיניות וקווי הבניין שנקבעו בתכנית המופקדת.
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
3	אינה הקלה כי אם הודעה לשכנים בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות.
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
5	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6
6	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
7	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
8	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6
9	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
10	אינה הקלה- ניתן לאשר מכח תכנית לב העיר ובהתאמה להוראות תכנית המופקדת לרובעים 5-6
11	ניתן לאשר בהתאם לתקנות התכנון והבניה
12	אינה נדרשת. בהתאם להוראות התוכנית והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
13	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה להוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6
14	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	לאה בלחש - ויזל 23, תל אביב - יפו 6424125	התנגדות בעלת זכויות בנכס. להלן עיקרי התנגדותה: 1. במקום להוסיף יציבות וחוזק למבנה הקיים, היזם משיא רווחים לקומות התוספת ולכיסו הפרטי, מעמיס עוד ועוד משקל על יסודות הבניין הישן והרעוע, לצד הוספת רכיבי חיזוק דלים. 2. המבקש מקטין את המקלט הקיים וזאת לטובת שימוש בחלק מהשטח לטובת מתקנים טכניים 3. חדרים ממוגנים אינן הפתרון האידיאלי בימי מלחמה. 4. במסגרת חיזוק בניין תמ"א 38/1 יש להוסיף ממ"דים לכל דירה, למעט אם קיימות לכך מגבלות תכנוניות. לא מצאנו כי היזם הוכיח כי קיימות לכך מגבלות תכנוניות. מעבר לכך, באם היזם מצא בקלות את הדרך לחזק חדרים בדירות השייכות לו, לא ברור מדוע המגבלה תכנונית קיימת בחיזוק חדרים בדירות הקיימות שאינן מייצרות לו רווח כלכלי. 5. מבוקשת חריגה מקווי בניין ב- 4 חזיתות, טענת היזם הינה כי החריגה הינה לצורך שיפור תכנון. מאידך, אין כל פירוט מהו השיפור המוצע, ומדוע לא ניתן ליצור תכנון מיטבי במסגרת קווי הבניין המותרים. 6. יש בתוספות המבוקשות כדי להוות משקל משמעותי מאוד על גרעין המבנה כך שידרשו לבצע חיזוקים משמעותיים יותר מהמוצע 7. בהקמת בריכה על הגג ישנה פגיעה קניינית חמורה בדיירי הבניין, אשר הגג מהווה חלק

#	מתנגדים	נימוק
		מרכושם המשותף, ולהם זכויות עתידיות בשטח. מתשריט הבקשה עולה כי לא נותר גג עליון לשימוש הדיירים. 8. סגירת מרפסות חיצוניות בחזית הקדמית של המבנה, באופן אשר יפגע בנראות הבניין וכן בנראות הבניינים הסמוכים לו ואף צמצם את המרווח הקיים בין הבניין ובין הבניין המקביל אליו, וזאת כאשר מדובר ברחוב צפוף לכתחילה. 9. היזם לא הצביע על מניעה להקמת מעלית בתוך קווי הבניין. 10. אישור יחידת דיור נפרדת בקומת הגג, יגדיל את הצפיפות בבניין. להגדלת הצפיפות ישנה משמעות הן על התשתיות, והן על מקומות החניה ומסבה נזק לאיכות חייהם של הדיירים. 11. סגירת הקומה המפולשת מנסה בכל דרך לשנות את האופי האורבני של הבניין, ולהפוך אותו למבנה עצום אשר כל כולו סגור.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. 6. בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועובדת בדיקות יציבות וחוזק. הטענות אינן ענייניות 2.3.4. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. הטענות אינן ענייניות. 5. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. החריגה ניתנת לאישור. הטענה אינה מתקבלת. 7. הטענה הינה טענה קניינית. ואינה נכונה שכן קיים שטח טכני לשימוש הבניין. 8. לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה. הטענה אינה נכונה. 9. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. הטענה אינה מתקבלת. 10. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התכנית, ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית. 11. סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. הטענה אינה מתקבלת.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 13.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.12.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

עמ' 273

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

1 מקום חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 3 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 08.10.2024

בית משותף, ובו 11 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:
1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 22.03.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו.
העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמוד לבינוי מתוכנן.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,768.00.
יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 5,068.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
הוצג פרט גדר בקרבת העצים לשימור.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 08.10.2024

הוטען אישור פיקוד העורף לפטור המבוקש.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 08.10.2024

יש להציג פרישת גדר קדמית בגובה של 70 ס"מ. נוסף תנאי טכני.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.03.2023

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	9.00	20.00	7.00	שימור	2,614.00
2	פיקוס בנימינה	9.00	20.00	5.00	שימור	2,614.00
3	מיש דרומי	6.00	20.00	4.00	כריתה	2,036.00
4	שיח נוי מעוצה	1.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
5	הדר מינים	4.00	15.00	3.00	כריתה	0.00
6	בוהיניה מגוונת	7.00	20.00	4.00	כריתה	1,357.00
7	תות לבן	5.00	20.00	4.00	כריתה	1,583.00
8	אזדרכת מצויה	11.00	20.00	5.00	כריתה	792.00
9	גויאבה מצויה	3.00	20.00	2.00	שימור	1,470.00
10	פיקוס בינימינה	5.00	20.00	5.00	שימור	2,614.00
100	ספיון השעווה	6.00	20.00	3.00	שימור	2,815.00

חו"ד פיקוח

(ע"י כפיר אלול 11.01.2024)

המבוקש טרם בנוי
טרם בנוי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 02.01.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 03.12.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 137 בגוש 6904 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 31.12.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד, מכוח תוכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט, מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
- הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
- הקמת פרגולה מבטון בקומת הגג

עמ' 275

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
- הוספת בריכת שחייה פרטית במפלס הגג הטכני
- כולל תמריצי תמ"א 38:

- **הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**
- **תחנת מעלית בקומת הגג**
- **בנייה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)**
- **הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד**
- **תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ**
- **תכנון יחידת דיור בקומת הגג**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועוברת בדיקות יציבות וחוזק. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. **לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.** קיים שטח טכני לשימוש הבניין. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית, סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪.
8	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.
9	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.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: לגבי סעיף 4 להתנגדות של לאה בלחש, היא טוענת שהם רוצים ממ"דים והיזם לא נותן להם ממ"דים, היא טוענת שאם אפשר ממ"דים אז רצוי לתת ממ"דים. אם יש בעייה שאי אפשר לעשות שם מיגון כי קוי מגרש בעייתיים, הטענה אמורה להיות כתובה.

רוני רבנר: אנחנו בתוספת בנייה, תוספת של ממ"דים, אנחנו דורשים דבר ראשון כל עוד ניתן להוסיף אותם לבניין ולא בתוך הבניין עד קוי בניין מסוימים. הבניין הזה במקור בנוי מעל ומעבר לקוי הבניין, אם היזם רוצה להוסיף ממ"דים הוא צריך להיכנס לתוך הדירות ולקחת משטח הדירה למטרת החיזוק.

מיטל להבי: מה הפער בין קוי בניין לקוי מגרש, קו החזית?

רוני רבנר: קו הבניין על פי קו הבניין הצדדי, היום זה 2.53 לבניין קיים. אחורי 5 לפי 4.62 הבניין.

מיטל להבי: לפי החוק, מבחינת ממ"דים אפשר להתקרב לקוי בניין אחורי.

רוני רבנר: זאת לא התוכנית שהוגשה לנו.

מיטל להבי: או קיי, יכול להיות שבאים אליו, ולומר לו להגיש מחדש.

אודי כרמלי: אם הוועדה רוצה לשנות את מדיניותה ולהגיד לכל בקשה שמגישה לסרב לה מכיוון שלא נעשו ממד"ים וחניות.

מיטל להבי: פה יש אשה שמתנגדת, אני חושבת שאם מישהו מקבל לעצמו את קומת הקרקע ומקבל עוד קומה וחצי, ובנוסף הוא מקבל בריכת שחייה, הוא צריך להתאמץ לתת קצת יותר גם לבעלי הדירות.

הלל הלמן: בבקשה של תמא 38 ככל שהרחבת את הדירות אתה צריך לעשות ממ"דים אלא אם כן הרשות המוסמכת, קרי פיקוד העורף, אישרה פתרונות חלופיים, וזה מה שקרה כאן.

מיטל להבי: יש להם מקלט למספר דיירים מסוים, אתה מוסיף 11 יחידות דיור ואתה מקטין את המקלט כי אתה שם בו את כל מערכות המים. אחת מהטענות שלה מקטינים את המקלט. גם מוסיפים יחידות דיור וגם מקטינים את המקלט זה נראה הגיוני.

הלל הלמן: אני לא מתווכח, עדיף שהיה יכול לעשות כאן הריסה ובנייה מחדש, יש שיקולים רבים בקידום בקשות להיתר, זאת המסגרת שאנחנו פועלים בה. אם בקשה הוגשה כמו שאמרתי עם פתרונות של ממ"דים ומקלט ופיקוד העורף מאשר את זה, אנחנו מאפשרים להם להתקדם. אם הוועדה רוצה לשנות את הכללים בהקשר הזה ולדרוש ממ"דים בכל בקשות תמא 38, בלי שום אפשרות אחרת.

מיטל להבי: איפה שאפשר יש פה התנגדות, אנחנו רוצים לקחת את ההתנגדות בחשבון.

אודי כרמלי: ברגע שעכשיו תקבלי את ההתנגדות הזאת, מחר בבוקר, לא תוכלי יותר להגיד לאף אחד אחר 'אנחנו כן מאשרים לך במקרה הזה כן, במקרה הזה לא'. את רוצה את התקדים הזה, תקבלי בבקשה. זה אומר שחצי מהבקשות כאן לא יגיעו לשימות.

מיטל להבי: ולא עושה ממ"ד לא נתקלתי. בגלל שיש כאן התנגדות שצריכים לקחת אותה בחשבון. אני מוכנה לקבל את הטיעון שלא עושים ממ"ד, אבל קשה לי לקבל גם לא עושים ממ"ד וגם מקטינים מקלט.

ליאור שפירא: בואו נשקול את זה, את יודעת כמה יחידות דיור יהיו בסוף בבניין הזה, יש שם 8 יחידות דיור בסך הכל אחרי התמ"א נכנסנו עם 5 נוספו 3, זאת אומרת שיש 5 דירות שהם מסכימים, את רוצה להגיד שהם לא מבינים מה הם העדיפו, בגלל שהחלטת לבנות 3, ואתם לא יודעים מה החלטתם.

מיטל להבי: אני מוכנה לקבל את הטיעון שלא עושים ממ"ד, קשה לי לקבל גם לא עושים ממ"ד וגם מקטינים מקלט.

אודי כרמלי: הם קיבלו עיבוי קירות, רוב הדיירים כן רוצים, אז תגידי להם לא.

אלחנן זבולון: השאלה אם הם רוצים או מתפשרים.

ליאור שפירא: בסך הכל 3 דירות הם מקבלים שם. איזה שריר הוא יכול לעשות להם.

מלי פולישוק: הוא גם לא נותן להם חנייה, כי הם רוצים בית חזק, בית חדש.

אלחנן זבולון: בתחילת התהליך היזם מבטיח, אנשים חותמים ובסוף הוא מגיש בקשה שלא תמיד תואמת.

ליאור שפירא: אתם רוצים שנזמין אותם, לשמוע אותם?

מלי פולישוק: אמרתם שאנחנו לא יכולים לדרוש ממ"ד וזה לא תמיד נכון שיהיה ממ"ד, אבל אם יש התנגדות שווה לבדוק את הנימוקים, למקרים אחרים שזה יהיה יותר ברור.

אודי כרמלי: תמיד אפשר ממ"דים, השאלה היא מה המחיר. אנחנו בסוף צריכים להיזהר בכמות הסמכויות שאנחנו לוקחים על עצמנו, בגלל זה אנחנו מסתמכים על פיקוד העורף, יכול להיות שיש הרעה בתנאי המיגון כל עוד עומדים בתנאי פיקוד העורף, שראו את התוכנית. כנראה שזה חלק, צריך להבין שזאת סוגיה רוחבית עקרונית, לא יכולים לעמוד בפני החלטת הוועדה שאומרת X והשכן אומר Y. לא משנה אם הוגשה התנגדות. ההחלטה שלכם היא ציבורית, אם מקבלים את ההחלטה הזאת שאנחנו מעדיפים את הממ"דים על פי כל פינות המיגון האחרים, בניגוד לעמדת פיקוד העורף, זאת עמדה שהוועדה יכולה לקבל, זאת עמדה גורפת.

מיטל להבי: פה הגישו התנגדות, צריך להתייחס אליה. בהתנגדות שהוא מגיש הוא גם מדבר על הרעת תנאי מיגון, ואני חושבת שזה משהו שצריך להסתכל עליו.

עמ' 278

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

מלי פולישוק: יש לא מעט בתים בתל אביב שגרים שם אנשים ותיקים ולא כולם עשירים וחזקים.
ליאור שפירא: לדעתי הם מאוד שמחים שיש להם מעלית וגם מרפסת, ההערה שלי באה לעניין שהם חותמים ולא יודעים כלום. הם מקבלים חיזוקים, אבל הם שקלו את זה, הם רוב מוחץ. אם מסקרן אתכם נזמין אותם. לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לדיון הבא ולהכניס את זה לוועדה הקרובה.

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לזמן את המבקשים ואת המתנגדים לישיבת הוועדה הקרובה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון

חן אריאלי: מוציאים את הבקשה לבדיקה נוספת. לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24

מספר 0-0 מתאריך

לשוב ולדון בוועדה הבאה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

מאיר אלואיל: מבקשים להוציא את הבקשה לוועדה הבאה, לבדיקה נוספת.

ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0689	תאריך הגשה	08/05/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	הירקון 32, הרב קוק 12	שכונה	כרם התימנים	
גוש/חלקה	6916/6	תיק בניין	0027-032	
מס' תב"ע	9087, 44, 2510, ג, מ, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	309.00	

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	רפאל ברנס	הרב קוק 14, תל אביב - יפו 6330251	
בעל זכות בנכס	רפאל ברנס	הרב קוק 14, תל אביב - יפו 6330251	
עורך ראשי	חגי הופלר	הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015	
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404	

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

הריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד, כמפורט: 1. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים. 2. בקומת מרתף: ארונות חשמל, מחסנים דירתיים, 3. בקומת הקרקע: מסחר בחזיתות לרחוב, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז בתחום קונטור הבניין. 4. קומה 1: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות. 5. בקומות טיפוסיות 2 - 4: יח"ד אחת בכל קומה עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסות. 6. בקומה 5: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות (מפלס תחתון של הדירות) 7. בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לדירות עם פרגולה מעליהן. ג'קוזי על המרפסת לדירה המערבית. 8. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי אוורור. 9. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינון ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש. סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה בן קומה אחת וסככה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

עמ' 280

מידע: 22-02207 רישוי: 23-0689 ת.בניין: 0027-032

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
15-2447	15/12/2015			בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 - בקשה להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38- סורבה בוועדה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית. בעל הנכס חתום על הבקשה.

בניה חדשה (5,6) לפי תכנית 44, מ', 2510 ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6, בתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית	לפי תב"ע 44 ו-מ' 4 קומות על קומת עמודים. תכנית ג' חדרי יציאה לגג לפי מדיניות - במגרשים קטנים מ-500 בתחום ההכרזה - עד 5 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית. התאמה למופקדת: 6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית (פורסמה הקלה, ראה התייחסות להקלה מס' 5).	
קווי בניין: לרח' הירקון	קווי בניין בהתאם לתכנית התקפות ותכנית מופקדת לרובעים 5-6 5.0 מ'	5.0 מ'	
לרח' הרב קוק	4.0 מ'	4.0 מ'	
צדדי מזרחי	3.0 מ'	3.0 מ'	
צדדי דרומי	0.0 מ' בחלק שכבר בנוי בקיר משותף. נסיגה של 2.5 מ' בחלק בו אין בנייה קיימת במגרש השכן - 9.87 מ' מגבול המגרש האחורי. ראה הערה מס' 1.	0.0 מ' - בנייה בקיר משותף. פורסמה הקלה להמשך בנייה בקיר משותף. הוצגה הסכמה של השכן. 6.20 מ' - ראה הערה מס' 1.	
זכויות	לפי תכנית 44 ו-מ'		

עמ' 281

מידע: 22-02207 רישוי: 23-0689 ת.בניין: 0027-032

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה	165% משטח המגרש = 509.85 מ"ר שטח עיקרי + מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר * 6 קומות + 46 מ"ר - חדרי יציאה לגג סה"כ: 675.85 מ"ר + שטחי שירות בקומת הקרקע מכוח תכנית מ' + ממ"דים התאמה למופקדת: במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר סך כל השטחים (כולל חדרי יציאה לגג) - עד 325% משטח המגרש = 1004.25 מ"ר	כ- 682.9 מ"ר - פורסמה הקלה ל-2.5% משטח המגרש בתוספת קומה, שניתן לאשרה.	כ- 885 מ"ר
מס' יחידות מותר	לפי תכנית מ' - מקדם צפיפות 55 מ"ר קרקע ליח"ד. 309 מ"ר / 55 מ"ר = 5.61 יח"ד. בהתאם לתכני סעיף 15 ג' - צפיפות והתרת/תוספת יחידות דיור: רשאית הועדה המקומית להתיר - ללא תוספת אחוזי בניה-הקמת יחידת דיור אחת נוספת למספר יחידות הדיור שניתן להם על פי מקדם הצפיפות, באם נתקיים אחד מהתנאים האלה : 1. הועדה המקומית תשוכנע כי הדבר דרוש לשם תכנונו הטוב של הבנין וקבלת מספר שווה של יחידות דיור בכל אחת מקומות הבנין. 2. אם חלוקת שטח המגרש במקדם הצפיפות שחל באותו		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	האזור מותר יתרה העולה על מחצית אותו מקדם הצפיפות. לפי כך מדובר ב- 6.61 יח"ד, אשר ניתן לעגל בהתאם להוראות התכנית לסה"כ: 7 יח"ד. לפי מדיניות: מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים. התאמה למופקדת: מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים לבנייה (325%), לא כולל שטחי מסחר. $1004.25 - 65.5 = 938.75$ $80 / 938.75 = 11.7$ יח"ד.	7 יח"ד	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת: 3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה קומה מסחרית לפי המופקדת	4.5 מ' התאמה למופקדת: גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, לא יפחת על 4.50 מ' נטו. גובה חזית המזוגגת לא תפחת מ-4.0 מ' היקף שטח המסחר לא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע.	4.60 מ' 5.0 מ' ברוטו 4.6 מ' נטו 4.0 מ' 50%	
חדרי יציאה לגג מתכנית ג' שטח	כמספר דירות בקומה העליונה (2 יח"ד) 23 מ"ר לכל חדר = 46 עבור 2 יח"ד	2 חדרי יציאה לגג. כ- 41 מ"ר (ללא שטח שירות משותף כללי).	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	עד 50%	כ- 50%	
גובה בנייה	2.50 מ'	3.30 מ' - פורסמה הקלה מגובה הבנייה שניתן לאשרה בהתאמה להקלות דומות שאושרו ולמגמת התכנון באזור.	
גובה בנייה ברוטו	4.00 מ'	4.50 מ' - פורסמה הקלה	
נסיגות	1.2 מ'	4.95 מ' מחזית לרח' הירקון 2.05 מ' מחזית לרח' הרב קוק 0.0 מ' - חזיתות צד. פורסמה הקלה לאי נסיגה מחזית הצדדית הבנויה בקיר משותף עם המגרש הגובל, שניתן לאשרה. כמו כן הוצגה הסכמת בעל זכויות במגרש הגובל.	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר המדרגות המשותף.	
הוראות בינוי:	בהתאם להוראות תכנית מ' כל בניין חדש יכלול מרפסות שירות לכל דירה.	פורסמה הקלה לפטור ממרפסות שירות, שניתן לאשרה בדומה להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם להוראות התכנית המופקדת.	
שימושים:	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית	
מרפסות לחזית:	תותר הבלטת מרפסות לחזית עד 1.20 מ'	מוצעות מרפסות בחזית לרחוב הירקון ובחזית לרחוב הרב קוק בהבלטה של 1.2 מ'.	

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם להנחיות העיצוב	
בני מעקות	מעקות הגג יבנו ברצף עם	בהתאם להנחיות העיצוב	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג	מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.		
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגונליים	בהתאם להנחיות העיצוב	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם להנחיות העיצוב מוצעים מעקות מסגרות	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.90 מק נטו.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משותף לדיירי הבניין. 8 מחסנים	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (7) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	8 מחסנים. יינתן לתיקון כתנאי טכני.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 46.35 מ"ר	תכסית המרתף כ- 168 מ"ר המהווים 54%. משאירים 56% חלחול.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
גודל חדרים	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	

הערות נוספות:

התקבלה הסכמת בעל זכויות במגרש השכן להמשיך בנייה בקיר משותף, כך שאין מניעה לאשר את הארכת הקיר המשותף ע"י בנייה בקו 0 צידי מבוקש, עד קו הבניין האחורי של המגרש הגובל - 6.2 מ'.
 2. בקומת 1 וקומה 5 מוצעות 2 יח"ד, אשר באחת מהן הממ"ד פונה לחזית לרחוב. בהמשך לדיון בהתנגדויות של תוכנית מופקדת לרובעים 5-6, הוחלט לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא הממ"דים לחזית: לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית קדמית הן בבנייה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. על אף האמור לעיל במגרשים פינתיים, מיקום מרחב מוגן בחזית קדמית יהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפי חו"ד מה"ע. במקרה של מגרש הכולל חזית מסחרית תחול ההוראה בסעיף 6.11.6 לתוכנית. בבקשה הנדונה מדובר במגרש פינתי, אשר רק בשתי קומות מתוך חמש מבוקשות 2 יח"ד על מנת לממש את הזכויות. קירות יורדים של הממ"דים תואמים את הנקבע בהוראות מיוחדות ס' 6.11.6 לתוכנית המופקדת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 165 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 165 % המותרים על פי תכנית מ בשל תוספת קומה
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.50 מ' במקום 2.50 מ' המותר
5	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע מסחרית
6	פטור ממרפסות שירות
7	הקלה בצפיפות ל 10 יח"ד במקום 7 במותרות בהתאם לפרסום לפי 77-78
8	בניה בקו 0 בחזית דרומית בקיר מלא

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר את ההקלה כמותית מאחר ועל המגרש חלה תכנית 2510 משנת 1993.
2	ניתן לאשר את ההקלה בשל תוספת קומה בהתאמה להקלות דומות שאושרו באזור.
3	ההקלה אינה רלוונטית. לאחר שיחה עם עורך הבקשה הבלטת המרפסות תוקנה עד 1.2 מ' בהתאם למותר.
4	נוסח ההקלה לוקה בחסר. מדובר בגובה קומת הגג של 3.30 מ' רצפה לרצפה וגובה ברוטו של כל הקומה כולל מעקה הגג העליון 4.5 מ', שניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת.
5	נוסח ההקלה לוקה בחסר. מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע מסחרית במקום קומת עמודים מפולשת לכן נדרשת גם הקלה למילוי קומת העמ' לצורך הסדרת מסחר לפי תכנית 2510 ובהתאמה לתכנית המופקדת. ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה בהתאם לתקנות, שכן שטח לקומה הנוספת הינו מהזכויות המותרות (ומבוקשת הקלה לניודם) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר מאפשרת בנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית באזור.
6	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור.
7	לא ניתן לאשר 10 יח"ד כמבוקש מאחר ונוגד את הצפיפות המותרת מתכנית התקפה. עם זאת ניתן לאשר 7 יח"ד בהתאם לס' 15ג' של תכנית מ'.
8	לא נדרשת הקלה, המבוקש בהתאם לתכנית מ'ניתן לאשר הקלה להמשיך בנייה בקיר המשותף (ראה הערה סעיף מס' 1 מס' 3 בהערות נוספות בממצאי הבדיקה - התייחסות שירות משפטי לנימוקי הדיון הנוסף).

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 28.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

מוצג 2500 ובו תכנית 100 מיום 4.825 מוצג:

****התווסף תנאי טכני לתיקון טבלת מאזן החניה.**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן קומות ובהן 7 יחידות דיור (בשטח עד 120 מ"ר) ו-66 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- מקומות חניה לרכב פרטי : 8.32
- מקומות חניה לרכב נכים: 1
- מקומות חניה לאופנועים: 2
- מקומות חניה לאופניים: 7

מתוכנן:

- מקומות חניה לרכב פרטי : 0
- מקומות חניה לרכב נכים: 0
- מקומות חניה לאופנועים: 0
- מקומות חניה לאופניים: 8 בשטח הפיתוח + 4 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע.

חסר לחישוב התקן:

- מקומות חניה לרכב פרטי : 8.32
- מקומות חניה לאופנועים: 2

חוות דעת:

מאחר ושטח המגרש הוא 309 מ"ר ומתוכננת חזית מסחרית לא ניתן לתכנן חניות לרכב פרטי ואופנועים בשטח המגרש.

המלצה:

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח והתקנות לתכנון חניה (אלכסנדרה גרנשטיין ביקשה לדייק זאת) מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניות ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.10.2023

המוצג מאושר.

התווסף תנאי לאיוורור.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 14.12.2022

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 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. במגרש השכן, בצמוד לגדר המגרש, קיימים 2 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. נוספו אל התכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.10.2023

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	8.00	20.00	20.00	שימור	1,809.00
7	היבסקוס טלית' 'סתריה'	6.00	15.00	15.00	שימור	1,017.00

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור החלטת ועדת הערר מיום 05/05/2025, אשר נתנה תוקף של החלטה בערר להסכמות הצדדים לפיהן הדיון בבקשה להיתר יוחזר לוועדה המקומית לאחר הגשת תכנית מתוקנת במסגרתה החריגה בצפיפות תתוקן בהתאם להחלטת הוועדה המקומית (על כל הכרוך בכך) ובתוספת יחידות דיור אותן ניתן לאשר בהקלה. הבקשה המתוקנת תיבחן מרחבית ותשובץ לדיון עם המלצת הצוות המקצועי להארכת הקיר המשותף בקו 0 עד לקו הבניין האחורי של המגרש השכן (כבניה בקיר משותף לפי סעיף 10 לתכנית מ'), וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל, בהתאמה לתכנית תכנית מופקדת מס' 507-1149160 "תא/4320 תכנית רובע 5-6".

נימוקי הדיון הנוסף:

1. בהחלטת ועדת המשנה מיום 17.7.2024 נדחתה הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, הן לאור המשך בניה בקו 0 בהמשך לקיר משותף בחריגה מתכנית 44 המאפשרת בניה בקיר משותף חופף ונסיגה לקו בניין צידי לאחריו והן לאור חריגה מהצפיפות המותרת לפי התכנית החלה.
2. על החלטה זו הוגש ערר בבקשה להורות על ביטול החלטת הוועדה בנושא בנייה בקו בניין אפס ואישור הבקשה להיתר, בכפוף לתיקון החריגה בצפיפות בהתאם להחלטה ובתוספת יחידות דיור אותן ניתן לאשר בהקלה.
3. במסגרת בחינת הערר ע"י השירות המשפטי וגורמי המקצוע נמצא כי בהתאם לתכנית מ' החלה במגרש הוועדה המקומית מוסמכת להתיר את הארכת הקיר המשותף בקו 0 עד לקו הבניין האחורי של המגרש השכן (כבניה בקיר משותף לפי סעיף 10 לתכנית מ') אך לצורך כך נדרשת הסכמת בעלי הזכויות במגרש הגובל, בהתאמה לתכנית תכנית מופקדת מס' 507-1149160 "תא/4320 תכנית רובע 5-6".

4. על אף שמבקש ההיתר חלק על הצורך בהסכמת בעלי המגרש הגובל, מבקש ההיתר קיבל והציג את הסכמת בעלי חלקה 29 בגוש 6916 לבנייה המבוקשת בקו בניין אפס. לאור האמור, הצדדים הגיעו להסכמות כמפורט במהות הדיון הנוסף ולאחר הגשת תכנית מתוקנת הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר בחינת המפרט המתוקן.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

- א. לאשר בקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד, כמפורט:
1. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
 2. בקומת מרתף: חדר משותף לדיירי הבניין, מחסנים דירתיים,
 3. בקומת הקרקע: מסחר בחזיתות לרחוב, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז בתחום קונטור הבניין.
 4. קומה 1: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות.
 5. בקומות טיפוסיות 2 - 4: יח"ד אחת בכל קומה עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסות.
 6. בקומה 5: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות (מפלס תחתון של הדירות)
 7. בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לדירות עם פרגולה מעליהן. ג'קוזי על המרפסת לדירה המערבית.
 8. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי אוורור.
 9. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינון ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
- סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל הקלות הבאות:

- הגבהת גובה בנייה חלקית על הגג בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
- הוספת קומה נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות ללא תוספת זכויות ומילוי קומת עמ' מפולשת (ע"י ניוז הזכויות בן הקומות) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
- פטור ממרפסות שירות.

ב. אישור פתרון חלופי להסדר 8.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
5	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה 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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכט קודם

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

הריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, כמפורט:

1. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
2. בקומת מרתף: חדר משותף לדיירי הבניין, מחסנים דירתיים,
3. בקומת הקרקע: מסחר בחזיתות לרחוב, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים.
4. בקומות טיפוסיות 1 - 4: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות.
5. בקומה 5: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות (מפלס תחתון של הדירות)
6. בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לדירות עם פרגולה מעליהן. ג'קוזי על המרפסת לדירה המערבית.
7. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי אוורור.
8. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינות ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה בן קומה אחת וסככה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		3/155	22/01/1982
15-2447	15/12/2015		הקמת גגון מעל חצר פנימית עבור בניין קיים בן 2 קומות בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38 - בקשה להריסה ובנייה מכוח תמ"א 38 - סורבה בוועדה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית. בעל הנכס חתום על הבקשה.

בניה חדשה (5,6) לפי תכנית 44, מ', 2510 ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תב"ע 44 ו-מ' 4 קומות על קומת עמודים. תכנית ג' קומה וקומת גג חלקית לפי מדיניות - במגרשים קטנים מ-500 בתחום ההכרזה - עד 5 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.		

מידע: 0027-032 ת.בניין: 23-0689 רישוי: 22-02207

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	התאמה למופקדת: 6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: לרח' הירקון לרח' הרב קוק צדדי מזרחי צדדי דרומי	קווי בניין בהתאם ומדיניות ותכנית מופקדת לרובעים 5-6 5.0 מ' 5.0 מ' 4.0 מ' 4.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ' 0.0 מ' בחלק שכבר בנוי בקיר משותף ונסיגה של 2.5 מ' בחלק בו אין בנייה קיימת במגרש השכן.	0.0 מ' - בנייה בקיר משותף הנמשכת מעבר לבנייה הקיימת במגרש השכן.	חריגה בהמשך בנייה בקיר משותף מעבר למותר (ראה הערה מס' ...)
זכויות בנייה	לפי תכנית 44 ו-מ' 165% משטח המגרש = 509.85 מ"ר שטח עיקרי + מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר * 6 קומות + 46 מ"ר - חדרי יציאה לגג סה"כ: 675.85 מ"ר + שטחי שירות בקומת הקרקע מכוח תכנית מ' + ממ"דים התאמה למופקדת: במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר סך כל השטחים (כולל חדרי יציאה לגג) - עד 325% משטח המגרש = 1004.25 מ"ר	כ- 670.5 מ"ר 887.74 מ"ר	
מס' יחידות מותר	לפי תכנית מ' - מקדם צפיפות 55 מ"ר קרקע ליח"ד. 309 מ"ר / 55 מ"ר = 5.61 יח"ד. לפי מדיניות:		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים. התאמה למופקדת: מקדם צפיפות 80 המחושב מסך כל השטחים המותרים לבנייה (325%), לא כולל שטחי מסחר. $1004.25 - 65.5 = 938.75$ $938.75 / 80 = 11.7$ יח"ד.	10 יח"ד - מדובר בחריגה מעבר למותר לפי תב"ע.	בחריגה מעבר למותר לפי תב"ע.
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת 3.30 מ'	3.30 מ'	
גובה קומה מסחרית לפי המופקדת	4.5 מ' התאמה למופקדת: גובה קומת המסחר לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, לא יפחת על 4.50 מ' נטו. גובה חזית המזוגגת לא תפחת מ-4.0 מ' היקף שטח המסחר לא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע.	4.60 מ' 5.0 מ' ברוטו 4.6 מ' נטו 4.0 מ' 50%	
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'	כמספר דירות בקומה העליונה (2 יח"ד)	2 חדרי יציאה לגג.	
גובה בנייה	2.50 מ'	3.30 מ' - פורסמה הקלה שניתן לאשרה.	
גובה בנייה ברוטו	4.00 מ'	4.50 מ' - פורסמה הקלה	
נסיגות	1.2 מ'	4.95 מ' מחזית לרח' הירקון 2.05 מ' מחזית לרח' הרב קוק 0.0 מ' - חזיתות צד.	פורסמה הקלה לאי נסיגה מחזיתות הצדדיות, שניתן היה לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר המדרגות המשותף.	
הוראות בינוי-מרפסות שירות	בהתאם להוראות תכנית מ' כל בניין חדש יכלול מרפסות שירות לכל דירה.	פורסמה הקלה לפטור ממרפסות שירות, שניתן לאשרה בדומה להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם להוראות התכנית המופקדת.	
שימושים:	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית	
מרפסות לחזית בהתאמה למופקדת	הבלטה עד 1.20 מ' לחזית לרחוב.	מוצעות מרפסות בחזית לרחוב הירקון ובחזית לרחוב הרב קוק בהבלטה של 1.2 מ'.	

הנחיות עיצוב בניה חדשה 5,6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חלוקת המסה הבנויה	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית	בהתאם להנחיות העיצוב	
בנוי מעקות הגג	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
פתחים	הפתחים יהיו אורטוגוניים	בהתאם להנחיות העיצוב	
אורך מרפסות	קדמיות- 2/3 מאורך החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב	
חומרי גמר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח לא יאושרו מעקות זכוכית	בהתאם להנחיות העיצוב מוצעים מעקות מסגרות.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.30 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/	חדר משותף לדיירי הבניין,	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (10) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	10 מחסנים כל אחד עד 12 מ"ר.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616א' / 3729א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 46.35 מ"ר	תכסית המרתף כ- 168 מ"ר המהווים 54%. משאירים 56% חלחול.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

1. התקבלה התייחסות השירות המשפטי:

המגרש מושא הבקשה הינו מגרש פינתי, המגרש הסמוך לו ברחוב הירקון 30 הוא מגרש רגולרי. מבוקשת בניה בקו 0 בהמשך לקיר משותף ומעבר לבניה הקיימת ברחוב הירקון 30, לא ניתן לאשר את הקמת הבניין בקו בניין 0 לאורך גבול החלקה עם חלקה 29 הסמוכה ברחוב הירקון 30 שכן אין המדובר בבניה מותרת לפי תכנית 44 המתירה בניה בקיר משותף.

קיר משותף חייב להיות משותף לשני הבניינים לכל אורכו, היינו בחפיפה מלאה והמשך בניה מעבר לאמור משמעותו שהקיר לא יהיה משותף אלא חומה הבנויה בקו 0.

סעיף 62 לתכנית 44 אוסר על הקמת בנין במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר כאשר שני בעלים יורשו לבנות בקיר משותף על שני מגרשים סמוכים זה לזה. בהתאם לסעיף 72 לתכנית זו, במקרה של קיר משותף, נדרש הותרת 2.5 מ' בין קיר חיצוני של בניין לבין הגבול המשותף, משמעות האמור כי בהמשך לקיר המשותף ובחלק שאינו משותף, כלומר חופף, נדרש נסיגה של 2.5 מ'. תכנית מ' אף היא מתייחסת לבניה בקיר משותף בסעיף 10 לתכנית ומאפשרת לחייב בניה בקיר משותף על אף האמור בכל תכנית.

לא ניתן לסטות מהחובה לבנות בקיר משותף בחפיפה מלאה בדרך של הקלה וסטיה שכזו הינה בבחינת סטיה ניכרת.

יצוין שאף תקנה 4(2) בתקנות סטיה ניכרת, המתייחסת למצב בו ע"פ התכנית התקפה לא ניתן לבנות 2 בניינים בקיר משותף וקובעת כי "בניית שני בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטיה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים", מחייבת בניית קיר חופף לכל אורכו בגבול המשותף בין שני הבניינים.

לכן, בבניה בקיר משותף, בחלקים בהם אין חפיפה בקירות נדרשת נסיגה מהגבול המשותף ובניה בקו בנין צידי כקבוע בהוראות התכנית.

יצוין, כי במגרש הסמוך הוגשה בקשה בשנת 2007 לתוספת בניה במסגרתה הוחלט שיש לחייב בניה בקיר משותף על סמך סעיף 10 בתכנית מ' בכפוף להתנגדות מבקש ההיתר כאן אשר הגיש התנגדותו שנדחתה מאחר וכבר היה בנוי בקטע זה בקו 0 ובכך קבע את האפשרות להיצמד אליו כמבוקש. ועדת הערר אשר דנה בערר אשר הוגש בגין דחיית ההתנגדות מצאה כי הבניה המבוקשת תואמת את הוראות תכנית מ' ודחתה את הערר תוך שהיא מציינת כי גם כאשר העורר אשר ירצה לקבל היתר בניה לבניה אשר בוצעה במגרשו בקו 0 הוא לא יצטרף לבקש הקלה. ועדת הערר אמנם לא עשתה אבחנה בין בניה בקו 0 לבין בניה בקיר משותף אך מהקשרם של הדברים הכוונה לקיר משותף ולהכשרת בניה קיימת ולפי להגשת בקשה להיתר עתידית להריסה ובניה חדשה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 165 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 165 % המותרים על פי תכנית מ בשל תוספת קומה
3	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.50 מ' במקום 2.50 מ' המותר
5	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע מסחרית
6	פטור ממרפסות שירות
7	הקלה בצפיפות ל 10 יח"ד במקום 7 במותרות בהתאם לפרסום לפי 77-78
8	בניה בקו 0 בחזית דרומית בקיר מלא

תאריך הודעה אחרונה: 22/03/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר את ההקלה כמותית מאחר ועל המגרש חלה תכנית 2510 משנת 1993.
2	לא ניתן לאשר את ההקלה כמותית מאחר ועל המגרש חלה תכנית 2510 משנת 1993.
3	ההקלה אינה רלוונטית. לאחר שיחה עם עורך הבקשה הבלטת המרפסות תוקנה עד 1.2 מ' בהתאם למותר.
4	נוסח ההקלה לוקה בחסר. מדובר בגובה קומת הגג של 3.30 מרצפה לרצפה וגובה ברוטו של כל הקומה כולל מעקה הגג העליון 4.5 מ', שניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה להוראות התכנית המופקדת.
5	נוסח ההקלה לוקה בחסר. מבוקש בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית. ניתן לאשר את ההקלה שכן שטח לקומה הנוספת הינו מהזכויות המותרות (ומבוקשת הקלה לניודם) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6, אשר מאפשרת בנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית באזור.
6	ניתן לאשר את ההקלה בהתאם למגמת התכנון באזור.
7	לא ניתן לאשר כמבוקש מאחר ונוגד את הצפיפות המותרת מתכנית התקפה.
8	לא ניתן לאשר הקלה להמשך בנייה בקיר המשותף (ראה הערה מס' 1 בהערות נוספות בממצאי הבדיקה - התייחסות שירות משפטי).

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 03.04.2024)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

תנועה וחניה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 03.04.2024

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן קומות ובהן 10 יחידות דיור (בשטח עד 120 מ"ר) ו-66 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- מקומות חניה לרכב פרטי : 11.32
- מקומות חניה לרכב נכים: 1
- מקומות חניה לאופנועים: 2
- מקומות חניה לאופניים: 10

מתוכנן:

- מקומות חניה לרכב פרטי : 0
- מקומות חניה לרכב נכים: 0
- מקומות חניה לאופנועים: 0
- מקומות חניה לאופניים: 6 בשטח הפיתוח + 4 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע.

חסר:

- מקומות חניה לרכב פרטי : 11.32
- מקומות חניה לרכב נכים: 1
- מקומות חניה לאופנועים: 2

חוות דעת:

מאחר ושטח המגרש הוא 309 מ"ר ומתוכננת חזית מסחרית לא ניתן לתכנן חניות לרכב פרטי ואופנועים בשטח המגרש.

עמ' 297

מידע: 22-02207 רישוי: 23-0689 ת.בניין: 0027-032

המלצה:

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.10.2023

המוצג מאושר.

התווסף תנאי לאיוורור.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 14.12.2022

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 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. במגרש השכן, בצמוד לגדר המגרש, קיימים 2 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. נוספו אל התכנית הראשית חתך ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 26.10.2023

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

מכון הרישוי - שרה בובליל לסקה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	8.00	20.00	20.00	שימור	1,809.00
7	היבסקוס טליתית 'סתריה'	6.00	15.00	15.00	שימור	1,017.00

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אריאל נחשוני 26.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- נדרש להשלים

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

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.01.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 6 בגוש 6916 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 15.01.2023)

פסור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית, וחדרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, שכן:

1. המוצע כולל חריגה בבנייה בקיר משותף מעבר לבנייה הקיימת במגרש השכן. מבוקשת בניה בקו 0 בהמשך לקיר משותף ומעבר לבניה הקיימת ברחוב הירקון 30, לא ניתן לאשר את הקמת הבניין בקו בניין 0 לאורך גבול החלקה עם חלקה 29 הסמוכה ברחוב הירקון 30 שכן אין המדובר בבניה מותרת לפי תכנית 44 המתירה בניה בקיר משותף. לכן בחלקים בהם אין חפיפה בקירות נדרשת נסיגה מהגבול המשותף ובניה בקו בניין צידי כקבוע בהוראות התכנית.
2. המוצע כולל חריגה בצפיפות המותרת לפי התכנית התקפה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

הלל הלמן: יש פה חוות דעת משפטית. הנושא מוסבר בהקשר של הקיר המשותף. אני אומר לפרוטוקול שפנו אלי עורכי הבקשה מטעם המבקש וביקשו לתת חוות דעת משפטית. הסברתי להם שהנושא נבחן לעומק. במידה והם יציגו חוות דעת משפטית, אני ממליץ לא לשנות את ההחלטה, כדי שתהיה להם אפשרות לסעד של ועדת הערר. מדובר בפניה של הרב קוק והירקון. יש שם כמה מבנים כאלה לא מוסדרים עם חנייה מכיוון הרחוב.

מיטל להבי: אפשר לראות את זה ב-GIS?

הלל הלמן: יש לו קיר משותף עם השכן. לפי הוראות התוכנית, יכולים לבנות על הקיר המשותף ומעבר לקיר משותף צריך לסגת 2.5 מ', בניגוד למקומות אחרים בעיר, במקומות שחל בהם מ' ו-44, עד שלא תהיה תוכנית חדשה, לא יכולים לעשות פרסום והסכמת שכנים ודברים כאלה. אין פה אפשרות משפטית. זאת סטייה ניכרת, הוא יכול לבנות אך ורק בצמוד לקיר המשותף של השכן שלו.

מיטל להבי: השכן בנה לפניו. אז מי קבע כמה יהיה קיר 0?

הלל הלמן: בהיתר? אם הוא היה בונה בהיתר. השכן שהגיש ב-2007\ המבקש הזה הגיש ערר והתנגד לשכן, מה שמפורט כאן שההתנגדות שלו נדחתה בוועדת הערר. לכן האמירה כן, השכן ידע את הסיטואציה כאן.

מיטל להבי: זה בניין חדש בצד ימין ב-2007. אז מה הציפיה שלנו? שהוא יגיש תוכנית בלי קיר משותף?

הלל הלמן: לא. הוא יכול לבנות עד הקיר המשותף כמו השכן שלו, ומשם לסגת 2.5 מ'.

מיטל להבי: כמו שהשכן נסוג 2.5 מ'. הרי השכן בנוי בקיר עיוור על כל הבניין.

הלל הלמן: זה לא על כל הבניין.

הראלה אברהם אוזן: לא על כל המגרש, לזה התכוונת. הכל עבר בוועדת הערר.

הלל הלמן: הוא חייב לבנות עד מקסימום לקיר המשותף.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לשאול שאלה שהיא בראייה יותר אסטרטגית ולא נקודתית. האם יש לנו מסלול של מה שנקרא רחובות ציריים מרכזיים שיש לנו אינטרס להיכנס לעובי הקורה ולסייע בצורה אקטיבית ליזם לשים בצד או להתגבר על כל הבעיות ועל כל החסמים ועל כל הבעיות הנקודתיות שלפעמים אולי אפשר לפתור אותם מהר, למה כי יש לנו אינטרס אסטרטגי שרחוב הירקון כמה שיותר בתים שנראים כמו מעברה או פבלה בריו, יהפכו להיות משודרגים ויפים. זה אחד הציורים היותר תיירותיים של העיר, רוטשילד, דיזינגוף, הרי האינטרס קודם כל שלנו. אבל האם למשל במקרה כזה שיש שם שפיץ שנראה כמו מט ליפול, האם יש רפרנט שיושב איתו יד ביד, ואומר לו בוא נפתור את זה ביחד, כי זה גם אינטרס שלנו.

אודי כרמלי: אנחנו עושים את זה בכל העיר, אין מצב שאנחנו מפקירים מאחור בקשה ונותנים לה ליפול ולא נלחמים עליה. אנחנו עושים הכל כדי שבקשות יגיעו לכאן חיובי, גם במערך השיקולים שיש פה אינטרס עירוני אנחנו עושים את

המאמצים האלה, אבל ברגע שאני אעשה איזשהי מדיניות או איזשהי החלטה שבציר ראשי, אני מתאמץ יותר, או אני מקדיש, זה מתכון לצרות צרורות, כי אנחנו בסוף פועלי חוק. אתם רואים כמה יוצאים כאן חיובי, על כמה אנחנו נלחמים על כל בקשה להביא אותה חיובי. והמתח הזה הוא לא תמיד בריא, כי לא מעט יזמים מבינים את הרצון הזה שלנו וגם מנצלים את זה באיזשהי צורה.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו צריכים לסמוך עליכם שכל מקרה הוא לגופו. כשמדובר בנושאים נקודתיים יודעים לאבחן מה ניתן ומה לא ואיפה מושכים יותר מדי, אני לא יורד לרזולוציה הזאת. אני מדבר באופן כללי.

אודי כרמלי: חלק גדול מהבעיות שמגיעות בצירים הראשיים הם בגלל לחץ שאנחנו הפעלנו כתוצאה מאכיפה מוגברת ואת זה אנחנו גם כן עושים. גם נושא של חזיתות ושיפוף, דרישות כאלה קודם כל מפעילים בצירים הראשיים. יש קריטריונים מאוד ברורים שנמצאים בתנופה. זה בדיוק הכלי שלנו כן לאכוף נראות עירונית במקומות רגילים. בעירייה כן מפעילים את כל המאמצים לדחוף אנשים או לשיפוף או להיות.

מיטל להבי: בהקשר לשאלה של ראובן ובתשובה שנתת על נושא השיפופים, בטח במרכז העיר, האם יכולה להיות מחשבה של חיבור תמא 40 א' 1 עם דרישות לשיפופים באמצעות מרכז סיוע?

אודי כרמלי: זה שני מנגנונים שונים בהוויתם לגמרי. זה מסלולים אחרים, אירועים אחרים, וזה גם חוק אחר. שיפופי חזיתות לא בא מחוק התכנון והבנייה. זה בא משמירת סדר ונקיון, מתקנה עירונית. זה גם מערכת חוקים אחרת. זה לא נמצא ברישוי ולא בתכנון. ההתייחסות אליו היא התייחסות רשמית בסופו של דבר. אם הוא לא נבנה לפי 40 א' 1, האכיפה לגביו והפיקוח לגביו זה לפי תקנות הרישוי.

מיטל להבי: רציתי למצוא כותרת - האפשרות למיגון לא פסה, ותמשיך בדרך אחרת וזה בסדר.

אודי כרמלי: אבל זה לא סותר.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית מ' היא משנת 1982, היא תוכנית שהמטרה שלה להוסיף שטחים עבור מרפסות, כי בית המשפט העליון נתן פסק דין בסוף שנות ה-70 שאי אפשר לבנות מכוח נוהג שטחי בנייה. זה נוהג על כל פני הארץ אבל התוכנית לא עושה רק את זה. מה שבצעם התוכנית עושה, רק מלהוסיף שטח במרפסות, היא בעצם לקחה תוכנית שהיו מתחתיה ותרגמה את זכויות הבנייה שיש בהן לטבלה, שהיא נספח לתוכנית הזאת. היא קבעה פרק בתוכנית שמדברת על תוספות למבנים קיימים.

ראובן לדיאנסקי: חוץ ממרפסות מה היא כוללת?

הראלה אברהם אוזן: חוץ מלהוסיף שטח למרפסות, בבנייה חדשה באזורים שנמצאים בטבלה שלה, היא שאבה את זכויות הבנייה ומספר הקומות ותרגמה אותה לטבלה. מדובר בתוכנית מורכבת. היא גם צמצמה קוי בניין במגרשים מעל 500 מ"ר. מרכז העיר זה הנספח שלה.

ראובן לדיאנסקי: בבנייה קיימת לא חדשה?

הראלה אברהם אוזן: בבנייה קיימת אתה יכול להשתמש ב-5% שלה.

אודי כרמלי: אחת הסיבות שמינהל הנדסה יצא בתוכנית הרבעים 3 ו-4 היה כדי לעשות סדר בבבלן, נוצר סוג של מטריצה כמעט אין סופית לגבי הזכויות. המטרה המקורית של תוכנית הרבעים, כדי לצאת לחישוב נפחי.

מאיה נורי שקד: אז בעצם תוכנית מ' פוגעת ביכולת שלהם לקדם את זה.

הראלה אברהם אוזן: במקרה הספציפי הזה, זה רחוב מסחרי. מ' נותנת את ה-5% זכויות בנייה.

מאיה נורי שקד: אם הם היו נסוגים 2.5 מ' הם היו עוברים את הוועדה. האם ישבתם איתם?

שמעון ברנשטיין: הטענה שלהם שאם הם יבצעו את התיקון הזה, אז בעצם התכנון לא יהיה סביר.

מאיה נורי שקד: אבל הם יודעים שלא יעברו ועדה היום?

שמעון ברנשטיין: נכון.

אלחנן זבולון: החלטה היא לא לאשר.

מאיה נורי שקד: אחרי ש-5 ו-6 יופקדו, בעצם יאושרו, הם יוכלו לבנות מה שהם רוצים.

שמעון ברנשטיין: ככל שרובע 5 ו-6 מאפשרת בדיוק את מה שקורה ב-3 ו-4, שניתן להמשיך קיר משותף בהסכמת השכן, אז כן - הם יוכלו.

אודי כרמלי: תוכניות 3 ו-4 הן תוכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, נעשה כנגד דעתנו, כנגד עמדת ראש העיר.

מלי פולישוק: האם תמ"א 38 עוברת מהעולם?

אודי כרמלי: לא רלוונטי. התוכניות ברגע שהם שאבו את הזכויות של תוכניות תמ"א 38, הן עומדות בפני עצמן.

מאיה נורי שקד: מה עם 5 ו-6?

אודי כרמלי: 5 ו-6 זה סיפור אחר לגמרי, מכוח סעיף אחר לגמרי, 3 ו-4 מכוח סעיף 23. בתמ"א 38 זה סיפור אחד, 5 ו-6 זה מכוח סעיף 136 לחוק, שם הסדירו את כל נושא ההשבחה 25% השבחה, כל הרעיון של חלופת שקד, לתת מענה לטענה המרכזית של הרשויות נגד תמ"א 38 שאין השבחה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו כרגע סרבנו, אבל אני אומרת יש פה שאלה אולי הכל בסדר אולי לא.

מאיה נורי שקד: בואו נדחה את הדיון בבקשה הזאת לפעם הבאה.

ראובן לדיאנסקי: לאור מה שאמרת, האם לשיטתך המסלול הנכון, זה כרגע לקבל את המלצת מהנדס העיר, ואחר כך עד להגשת הערר, הם יעדכנו אותנו וגם את תעדכנו את המבקש.

הראלה אברהם און: אם אנחנו נראה שניתן לאשר, אנחנו נחזיר את זה לכאן.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0011 מתאריך 17/07/2024

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית, וחדרי יציאה לגג, עבור 10 יח"ד, שכן:

1. המוצע כולל חריגה בבנייה בקיר משותף מעבר לבנייה הקיימת במגרש השכן. מבוקשת בניה בקו 0 בהמשך לקיר משותף ומעבר לבנייה הקיימת ברחוב הירקון 30, לא ניתן לאשר את הקמת הבניין בקו בניין 0 לאורך גבול החלקה עם חלקה 29 הסמוכה ברחוב הירקון 30 שכן אין המדובר בבניה מותרת לפי תכנית 44 המתירה בניה בקיר משותף. לכן בחלקים בהם אין חפיפה בקירות נדרשת נסיגה מהגבול המשותף ובניה בקו בניין צידי כקבוע בהוראות התכנית.
 2. המוצע כולל חריגה בצפיפות המותרת לפי התכנית התקפה.
- ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

א. לאשר בקשה להריסת בניין קיים (בחלקו עשוי מאסבסט) והקמת בניין חדש למגורים בן חמש קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד, כמפורט:

1. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות משותף של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.

2. בקומת מרתף: חדר משותף לדיירי הבניין, מחסנים דירתיים,

3. בקומת הקרקע: מסחר בחזיתות לרחוב, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים, נישת גז בתחום קונטור הבניין.

4. קומה 1: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות.

5. בקומות טיפוסיות 2 - 4: יח"ד אחת בכל קומה עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסות.

6. בקומה 5: 2 יח"ד מלאות עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ומרפסת לכל אחת מהדירות (מפלס תחתון של הדירות)

7. בקומת הגג החלקית: 2 חדרי יציאה לגג עם מרפסות גג הצמודות לדירות עם פרגולה מעליהן. ג'קוזי על המרפסת לדירה המערבית.

8. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, פירי אוורור.

9. בחצר: פיתוח שטח, ריצוף באזור המסחר, גינון ונטיעות, שביל מרוצף גישה לבניין, חניית אופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

סה"כ מבוקש בניין בן 6 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יח"ד.

כולל הקלות הבאות:

- הגבהת גובה בנייה חלקית על הגג בהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
- הוספת קומה נוספות מעל ל-5 הקומות המותרות ללא תוספת זכויות ומילוי קומת עמ' מפולשת (ע"י ניוד הזכויות בן הקומות) ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
- פטור ממרפסות שירות.

ב. אישור פתרון חלופי להסדר 8.32 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	אישור הגורמים הנדרשים לפי דין לשלב בקרת התכן
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	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה
5	האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3	הצגת רישום הערה 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 בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערות

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

עמ' 302

מידע: 22-02207 רישוי: 23-0689 ת.בניין: 0027-032

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	24-1226	תאריך הגשה	04/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	רש"י 35א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7448/19	תיק בניין	0080-035א
מס' תב"ע	2710, 2720, 9009, 9086, 9087, ג, ע1,	שטח המגרש	219.00
	תמ"א/1, תמ"א38/3		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליאורה קלרנשטיין	רש"י 35א, תל אביב - יפו 6326533
בעל זכות בנכס	ליאורה קלרנשטיין	רש"י 35א, תל אביב - יפו 6326533
עורך ראשי	רועי פישר לבנטון	נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

שינויים, חיזוק ותוספות לבניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נדרשת מרעידת אדמה, כמופורט:

לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. הריסה חלקית בפילה העורפית המערבית לצורך הקמת מגדל ממ"דים. פתיחת מרפסות לחזית, אשר נסגרו במהלך השנים ללא היתר.

- חפירת קומת מרתף - חדר מדרגות, מעלית ומבואה, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע המכיל: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים, חצרות אנגליות, חלל כלוא.

- בקומת הקרקע הקיימת - הריסת מרפסת סגורה עורפית בדירה המזרחית, שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת שטח הקומה.

- קומה ראשונה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.

- קומה שנייה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.

- קומה שלישית חדשה - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.

- קומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.

- קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד בקומה הרביעית, מרפסת גג (המוצמדת לדירה) עם ג'קוזי ופרגולה מעליה.

- על הגג העליון - גג פתוח עם מערכת מיזוג אוויר ומערכת סולארית.

- בשטח המגרש - פיתוח שטח, גינות, נישות למתקנים טכניים (גז, מים, חשמל), נישת אשפה, חצרות עורפיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, ג'קוזי בחצר הדירה המזרחית.

לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד.

בנין קיים בהיתר בן 3 קומות, עבור 3 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		316	11/04/1932	בניין בן קומה אחת, יח"ד אחת.
		170	22/02/1934	תוספת קומה ב'. סה"כ בניין בן 2 קומות, 2 יח"ד.
		911	31/05/1934	תוספת קומה ג'. בסה"כ הבניין בנוי 3 קומות, עבור 3 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
לאחר הפרסומים התקבלו התנגדויות מבעלי הנכס במגרשים הסמוכים.

תוספות ושינויים (5,6) - תכנית לב העיר 2331, 2720, בתחום אזור ההכרזה, תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לפי תכנית 2331 :		
לרח' רש"י	4.00 מ'	1.87 מ' קיים בהיתר + חיזוק	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	1.53 מ' קיים בהיתר + חיזוק	
צדדי מערבי	3.00 מ'	1.74 מ' קיים בהיתר + חיזוק	
אחורי	5.00 מ'	2.87 מ' קיים בהיתר + חיזוק	
קווי בניין לממ"דים	בהתאם לקווי בניין לפי 2331 לפי התכנית המופקדת: הנ"ל תואם. החריגה מקווי הבניין קיימת בהיתר + קירות חיזוק	3.00 מ' 2.00 מ' עבור ממ"ד	פורסמה הקלה להקטנת קווי הבניין בהתאמה לתכנית רובע 5 המופקדת אשר ניתן לאשר
מספר קומות:	לפי תכנית 2331: 5 קומות : לפי תמ"א 38 מדיניות רובע 5 ו- 6 קומה חלקית בתכנית של 50% התאמה למופקדת:		

עמ' 305

מידע: 23-00401 רישוי: 24-1226 ת.בניין: 035-0080א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 3	לפי תכנית 2331 ותמ"א 38 3 קומות קיימות בתחום קווי הבניין 50.8 מ"ר * 3 קומות = 152.4 מ"ר + 42.2 מ"ר מחוץ לקוי בניין בהיתר * 3 קומות = 126.6 מ"ר + בקומות החדשות: 2 קומות מורחבות בקונטור הקומות הקיימות 101 מ"ר * 2 קומות = 202 מ"ר + קומות חדשות: 101 מ"ר * 2 קומות = 202 מ"ר - 50 מ"ר (ממ"דים) = 152 מ"ר + שחרור שטח ממ"דים בתוך קווי הבניין - 9 מ"ר * 2 = 18 מ"ר סה"כ: 499 מ"ר + ממ"דים 12.5 מ"ר * 4 = 50 מ"ר + 50% תכסית עבור קומת גג חלקית התאמה למופקדת: במגרשים מתחת ל- 500 מ"ר הטעונים חיזוק: 325% משטח המגרש של 219 מ"ר = 711.75 מ"ר ובכל מקרה לא יעלה על 200% מהשטח הבנוי הקיים = 279 * 2 = 558 מ"ר	291 מ"ר בקומות הקיימות + קומות חדשות: 101 מ"ר * 2 קומות = 202 מ"ר - 50 מ"ר (ממ"דים) = 152 מ"ר + 10 מ"ר מרפסות מקורות בחזית לרחוב. = 453 מ"ר + ממ"דים סה"כ: 503 מ"ר + 50 מ"ר - קומת גג 553 מ"ר	
	צפיפות:	לפי תכנית 2331 לא יפחת מ- 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד), לא כולל בנייה על הגג. ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה 461.8 מ"ר / 6 = 77 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	+בנייה על הגג – תוספת יחידת דיור אחת לפי מפתח גודל דירה 80 מ"ר סה"כ: 7 יח"ד התאמה למופקדת: מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יחידות הקיים בקומות הטיפוסיות = 5 יחידות דיור + יח"ד על הגג סה"כ: 6 יח"ד	6 יח"ד	
גובה בין רצפות בקומות התוספת:	עד 3.30 ברוטו התאמה למופקדת: עד 3.40 מ'	3.30 מ'	
קומת הגג תכנית נסיגות גובה הקומה ברוטו	בהתאם למדיניות לתמ"א 38 רובע 5 ו-6 והתכנית המופקדת בתוספת של 2 קומות עד 50% מקונטור הקומה שמתחת 3.00 מ' לחזית 4.50 מ' התאמה למופקדת: לא יעלה על 65% משטח הגג.	50% מקונטור הקומה מתחת. 3.00 לחזית 4.50 מ'	
הוראות בינוי 2720	ניתן לתכנן את הקומות החדשות בהיקף הקומות הקיימות, בסך השטחים המותרים לעיל.	בהתאם לנקבע.	
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות. בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. התאמה למופקדת:	בקונטור המרפסות בקומות הקיימות.	

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

תכנית מעליות 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה מגדל המעלית	לא יעלה על גובה הבניין, בכל מקרה לא יעלה על 3.40 מ'.	אינו עולה על גובה הבניין.	
חריגה מקו בניין צידי או אחורי.	בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש ומשלוח הודעות לחלקה גובלת.	חריגת המעלית אינה חוסמת גישה לכל חלקי המגרש.	
במבנה בן 3 קומות או יותר מספר תחנות עצירה:	מינימום 2 תחנות עצירה.	5 תחנות עצירה	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה אחת	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	3.50 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים, ממ"ד וחדר רחצה לכל אחת מהדירות.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיר (6) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	3 מחסנים דירתיים. מ- 4 מ"ר עד 12 מ"ר	
שטחים נלווים ליח"ד	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	תואם את נקבע.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	מדרגות גישה פנימיות משטח הדירה.	
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 32.85 מ"ר	שטח חלחול מתוכנן הינו כ- 33 המהווה כ-15%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	

הערות	לא	כן	
קיימת אי התאמה בין חתכים וחזיתות למנח הקומה הליונה (מצללה)	X		קווי בניין/ נסיגות בגג
לעניין הצגת פרגולה. ינתן לתיקון כתנאי טכני.		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים, שלא אפשרו את אישורה. לאחר שיחה עם עורך הבקשה והמבקשת, תוקנו הליקויים ומפרט הבקשה עודכן בהתאם.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת ממ"ד חדש עד 3.0 מ' מקו בנין אחורי ו-2.0 מ' מקו בנין צדדי
2	הבלטת גזזטראות חדשות עד 40% מקו בנין אחורי וקדמי
3	הקמת בריכה בקומת קרקע במרווח קו בנין אחורי
4	תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 3 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.
5	תוספת 3 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-3 דירות קיימות
6	הקמת בריכה בקומת גג
7	ניוד זכויות בין קומות לצורך השלמת קומת גג חלקית ל-65%.
8	תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהיתר
9	תוספת מעלית מעבר לקו בנין אחורי
10	פרגולה בנויה מעבר לקו בנין אחורי
11	תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות
12	הגבהת בניה על הגג לגובה של 4.5 מ' במקום 2.5 מ' המותר
13	הקלה לביטול נסיגה בחזית קדמית וצדדית בקומת הגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה להבלטת ממ"ד עד 3.0 מ' מגבול המגרש האחורי ועד 2.0 מ' מגבול המגרש הצדדי. המוצע תואם.
2	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ומרפסות החדשות תואמות תוואי המרפסות הקיימות כפי שמותירה תכנית החלה על המגרש.
3	לא ניתן לאשר את ההקלה, שכן המבוקש נוגד הנחיות מרחביות והוראות תכנית מופקדת. לאחר שיחה עם עורך הבקשה בוטלה הבריכה המוצעת בחצר.
4	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
5	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
6	אינה רלוונטית. לא הוצגה בריכה בקומת הגג. כן מתוכנן ג'קוזי בקומת הגג החלקית, שלא מצריך הקלה.
7	לא ניתן לאשר מאחר והתכנון המבוקש חורג מהזכויות המותרות לבנייה. כמו כן הגדלת הבנייה ל-65% נוגדת את מדיניות תמ"א 38. לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקנה תכנית בנייה על הגג ל-50% בהתאם למותר.
8	אינה רלוונטית שכן הזכויות בקומות הקיימות מכח תכניות לב העיר.
9	אינה הקלה. המבוקש תואם הוראות תכנית 2710 להקמת מעליות.
10	לא ניתן לאשר את המבוקש. חורג מהמותר בתקנות הבניה לעניין הבלטה, חומרים. לאחר שיחה עם עורך הבקשה בוטלה הפרגולה המוצעת בחצר.

#	התייחסות
11	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
12	אינה הקלה, ניתן לאשר מכוח תמ"א 38.
13	ניתן לאשר הקלה לאי נסיגה מחזיתות צד בהתאמה למדיניות תמ"א 38. כן תוכננה נסיגה הנדרשת מחזית לרחוב - 3.0 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 21/08/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ליאור זיימן - חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223, רותם סול - חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223	מתנגדים בעלי זכות בבניין בחלק העורפי של המגרש נשוא הבקשה. ההתנגדויות רובן ככולם מתייחסות לסעיפים המבקשים לחרוג מקו בניין אחורי (הנושק לקו הבניין בו הדירה בבעלותינו) מלבד סעיף אחד אשר יפורט בהמשך. סעיפים: 1, 2, 9, 10, 13 – כלל סעיפים אלה מבקשים הקלות לחריגות משמעותיות מקו הבניין האחורי. מדובר בחריגות משמעותיות ולא נחוצות אשר יגרמו לטרדה וירידה באיכות החיים של כלל הבניינים הסמוכים לבניין המדובר, כבר כיום המרחק והצורה בה הבניינים בנויים בצפיפות ובסמיכות זה לזה גורמים לבעיות רעש משמעותיות המגיעות מהבניין ברש"י 35א. סעיף 3 – אין לאשר הקמת בריכה בקו בניין אחורי (ושוב אין לאשר כל חריגה למטרות אלא אם תהיה סגורה ואטומה בזכויות חוסמות רעש שכן מדובר באיזור אשר לא יועד לשימוש מסיבי ורועש כגון בריכה אלא לאחסון פחי הזבל של הבניין ומרפסת לכביסה ייבוש בגדים. שינוי ייעוד השימוש יגרום להרעת תנאים של הבניינים הסמוכים.
2	רותם סול - חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223	מתנגדים בעלי זכות בבניין בחלק העורפי של המגרש נשוא הבקשה. ההתנגדויות רובן ככולם מתייחסות לסעיפים המבקשים לחרוג מקו בניין אחורי (הנושק לקו הבניין בו הדירה בבעלותינו) מלבד סעיף אחד אשר יפורט בהמשך. סעיפים: 1, 2, 9, 10, 13 – כלל סעיפים אלה מבקשים הקלות לחריגות משמעותיות מקו הבניין האחורי. מדובר בחריגות משמעותיות ולא נחוצות אשר יגרמו לטרדה וירידה באיכות החיים של כלל הבניינים הסמוכים לבניין המדובר, כבר כיום המרחק והצורה בה הבניינים בנויים בצפיפות ובסמיכות זה לזה גורמים לבעיות רעש משמעותיות המגיעות מהבניין ברש"י 35א.

עמ' 311

מידע: 23-00401 רישוי: 24-1226 ת.בניין: 0080-035א

#	מתנגדים	נימוק
		סעיף 3 – אין לאשר הקמת בריכה בקו בניין אחורי (ושוב אין לאשר כל חריגה למטרות אלא אם תהיה סגורה ואטומה בזכויות חוסמות רעש שכן מדובר באיזור אשר לא יועד לשימוש מסיבי ורועש כגון בריכה אלא לאחסון פחי הזבל של הבניין ומרפסת לכביסה ייבוש בגדים. שינוי ייעוד השימוש יגרום להרעת תנאים של הבניינים הסמוכים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לעניין הקלות מקו הבניין האחורי-מדובר בהבלטת הממ"ד ומעלית. התכנון כפי שהוצג תואם את הוראות תכניות החלות, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. הבלטת המעלית אינה הקלה אלא מותרת בהתאם לתכנית מעליות בכפוף למסירת הודעה לגובלים, נשמר מרחק של 5.0 מ' בין המעלית לבניין המתנגד. בנוגע לבריכה/ג'קוזי - המוצע נוגד הנחיות מרחביות. לכן לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקן מפרט הבקשה ובוטלה הבריכה המוצעת בחצר.	מומלץ לא לקבל
2	לעניין הקלות מקו הבניין האחורי-מדובר בהבלטת הממ"ד ומעלית. התכנון כפי שהוצג תואם את הוראות תכניות החלות, מדיניות תמ"א 38 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6. הבלטת המעלית אינה הקלה אלא מותרת בהתאם לתכנית מעליות בכפוף למסירת הודעה לגובלים, נשמר מרחק של 5.0 מ' בין המעלית לבניין המתנגד. בנוגע לבריכה/ג'קוזי - המוצע נוגד הנחיות מרחביות. לכן לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקן מפרט הבקשה ובוטלה הבריכה המוצעת בחצר.	מומלץ לקבל חלקית

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 26.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 05.02.2025

הבקשה היא לתוספת בנייה הכוללת 3 יח"ד חדשות מתוכם דירה אחת בשטח עד 120 מ"ר ודירה אחת בשטח של מעל 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

0 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים בפיתוח מגרש

חסר :

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת :

1. אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
2. עבור 3.33 מקומות חניה לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.02.2025

מוצג מסתור אשפה עם מכלים

המלצה: לתת היתר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 27.01.2025

לא נטועים עצים במגרש ובסביבתו

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.02.2025

המלצה: לתת היתר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.11.2023

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 03.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.

תוספת הקיים בחזית האחורית של הבניין - טרם נהרס, טרם החילו לבנות בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 01.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.07.2024)

המלצה לתת היתר

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 02.07.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספות לבניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נדרשת מרעידת אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. הריסה חלקית בפינה העורפית המערבית לצורך הקמת מגדל ממ"דים. פתיחת מרפסות לחזית, אשר נסגרו במהלך השנים ללא היתר.
 - חפירת קומת מרתף - חדר מדרגות, מעלית ומבואה, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע המכיל: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים, חצרות אנגליות, חלל כלוא.
 - בקומת הקרקע הקיימת - הריסת מרפסת סגורה עורפית בדירה המזרחית, שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת שטח הקומה.
 - קומה ראשונה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומה שנייה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומה שלישית חדשה - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
 - קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד בקומה הרביעית, מרפסת גג (המוצמדת לדירה) עם ג'קוזי ופרגולה מעליה.
 - על הגג העליון - גג פתוח עם מערכת מיזוג אוויר ומערכת סולארית.
 - בשטח המגרש - פיתוח שטח, גיבון, נישות למתקנים טכניים (גז, מים, חשמל), נישת אשפה, חצרות עורפיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, ג'קוזי בחצר הדירה המזרחית.
- לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

א. תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 3 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.

ב. תוספת 3 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-3 דירות קיימות.
ג. תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

כולל הקלות הבאות:

ד. הבלטת ממ"ד חדש עד 3.0 מ' מקו בניין אחורי ו-2.0 מ' מקו בניין צדדי.
ה. הקלה לביטול נסיגה בחזית צדדית בקומת הגג.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את טענות המתנגדים לעניין:

- הקלות מקו הבניין האחורי, שכן התכנון כפי שהוצג תואם את הוראות תכניות החלות, מדיניות תמ"א 38 והוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. הבלטת המעלית אינה הקלה אלא מותרת בהתאם לתוכנית מעליות בכפוף למסירת הודעה לגובלים, נשמר מרחק של 5.0 מ' בין המעלית לבניין המתנגד.
-לקבל את ההתנגדות לעניין הבריקה\ג'קוזי בחצר - שכן, לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקן המפרט ובוטלה הבריקה\הג'קוזי המוצעת בשטח החצר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו. השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	קיים מתקן דרך - ארון חשמל/ ארון תקשורת במדרכה שיועתק לתחום המגרש. לצורך כך, עליך להקצות בשטח המגרש גומחה בגודל המתקן הקיים. העתקת הארון תבוצע על ידי הרשות. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לסמן בתכנית הראשית ובתכנית פיתוח.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים, חיזוק ותוספות לבניין קיים למגורים בן 3 קומות שחיזוקו נדרשת מרעידת אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוקים בהיקף הבניין. הריסה חלקית בפינה העורפית המערבית לצורך הקמת מגדל ממ"דים. פתיחת מרפסות לחזית, אשר נסגרו במהלך השנים ללא היתר.
- חפירת קומת מרתף - חדר מדרגות, מעלית ומבואה, מחסנים דירתיים, חניית אופניים, שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע המכיל: חדר משחקים, ממ"ד, חדר רחצה ושירותים, חצרות אנגליות, חלל כלוא.
- בקומת הקרקע הקיימת - הריסת מרפסת סגורה עורפית בדירה המזרחית, שינויים פנימיים בדירות ובחלוקת שטח הקומה.
- קומה ראשונה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומה שנייה קיימת - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומה שלישית חדשה - יח"ד אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומה רביעית חדשה - מפלס תחתון של יח"ד עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד ו-3 מרפסות, מעלית עם תחנת עצירה לתוך הדירה.
- קומת גג חלקית - מפלס עליון של יח"ד בקומה הרביעית, מרפסת גג (המוצמדת לדירה) עם ג'קוזי ופרגולה מעליה.
- על הגג העליון - גג פתוח עם מערכת מיזוג אוויר ומערכת סולארית.

- בשטח המגרש - פיתוח שטח, גיבון, נישות למתקנים טכניים (גז, מים, חשמל), נישת אשפה, חצרות עורפיות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, ג'קוזי בחצר הדירה המזרחית.

לאחר תוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, עבור 6 יח"ד.

כולל תמריצי תמ"א 38 הבאים:

א. תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38 מעל לבנין קיים בן 3 קומות. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית.

ב. תוספת 3 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-3 דירות קיימות.

ג. תוספת קומות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.

כולל הקלות הבאות:

ד. הבלטת ממ"ד חדש עד 3.0 מ' מקו בניין אחורי ו-2.0 מ' מקו בניין צדדי.

ה. הקלה לביטול נסיגה בחזית צדדית בקומת הגג.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן.

3. לדחות את טענות המתנגדים לעניין:

- הקלות מקו הבניין האחורי, שכן התכנון כפי שהוצג תואם את הוראות תכניות החלות, מדיניות תמ"א 38 והוראות תוכנית מופקדת לרובעים 5-6. הבלטת המעלית אינה הקלה אלא מותרת בהתאם לתוכנית מעליות בכפוף למסירת הודעה לגובלים, נשמר מרחק של 5.0 מ' בין המעלית לבניין המתנגד. -לקבל את ההתנגדות לעניין הבריקה\ג'קוזי בחצר - שכן, לאחר שיחה עם עורך הבקשה תוקן המפרט ובוטלה הבריקה\הג'קוזי המוצעת בשטח החצר.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
3	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש

עמ' 317

מידע: 23-00401 רישוי: 24-1226 ת.בניין: 0080-035א

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

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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	קיים מתקן דרך - ארון חשמל/ ארון תקשורת במדרכה שיועתק לתחום המגרש. לצורך כך, עליך להקצות בשטח המגרש גומחה בגודל המתקן הקיים. העתקת הארון תבוצע על ידי הרשות. לפני הגשת בקשה להיתר, יש לסמן בתכנית הראשית ובתכנית פיתוח.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0932	תאריך הגשה	14/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	מתחם התחנה מנשיה 23	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	7011/27	תיק בניין	3942-023
מס' תב"ע	1200, 12650, 3867, 675א, 9134, איי(יפו)	שטח המגרש	9,909.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אתרים בחוף תל אביב	הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	טל איל	סוקולוב 53, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	ארווין הירש	אברבנאל 26, ראשון לציון 7530926
מורשה חתימה מטעם המבקש	סוזנה קריימר	הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921
מורשה חתימה מטעם המבקש	מירב שרעבי	הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שימוש חורג לקרון רכבת, מוצג מוזיאוני, לשימוש מסחרי כבית אוכל במתחם תחנה מנשיה לתקופה של 5 שנים.

מצב קיים:

קרון רכבת במתחם התחנה מנשיה הכולל פיתוח שטח - משטחי עץ לרבות מדרגות ורמפות להנגשה הקיימות בשטח.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
09-1218	15/07/2009	09-1001	07/12/2009	הצבת קרון רכבת היסטורי (קרון מס' 23) ושיפוצו, כמוצג מוזיאוני על פסי הרכבת עם מעלון קבוע לעגלות נכים, במתחם הרכבת במנשיה

בעלויות:

נכסים - (ע"י שירה כהן 31.03.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 27 בגוש 7011 בבעלות מדינת ישראל.
עיריית תל-אביב יפו בשיתוף עם רמ"י מקדמים את תכנית 1200 פיתוח-מנשיה שתסדיר את הבעלות של

העירייה במתחם התחנה.

עד לקידום התוכנית וההסכמים מול רמ"י עיריית תל-אביב יפו מקדמת מול חברת אתרים חידוש הסכם לניהול המתחם.

מועצת העיר בהחלטתה מתאריך 23.11.2020 אישרה הארכת תקופת הניהול של חברת אתרים עד ליום ה-01.08.2025.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

הערות נוספות:

על מתחם התחנה, חלה תוכנית 1200. על פי התוכנית, המתחם מוגדר כשטח לתכנון עתידי: "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד".

מסמכי מדיניות: ע"פ פרוטוקול מס' 0004-21'ב' 6 מ-10.2.2021, תא/מק9134 - "תמהיל שימושים פארק התחנה" - אחוז השימושים המסחריים יהיה עד 30% מכלל מרחב פארק התחנה - עסקים בעלי אופי קמעונאי + הסעדה, מזון ומשקאות.

1. מסחר שירותים ותעסוקה - מסחר קמעונאי, עסקים נותני שירות, משרדים ומקצועות חופשיים.
2. הסעדה, מזון ומשקאות לדוגמא: בית קפה, בית משקה, מסעדה, קיוסק, מזון מהיר וכיו"ב. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע, כפוף לסעיף 149 לחוק ויתואם עם מחלקת שימור.

מתחם התחנה מנשיה נמצא ברשימה של תוכנית 22650, (על המתחם לא יחולו התמריצים המפורטים בתוכנית)

במקביל, מקודמת תוכנית 4408, שכונת מנשיה, אשר אושרה למתן תוקף על ידי הוועדה המקומית ביום 10.7.24. על החלטה זו הוגשו שבעה עררים לוועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב, וביום 13.8.25 ניתנה החלטת ועדת הערר במסגרתה הורתה ועדת הערר על החזרת הדיון בתוכנית לוועדה המקומית על מנת שזו תפרסם לפי סעיף 106 (ב) לחוק את השינויים שנערכו בתא שטח 930, ביחס להוראות שקבעה תוכנית תא/3501 "תפרי נווה צדק דרום" לתא שטח 301 הכלול בתא שטח 930 הנ"ל, וכן את השינויים שנערכו בתא שטח 930 לאחר הפקדת התוכנית.

ע"פ תוכנית זו, פארק התחנה יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים. חזון המדיניות: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.
בתוכנית זו, הקרון הנדון נמצא בשטח המוגדר "כיכר עירונית" ואין מניעה עקרונית לשלב אותו במסגרת תוכנית מפורטת כשתהיה כזו. (ראה חוות דעת צוות תכנון בהמשך)

על פי המפרט וצילומים מצורפים, קיים בשטח דק עץ, לרבות רמפות ומדרגות המאפשרים הנגשה לחזית הצפונית של הקרון ו-3 חלונות פריקים לשירות לקוחות בית האוכל המבוקש.

התנאים ותקופת השימוש החורג מפורטים בחוות דעת מחלקת שימור:

חוו"ד מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 25.03.2025)

חוו"ד לתיק ורוד

התכנית שהוזנה למגירת ה-100 במערכת בתאריך 26.02.25 נבדקה ואושרה במח' השימור.
להלן חוו"ד מח' השימור לבקשה:

12/03/2025

אתר לשימור התחנה מנשיה, מבנה מס' 23 - מבנה מוזיאוני של קרון רכבת קיים

חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר עבור שימוש חורג משימוש של "אתר ציבורי" כפי שנקבע לפי תכנית אי"י יפו המקורית, לשימוש מסחרי כפי שאושר לפי תמהיל השימושים שנקבע במסמך מדיניות מס' 9134 מפברואר 2021

מדובר בקרון זהה למקורי מתקופת פעילות הרכבת התורכית, שממוקם ברחבת הכניסה למתחם התחנה. הקרון עבר שיפוץ, קיבל דק מוגבה מעץ להנגשה והוסב לשימוש מסחרי לבית קפה ללא בישול (מהלביא). המבנה עבר שיפוץ בשנת 2022. במסגרת היתר זה מבקשים לאשר בדיעבד את השימוש המסחרי במבנה זה, המותר לפי המדיניות החדשה שאושרה למתחם התחנה, אך שאינו תואמים לשימושים שנקבעו בתכנית אי"י יפו המקורית.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

אין מניעה מבחינת מחי השימור למבוקש ובתנאים הבאים:

1. השימוש המסחרי המבוקש יתאים ליחס שנקבע במדיניות מס' 9134 בין סה"כ השימושים המסחריים המותרים ולבין סה"כ השימושים הציבוריים הנדרשים במבנים הקיימים של המתחם כולו. האמור בסעיף זה יהווה תנאי בהיתר המבוקש.
2. השימוש המבוקש יובאו לשיקול דעת וועדה מקומית בהליך של שימוש חורג מתכנית. השימוש החורג יאושר לתקופה מוגבלת, שלא תחרוג מ-5 שנים.
3. השימוש המבוקש לא יהווה סכנה למבנה ולסביבה ולא יגרום נזק לערכים של המבנה ושל האתר כולו. האישור מותנה בהבטחת אי-פגיעה בערכים ההיסטוריים והמוזיאליים של המבנה הנ"ל.
4. המבנה המקורי שוקם ושומר בשנת 2022. שמירה על המבנה ותחזוקתו - יהווה תנאי לאישור השימוש בו ומתן רישיון העסק. יידרש תחזוקת המבנה ע"י החברה המחזיקה (חב' "אתרים") בתדירות שתקבע במסמכי החוזה.
5. לא יאושרו הריסות או שינויים במבנה או בחלק ממנו.
6. לא יאושר חיווט/ציוד טכני גלוי /חיבור מערכות גלוי למעטפת המבנה ובסביבתו.
7. יש למלא את כל דרישות הוועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום התכנון עם מח' השימור.

בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- תנאי לאישור העסק - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ במלואן לבניין כולו ופיתוח השטח הצמוד.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

חו"ד צוות תכנון (ע"י אדי אביטן מ- 31.8.2025)

אין התנגדות לשימוש החורג המבוקש:

1. השימוש כבר קיים בפועל ומדובר בהארכה
2. במסגרת התב"ע מותר 20% שטחים סחירים בתוך השטח החום- זה נכלל בתוך ה-20%

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג לקרון רכבת קים כמוצג מוזיאלי לשימוש מסחרי

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לאור חוות דעת מחלקת השימור, אין מניעה מלאשר את המבוקש.

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 15.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה: לאשר

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 07.05.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

התוכנית תואמת

הוצאת היתר בדיעבד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לקרון רכבת, מוצג מוזיאוני, לשימוש מסחרי כבית אוכל במתחם תחנה מנשיה לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה, 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	בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
-	הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
-	אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
-	תנאי לאישור העסק - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ במלואן לבניין כולו ופיתוח השטח הצמוד.
-	כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס אגאין אלדד מ- 23.2.2025

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

עמ' 322

מידע: 24-01703 רישוי: 25-0932 ת.בניין: 3942-023

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

מיטל להבי: אני לא משתתפת בדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לקרון רכבת, מוצג מוזיאוני, לשימוש מסחרי כבית אוכל במתחם תחנה מנשיה לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הוועדה, 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	בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - תנאי לאישור העסק - ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ במלואן לבניין כולו ופיתוח השטח הצמוד. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת של יועץ נגישות, המהנדס אגאין אלדד מ- 23.2.2025

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	24-1518	תאריך הגשה	29/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	בוגרשוב 37, טבריה 8	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7091/159	תיק בניין	0026-037
מס' תב"ע	1855, 219, 3616 א, 44, 9077, ע1, תמ"א/4/18	שטח המגרש	335.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורי נחתומי נכסים בע"מ	תובל 40, רמת גן 5252247
מבקש	דלאס בע"מ	תובל 40, רמת גן 5252247
עורך ראשי	רבקה זייטון	בגין מנחם 13, גבעת שמואל 5442111
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורי נחתומי	תובל 40, רמת גן 5252247
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון דלאל	דרך אבא הלל 27, רמת גן 5252247

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

שימוש חורג לצמיתות ממחסנים עבור 2 יחידות דיור במרתף גלוי במחצית האחורית של המגרש בשטח כ-77 מ"ר כל אחד, שינויים פנימיים ושינויי חזיתות על מנת להסדיר 2 יחידות הדיור, בבנין קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) מעל 5 מחסנים ומקלט בקומת המרתף, עבור 6 יחידות דיור, 3 חנויות, ומשרד וחדרי שירותים בקומת הכניסה.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית(כולל קומת כניסה וקומת ביניים) מעל מקלט ומחסן במרתף עבור 6 יחידות דיור, 3 חנויות, חדרי שירותים ומשרד בקומת כניסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1046	05/03/1963	בניין בית בן 3 קומות קומה ביניים ומרתף המכיל: במרתף מקלט ומחסן ובקומה א' - 3 חנויות 2 משרדים, חדר המתנה וחדר שירות. ובקומת ביניים - יציעים לחנויות דירה בת 2 חדרים וחדר שירות ובקומה ב' ג' - 2 דירות בנות 3 חדרים וחדר שירות בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
		1218	09/03/1964	שינויים בחדר-הכביסה והוספת דירה אטליה על הגג המכילה 1.5 חדרים וח"ש, עבור הציירת פרסקובסקי בלה.
		2/104	31/10/1983	תוספת שטח לדירת גג קיימת בבניין בן 3 קומות ודירת גג.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-1460	27/10/1993	94-0667	01/09/1994	שימוש חורג ממחסן למשרדים בקומת המרתף לתקופה של 5 שנים מתאריך החלטת הועדה המקומית מיום 31.7.91

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 17 חלקות משנה בבעלות קרן קיימת לישראל.

חלקות משנה 1-4 נושאות הבקשה בחכירה עמותה "עלם עמותה לנוער במצבי סיכון".

חברות המבקשות - דלאס בע"מ ואורי נחתומי נכסים בע"מ רשומות בהערת אזהרה לפי ס' 126. הבקשה חתומה על ידי חוכרים של השטח בו מבוקש שימוש חורג.

לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי 336 במסגרת פרסום השימוש חורג לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

מדובר בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף וקומת גג חלקית המכיל בקומת מרתף מקלט ומחסן, המרתף נבנה לפי היתרים מס' 1046 מ-05.03.1963 והוצג גם בהיתר מס' 2/104 מ-31.10.83.

- ב-01.09.1994 ניתן היתר מס' 19940667 לשימוש החורג ממחסנים למשרדים, לתקופה של 5 שנים מתאריך: 31.7.91 ופג תוקפו ב-31.07.1996.

בדיווח לוועדה בבקשה לשימוש חורג צוין שמרתף לפי ההיתר שימש כמחסנים, אך לא נעשתה בפועל הצמדה של מחסנים לדירות אלא כל הנכס עדיין היה רשום על רמ"י כבעלים ובעלות חברה שבנה את הבניין. ועל פי תכנית "נ" מותרים משרדים לבעלי מקצוע חופשיים במרתפים שקיימים לפני 1967. ועל סמך התכנית אושר שימוש חורג זמני במקום.

בשנות התשעים תכנית "נ" הייתה מופקדת והיו מאשרים משרדים כשימוש חורג לתקופה זמנית, כעת תכנית "נ" לא מאושרת ולא ניתן להסתמך עליה.

- לפי דוח של מחלקת פיקוח החלל בשימוש משרדים.

כעת ממבוקש שימוש חורג לצמיתות ממחסנים בקומת המרתף למגורים בניגוד לתכנית ע-1 המתירה בהתאם בסעיף 10 ב, בקומות מרתף אשר נבנו לפני תחילת תכנית ע' שימוש עבור משרדים לבעלי מקצוע חופשי בלבד. השימוש המבוקש עבור מגורים הינו שימוש חורג מתכנית (הוצג היתר) - בהתאם להיתר רובו של המרתף קבור מתחת לאדמה, וכעת אינו תואם את ההיתר המקורי. השימוש המבוקש אינו בניגוד לתכנית ע'1.

- השימוש ניתן בהתאם לתכנית נ' (שהופקדה אך לא אושרה לבסוף).

אין מקום לאשר שימוש חורג מתכנית ע' 1 למגורים כאשר בסעיף קטן (ה) לסעיף 9 לתכנית ע' 1 נקבע כי התכליות המותרות בקומות המרתף תהיינה על פי המצוין בטבלה שבסעיף ו' שם נקבע במפורש שבקומת המרתף לא ניתן יהיה לאשר שימוש למגורים ועל כן על פי תכנית ע-1, סעיף (1).ה.9, וכן בהתאם לטבלת התכליות והוראות סעיף 3 (בנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע) – לא יותרו מגורים במרתף.

לכן שימוש למגורים בקומת המרתף מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית ע'1

- המבוקש גם לא תואם להוראות תכנית רובע 3 וכי נמסר למבקשים עוד בתיק המידע שלא ניתן יהיה לאשר את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסנים לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	השימוש המבוקש בניגוד לתכנית ע-1 סעיף (1).ה.9 התכליות מותרות במרתפים, לפיו לא יותרו מגורים בקומת מרתף ולכן מהווה סטייה נכרת להוראות התכנית ע-1 ולא ניתן לאשר

תאריך הודעה אחרונה: 01/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 27.04.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.04.2025

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממחסים ל - 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר
דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)
מתוכנן: 0 - אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון סומייל ועוד חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 06.04.2025

אין צפי לגדילת נפח האשפה לאחר השינויים המבוקשים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 06.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
היה רק הכלב

(ע"י דור טפר 21.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
השימוש קיים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות ממחסנים בשטח של כ-154 מ"ר למגורים עבור 2 יחידות דיור בקומת המרתף גלוי במחיצה, שכן מבוקש בניגוד להוראות תוכנית ע1, החלה על המגרש האוסרת מפורשות שימוש למגורים במרתפים לפי סעיף (1).ה.9 והדבר מהווה סטייה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

שמעון ברונשטיין: לא לאשר את הבקשה, מדובר על בקשה לשימוש חורג לקומת המרתף.
מיטל להבי: מרתף גלוי.

שמעון ברונשטיין: זה לא רק, חציו גלוי, יש גם את מה שאושר בהיתר, זה לאור ועדת הערר שקיימנו בכמה וכמה בקשות בנושא.

אושרת שפי: אין חציו מרתף, אם היתר הבנייה קובע כי מדובר בקומת מרתף במקרים מאוד קיצוניים וחריגים, בעקבות החלטת ועדת ערר שהיתה ברוטשילד 34, רק אם רואים שיש מקרה חריג שבאמת המרתף אומנם קבוע כמרתף אבל רובו גלוי, אבל את עולה איזה 2 מדרגות כדי להגיע אליו, מקרים קיצוניים שבהם למרות שבהיתר כתוב מרתף זאת תיחשב כקומה גלויה. ע1 לא מאפשרת מגורים במרתף. וזאת קומת מרתף לכל דבר ועניין.
ליאור שפירא: מקבלים את חוות דעת הצוות ודוחים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות ממחסנים בשטח של כ-154 מ"ר למגורים עבור 2 יחידות דיור בקומת המרתף גלוי במחיצה, שכן מבוקש בניגוד להוראות תוכנית ע1, החלה על המגרש האוסרת מפורשות שימוש למגורים במרתפים לפי סעיף (1).ה.9 והדבר מהווה סטייה ניכרת.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1060	תאריך הגשה	30/07/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	אלישיב 10	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7499/6	תיק בניין	0430-010
מס' תב"ע	9033 ,2510	שטח המגרש	181.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טליה פרטוש	אלישיב 10, תל אביב - יפו 6560545
בעל זכות בנכס	טליה פרטוש	אלישיב 10, תל אביב - יפו 6560545
עורך ראשי	ילנה גוליקוב	ז'בוטינסקי 23, חולון 5827708
מתכנן שלד	צבי שחר	מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5645417

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

שינויים ותוספות בדיעבד בבניין מגורים קיים בן שתי קומות וקומת גג חלקית המכיל 3 יח"ד, השינויים כוללים: 1. קומת קרקע וקומה א': בכל קומה קיימת יח"ד אחת בהיתר - מרפסת צדדית להריסה, שינויים פנימיים, תוספת מרפסת אחורית. לרבות קירות תמיכה לחזית זו, תוספת שטח לדירות ע"י סגירת מגרעות. 2. תוספת קומת גג חלקית עבור 1 יח"ד בדיעבד, הכוללת חדר משופר מיגון ומרפסת גג מוצמדת. 3. על גג עליון: מערכת טכניות לכלל דיירי הבניין.

מצב קיים:

על המגרש (חלקה 6 בגוש 7499) קיים בניין מגורים בן שתי קומות וקומת גג חלקית המכיל שלוש יח"ד .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		90	01/08/1935	היתר מקורי להקמת בניין בן שתי קומות כולל מדרגות חיצוניות בצד המזרחי צפוני עבור 2 יח"ד. לא נמצא היתר בנייה לקומת הגג החלקית ויח"ד השלישית.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית , בעלי הנכס חתומים על גבי הבקשה. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות .

בהתאם לנסח הטאבו הנכס הבניין הינו בבעלות פרטית בחלוקה שווה של 4 בעלים כאשר על גבי מפרט הבקשה חתומה המבקשת לרבות כלל בעלי הזכות בנכס.
בוצע פרסום הקלות בהתאם לסעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2510 אזור כרם התימנים - אזור מגורים א' שיקום ברובע 5 מחוץ לאזור ההכרזה).
 מסמך מדיניות 9003 מרפסות באזור הכרם.**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3 קומות וקומת גג חלקית	2 קומות וקומה חלקית נוספת	
קווי בניין	קדמי לרחוב אלישיב : 0 מ' / 0 מ' צידי מערבי : 2 מ' / 0 מ' בהסכמת בעלים של 2 חלקות גובלות. צידי מזרחי : 2 מ' / 0 מ' בהסכמת בעלים של 2 חלקות גובלות. אחורי : 5 מ' / 4 מ'	0 מ' 2 מ' / 2 מ' 2 מ' / 2 מ' בהתאם 4 מ' / 1 מ' בחריגה - ראה הערה	
שטחים	שטח עיקרי לפי תכנית 2510 : 135% משטח המגרש המהווים : 244 מ"ר שטחי שרות לפי פרוטוקול 128 ב' ופרוטוקול 140 ב' : ממ"דים מינימליים + שטח מדרגות ומבואות + חדרים עבור מערכות טכניות	לשטח העיקרי נוספו 6 מ"ר בכל קומה לכל יח"ד סה"כ תוספת של 12 מ"ר סה"כ 239 מ"ר 26 מ"ר בהתאם	
שימושים	מגורים	מגורים	
צפיפות	3 יח"ד שטח מגרש (181 מ"ר)	3 יח"ד 2 יח"ד בהיתר + אחת חדשה	
גודל יחידת דיור	שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר	בהתאם	
מרפסות	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ופרוטוקול 140 ב' גובה מרפסות מפני הרחוב : הבלטת מרפסות לחזית : עד 1.20 מ'	1.15 מ' לכיוון רחוב אלישיב	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הבלטת מרפסות לחזית אחורית: החורגת ב-2 מטרים או 40%, לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצדו האחורי של המגרש	חריגה של 40% המהווה 2 מ'	2.0 מ' - ראה הערה - פורסמה הקלה

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	

הערות נוספות:

קו בנין אחורי: בהתאם להיתר מס' 22 מתאריך 1.8.1935 הבניין הנדון בנוי בקו בניין אחורי 4.0 מ' - דהיינו בחריגה של 1 מ' מקו בניין , ולפיכך ניתן לאשר. הבלטת מרפסת מקו בנין אחורי - בהתאם לתקנות סטייה נכרת לאשר הקלה בכפוף לפרסומה להבטלת מרפסת החורגת ב-2 מטרים או 40%, לפי הנמוך מבין השניים, מהמרווח בצדו האחורי של המגרש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 205 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 41 % מן המרווח המותר
2	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 10.86 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
3	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 135 % מותרים, לצורך שיפור תכנון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה צורך שיפור התכנון לבניין ובהתאמה למרקם הסביבתי באזור.
2	אין צורך בהקלה שכן : לא חסרים שטחים נוספים מעבר למותר.
3	אין צורך בהקלה שכן : לא חסרים שטחים נוספים מעבר למותר.

תאריך הודעה אחרונה: 24/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 12.01.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 330

מידע: 22-02301 רישוי: 24-1060 ת.בניין: 0430-010

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב בר 23.12.2024

חוות דעת לתכנית אדריכלית שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 04/12/2024
מהות הבקשה: מדובר בבניה חדשה של יחידת דיור בשטח של 60 מ"ר - אישור בדיעבד.

דרישת התקן:

1 מקום חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקום חניה לרכב פרטי

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58 - תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59 - תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65 - תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66 - תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 15.05.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 16.05.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 6 בגוש 7499 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של הקומה השלישית עבור יח"ד נוספת כולל תוספת שטח והוספת חדר שיפור מיגון ואישור בדיעבד של מרפסת אחורית בצד הדרומי בבניין מגורים קיים בן שתי קומות וקומת גג חלקית המכיל 2 יח"ד בהיתר .

כולל ההקלה הבאה:

- הבלטת מרפסת לחזית אחורית דרומית בשיעור של עד 1.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ' המהווה עד 40% מהמרווח המותר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חנייה החסרים למלוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכ"ע ח'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבנייה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
8	כל חריגות הבניה וכל בניה אחרת שנעשתה שלא כחוק בקומת הקרקע, חצר ובכל מקום אחר בשטח החלקה, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לתוספת בניה כלשהי.
	הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר אי הריסה של חלקים אלה כולם או חלקם עפ"י המלצת מהנדס העיר ובתנאים שיקבעו על ידו.
9	הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם לתכנית שיפוץ אשר תהיה חלק מהיתר הבניה לתוספת הבניה
10	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של הקומה השלישית עבור יח"ד נוספת כולל תוספת שטח והוספת חדר שיפור מיגון ואישור בדיעבד של מרפסת אחורית בצד הדרומי בבניין מגורים קיים בן שתי קומות וקומת גג חלקית המכיל 2 יח"ד בהיתר.

כולל ההקלה הבאה:

- הבלטת מרפסת לחזית אחורית דרומית בשיעור של עד 1.9 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ' המהווה עד 40% מהמרווח המותר.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חנייה החסרים למלוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
4	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
6	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
7	הגשת תצהיר מהנדס שלד כי המבנה על תוספת הבנייה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
8	כל חריגות הבניה וכל בניה אחרת שנעשתה שלא כחוק בקומת הקרקע, חצר ובכל מקום אחר בשטח החלקה, תהרסנה לפני הוצאת היתר בניה לתוספת בניה כלשהי. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר אי הריסה של חלקים אלה כולם או חלקם עפ"י המלצת מהנדס העיר ובתנאים שיקבעו על ידו.
9	הבניין הקיים ישופץ כולו בהתאם לתכנית שיפוץ אשר תהיה חלק מהיתר הבניה לתוספת הבניה
10	אישור רשות הכבאות

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	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	השלמת 20 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 333

מידע: 22-02301 רישוי: 24-1060 ת.בניין: 0430-010

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1118	תאריך הגשה	11/08/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדה יצחק 78, בת ציון 1	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6150/795	תיק בניין	0533-078
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	1,042.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלמוג פסגות ייזום נדל"ן בע"מ	בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	עמוס מסילתי	שדה יצחק 78, תל אביב - יפו 6722708
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיאור אלמוג	בר כוכבא 16א, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

1. הריסת בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל מקלט משותף בקומת המרתף המכיל 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 32 יח"ד סה"כ, מעל 2 קומות מרתף מכח תמ"א 38 שינוי א/3 ומדיניות הועדה, כמפורט:
○ ב-2 קומות המרתף: מקומות חניה לרכב פרטי, מקומות חניה לרכב נכה, מקומות חניה לאופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
○ בקומת הקרקע: 2 יח"ד אחת מהן עם יציאה לחצר פרטית במרווח צדדי מזרחי, לובי כניסה ראשי מרחוב יצחק שדה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדרי אשפה ובלוני גז.
○ ב-7 קומות טיפוסיות: 4 יח"ד בקומה (28 יחידות דיור סה"כ) המכילות ממ"ד ומרפסת כל אחת.
○ בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ויציאה למרפסת גג.
○ על הגג: גג משותף עבור מערכות משותפות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי.
○ על המגרש: פיתוח המגרש, חניות אופניים, חצרות משותפות וחצר פרטית בין הבניינים, רמפת כניסה ויציאה למרתף חניה מרחוב בת ציון.

מצב קיים:

על חלקה 795 בגוש 6150, קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל מקלט בקומת המרתף, המכיל סה"כ 12 יח"ד המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38. לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

עמ' 335

מידע: 23-01306 רישוי: 24-1118 ת.בניין: 0533-078

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		57	31/05/1960	הוספת מרפסות בקומות א, ב, ג .
		6/51	15/09/1991	סגירת חלק מקומת הקרקע , בניית מדרגות לא מקורות עלייה לגג .
		6-200727	06/08/2000	הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף המזרחי , סגירת מרפסת .
		07-0620	05/09/2007	הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף מערבי .
		-13 1597	29/12/2013	תוספת בנייה בדיקה הקיצונית הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי

בעלויות:

הנכס (חלקה 795 בגוש 6150) רשום כבית משותף עם 12 תתי חלקות , סה"כ חתמו על הבקשה 10 מבעלי הזכויות המהווים 83% מבעלי הזכות בנכס על ידי מיופה כוחם עו"ד נדיה נסים.
נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות בנכס שלא חתמו לפי תקנה 336' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (2323 טיפוס ג/1/67, קיי, תמ"א 38 שינוי 3א' ומדיניות הועדה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	סה"כ 6 קומות וקומת גג חלקית הכוללות: 3 קומות לפי תכנית קיי 3 קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה קומת גג חלקית לפי תכנית ג'1	סה"כ 8 קומות וקומת גג חלקית	2 קומות בחריגה פורסמה הקלה , ראה הערות בהמשך
שטחים	שטחים עיקריים מכוח תכנית : 2323 טיפוס ג/1/67: 12 יח"ד * 92 מ"ר = 1104 מ"ר תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר: 319 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת: 52 מ"ר + 319 מ"ר = 371 מ"ר		

עמ' 336

מידע: 23-01306 רישוי: 24-1118 ת.בניין: 0533-078

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מקדם זכויות מכוח תמ"א 38 ל-3 קומות חדשות: $3 * 371 \text{ מ"ר} = 1113 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} * 12 \text{ יח"ד} = 156 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח עיקרי מכוח תכנית 2323 ותמ"א 38: 2373 מ"ר שטחי שרות: לפי תוספת שטחי שרות לתכנית קיי: בניינים שאינם גבוהים עם מעלית: עד 4 דירות בקומה 27 מ"ר עבור גרעין עבור כל מעלית נוספת - 5 מ"ר $27 + 5 = 32 \text{ מ"ר} * 3 \text{ קומות} =$ 96 מ"ר מרחבים מוגנים עבור 30 יח"ד (לא כולל דירות גג - 2 דירות) $30 \text{ יח"ד} * 12 \text{ מ"ר} = 360 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחי שרות: 456 מ"ר	2293 מ"ר 693 מ"ר	עודף של 80 מ"ר חריגה של 237 מ"ר - מנוצל ע"י עודף שטח עיקרי לא מנוצל - נותרה חריגה של 157 מ"ר
צפיפות	לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי $2293 \text{ מ"ר} / 78 \text{ מ"ר} =$ 29 יח"ד סה"כ יח"ד למגרש לא כולל	30 יח"ד	יחידת דיור 1 בחריגה

עמ' 337

מידע: 23-01306 רישוי: 24-1118 ת.בניין: 0533-078

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ג'1 : 29 יח"ד 2 יח"ד (ג'1) 31 יח"ד מקסימום למגרש	32 יח"ד	יחידת דיור 1 בחריגה
תמהיל דירות	לפחות 15% מכלל יחידות הדיור (לא כולל ג'1) שטחן לא יעלה עד 63 מ"ר עיקרי 30*15% = 4 יח"ד	7 יח"ד	
קווי בניין	לפי תשריט תכנית קיי: לחזית רחוב שדה יצחק : 12 מ' לחזית רחוב בת ציון : 6 מ' לפי מדיניות תמ"א 38 : צידי דרומי : 4 מ' צידי מזרחי : 4 מ'	10 מ' 6 מ' 3 מ' 3 מ'	2 מ' 1 מ' 1 מ'
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ'	בהתאם	
קווי בניין למרפסות	לחזית רחוב יצחק שדה : 12 מ' לחזית רחוב בת ציון : 6 מ' צידי מזרחי : 4 מ'	8 מ' 4.2 מ' 3 מ'	4 מ' - מבוקשת הקלה לחריגה של הבלטת מרפסת בחזית הקדמית של עד 40% השווה ל- 4.80 מ' / 2 מ' לפי הבליטה הקטנה - עד 2 מ' 1.8 מ' - מבוקשת הקלה לחריגה של הבלטת מרפסת בחזית הקדמית של עד 40% השווה ל- 2.4 מ' / 2 מ' לפי הבליטה הקטנה - עד 2 מ'

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2	2	

עמ' 338

מידע: 23-01306 רישוי: 24-1118 ת.בניין: 0533-078

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80% משטח המגרש (1042 מ"ר) השווה ל-834 מ"ר	830 מ"ר	
גובה קומה	מרתף עליון : 4 מ' מרתף תחתון : 3.5 מ'	4.95 מ' 2.75 מ'	95 ס"מ
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	חניה/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	65%		
	252 מ"ר	252 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' 4.50 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות קדמיות 1.2 לחזיתות צידיות	2.4 חזית קדמית לרחוב שדה יצחק 3 מ' לחזית קדמית לרחוב בת ציון 1.3 מ' צידית מזרחית ללא נסיגה בחזית הצידי דרומית	פורסמה הקלה

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
חלחול	X	
15% משטח המגרש (1042 מ"ר) השווה ל-156 מ"ר - 164 מ"ר חלחול מוצע		

הערות נוספות:

תיאום עם מחלקת תכנון : בתאריך 4.9.23 התקיימה פגישה בנושא תאום התכנון לבקשה הנדונה . להלן סיכום הפגישה : יופק תיקון לתיק המידע ביחס לקו הבניין כלפי רח' יצחק שדה – באחריות מח' מידע. חוות דעת מחלקת התכנון: • יומלץ לאפשר תוספת קומה במסגרת הקלה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. • לא יומלץ על שינויים ו/או הקלות בקווי בניין (יש לשמור על קו בניין 12 מ' ליצחק שדה ו6 מ' לרחוב בת ציון קו בניין דרומי ומזרחי לפי מדיניות תמ"א 38).

- לא יומלץ על דירות גן בתחום המגרש.
- לא יומלץ על נסיגה בקומת הגג הקטנה מ-2 מ' לפחות כלפי הרחובות (בת-ציון, יצחק שדה).
- יש למקם את רמפת החניון במלואה בתחום תכסית הבינוי.
- פינוי אשפה יתבצע מרחוב בת ציון.
- בהתאם למדיניות תמ"א 38 – בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ – 50 אחוז מאורך כל חזית הפונה לרחוב
- 35 אחוז לפחות מקומת הקרקע יוקצו לשטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים.
- היה ותקודם הבקשה, לאור פיתוח רח' יצחק שדה, היותו של רח' בת ציון חלק מהציר הירוק הרובעי בתא, 5000/ וחתר הרחובות המקודם בתכניות סמוכות המוסיפות כמות משמעותית של יח"ד, מבוקש לקבוע זיקת הנאה להרחבת הרחובות יצחק שדה ובת ציון ברוחב 5 מטר. בתחום זיקות ההנאה יישמר עומק אדמה רציף של לפחות 1.5 מ' מעל גג מרתף לטובת נטיעות, גינון והשהיית נגר עילי.
- לעניין קידום תכנית בניין עיר, למרחב התכנון פורסם תשקיף המציג בפני כלל בעלי העניין (בעלי נכסים, יזמים הפועלים במרחב) את עקרונות התכנון הרצויים. אגף התכנון יקדם במרחב תכנון זה תכנית אחת מול גורם המצליח להוכיח כי הינו "בעל עניין בקרקע" כמוגדר בחוק, ועל היזמים הפועלים במרחב להגיע להסכמות ביניהם.

התכנון המוצע לא תואם את סיכום הפגישה שהתקיים במסגרת תיאום התכנון בנושאים הבאים :

מס' קומות :

בסיכום הפגישה הומלץ לאשר קומה במסגרת הקלה , בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית : התכנון המוצע הינו 8 קומות וקומת גג חלקית , מפורסמת הקלה ל-2 קומות בחריגה בניגוד לסיכום של צוות התכנון ובחריגה ממסמך המדיניות תא/5000 .

קווי בניין מותרים :

בסיכום הפגישה סוכם שלא יומלצו שינויים או הקלות בקווי הבניין וכי יופק תיקון תיק המידע בנושא קו בניין קדמי לכיוון רחוב שדה יצחק של 10 מ' לעומת 12 מ' לפי תשריט של תכנית קיי . התכנון המוצע מציג קו בניין של 10 מ' לעומת 12 מ' המותרים לפי תכנית תקפה . לפי מדיניות תמ"א 38 קווי הבניין בבנייה חדשה יילקחו מהתכנית הראשת התקפה ולא מתכניות הרחבות החלות על המגרש . שכן יש חריגה של 2 מ' בקו בניין קדמי לכיוון רחוב שדה יצחק . קווי בניין צידיים : לפי מדיניות תמ"א 38 סעיף 4.2.4 קווי בניין: קו בניין צידי לא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית. בתכנון המוצע מוצגים קווי הבניין הצידיים לכיוון מזרח ודרום במרחק של 3 מ' בחריגה של 1 מ' .

דירות בקומת הקרקע :

בסיכום הפגישה סוכם כי לא יומלץ תכנון של דירות גן בתחום המגרש. בתכנון המוצע מתוכננות 2 יח"ד בקומת הקרקע אחת מהן מתוכננת עם חצר מוצמדת בחזית המזרחית .

רמפת החניון :

בסיכום הפגישה נכתב כי יש למקם את רמפת החניון במלואה בתחום תכסית הבינוי , התכנון המוצע לא תואם למבוקש והרמפה מתוכננת עד גבול מגרש בצד הדרומי.

יש לציין שניתנה אפשרות לעורך הבקשה לתיקון הליקויים שנמצאו בבקשה אך לא הייתה היענות מטעם המבקש לבצע את התיקונים הנדרשים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש מתוקף תמ"א 38, הכולל 9 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מרתף.

#	הקלה
2	תוספת 3 קומות מכוח תמ"א 38
3	תוספת 2 קומות בהקלה
4	הרחבת יחידות דיור קיימות ב-25 מ"ר
5	תוספת יחידות דיור מכוח תמ"א 38, כך שמספר היחידות הכולל יעמוד על 32 יח"ד
6	ניוד זכויות בין הקומות
7	הבלטת מרפסות בחזית קדמית לרחוב יצחק שדה ב-2.02 מ' המהווים 20.2% מקו הבניין
8	הבלטת מרפסות בחזית קדמית לרחוב בת ציון ב-2 מ' המהווים 33.3% מקו הבניין
9	חריגה חלקית מנסיגות בקומת הגג ובנייה בקו 0 כלפי מעקה הגג בחזית הצד הדרומית
10	פטור חלקי למסתורי כביסה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
2	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
3	לא ניתן לאשר את ההקלה שכן : בניגוד למדיניות הוועדה לתמ"א 38 , בניגוד לחוות דעת מחלקת תכנון מזרח. בתיאום התכנון שהתקיים שהומלץ כי תאושר קומה 1 במסגרת הקלה ושיקול דעת הוועדה לעומת 2 המבוקשות .
4	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
5	ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38.
6	אין צורך בהקלה שכן : ניתן להשתמש בעודף שטח עיקרי לשטח שרות ללא הקלה .
7	ניתן להמליץ על הקלה : לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן להמליץ על גזוזטרה החורגת ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך מבניהם. המרפסות המתוכננות חורגות בשיעור של עד 2 מ'
8	ניתן להמליץ על הקלה : לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן להמליץ על גזוזטרה החורגת ב-2 מ' או 40% לפי הנמוך מבניהם. המרפסות המתוכננות חורגות בשיעור של עד 2 מ'
9	ניתן להמליץ על הקלה לצורך שיפור התכנון
10	הקלה לא ברורה

תאריך הודעה אחרונה: 22/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	שרה מילוא - בת ציון 3א, תל אביב - יפו 6722720	כתב ההתנגדות של הדיירים המתגוררים בבניין ברחוב בת ציון 3 הגובל בקו המגרש של הבניין בצד הדרומי , להלן עיקרי טענות המתנגדים: 1. טופס 1 ובקשה לא ברורה : לנושא גודל המגרש 1042 מ"ר ונדרש 4859.53 מ"ר שטחי בנייה שהם 466.37%, שטח הריסה 304.03 מ"ר . 2. מס' הקומות המותרות: בהריסה ובניה מספר הקומות המרבי יקבע בהתאם למפורט בטבלת האזורים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על

נימוק	מתנגדים	#
מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תא/5000 או לפי מספר הקומות המרבי האפשרי בהתאם לתמ"א 38, לפי הקטן מבניהם בניית בניין בן 9 קומות יהווה מטרד לדיירים המתגוררים בבניין הנמצא ברחוב בת ציון 3, פגיעה בבניין הנ"ל מבחינה סביבתית, הצללה, חוסר שמש ואויר, פגיעה באיכות החיים והפרטיות של הדיירים, וסבירות גבוהה של הפרעה מהותית לשדרוג הבניין הנ"ל בעתיד, עקב צמצום במרווח בין הבניינים. 3.הקלות : עד ליום 1.1.23 ברירת המחלוקת הקנתה לוועדת המשנה לתכנון ובנייה את הסמכות לאשר רק הקלה שאינה מהווה סטייה נכרת מהוראות התכניות שחלות על המקרקעין. בתיקון 134 הוחלט על שינוי ברירת המחלוקת בהתאם לתקנה 8 לתקנות התכנון . אין לוועדה סמכות לאשר את ההקלה המופיעה בסעיף 3 להודעה על הגשת הבקשה מתאריך 23 ביוני 2024 הואיל וההקלה המבוקשת אינה נמצאת ברשימת ההקלות המפורטות בתקנה 4 לתקנות הנ"ל מיום 1.1.2023 אשר היא רשימה סגורה. 4. קווי בניין : סעיף קווי הבנייה אינו ברור. המבקש מציין במדויק את הנדרש לרחוב בת ציון ולרחוב יצחק שדה, אך לא ברור מה התכוון המבקש במשפט "לצד: 3 מ' " האם מדובר בקו המגרש הדרומי או הצפוני. הבקשה אינה מתייחסת לקו המגרש האחורי (הדרומי) של הבניין נשוא הבקשה. 5. חנייה: - תשריט נספח החניה אשר צורף לבקשה אינו ברור, ולא ניתן לזהות היכן הכניסה מיקום הרמפה לכניסה. מבקשים בזאת לקבל תשריט מעודכן המציין במדויק את מיקום הרמפה. כניסה לחניון מרחוב בת ציון תהווה הפרעה לתנועה היוצאת, היות והרחוב צר ובעל נתיבים ללא הפרדה בנויה, כך שנוצר "צוואר בקבוק" הגורם לפקקים, ויהווה הפרעה לבניין השוכן ברחוב בת ציון 3 בצמידות לחניון. - שואלים האם מדובר בחנייה עילית		

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1 של הדיירים במגרש השכן בצד הדרומי :

1. נכון, גודל המגרש הינו 1042 מ"ר, אך שטח הבנייה המבוקש נבדק לפי חישוב שטחים ולפי זכויות הבנייה החלות על המגרש, נמצא כי נותרה חריגה של 157 מ"ר.

לגבי שטח ההריסה מדובר על שטח הריסת הבניין הקיים על המגרש כיום (בניין מגורים בן 3 קומות).

2. לגבי גובה הקומות המוצע אשר חורג את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ותיאום תכנון שנעשה עם צוות התכנון באזור, שבו הומלץ על בקשה לקומה אחת בהקלה לשיקול דעת הוועדה, אך בוקשו 2 קומות בהקלה. לכן מס' הקומות המבוקשות נוגד את תכנית המתאר העירונית וכן את תיאום התכנון שנעשה בנושא.

3. ברגע שהבקשה הוגשה עד יום ה-1.1.2025 ניתן יהיה לאשר הקלות שלא צומצמו לפי התקנות שחלות.

4. קווי הבניין אינם תואמים את התכניות אשר חלות על המגרש לעניין קווי המגרש הצידיים וכן את תיאום התכנון עם צוות התכנון באזור, קו הבניין הינו 12 מ' לפי תכנית ק"י, לא הומלץ ע"י מחלקת התכנון להקטין את קו הבנין הקדמי אך מבוש קו בנין קדמי לרחוב שדה יצחק של 10 מ'.
קווי הבניין הצידיים הינם 4 מ' לפי מדיניות תמ"א 38 שכן המבוקש מעל ל-6 קומות וקומת גג חלקית. מבוקשים קווי בנין צידיים של 3 מ' לעומת 4 מ'.

5. לפי התכנית שפורסמה בתאריך ה-22/05/2024 במערכת GIS, ניתן להבין היכן מתוכננת הרמפה לכניסה ויציאה למרתפים.

התכנית נבדקה ע"י הגורמים הנדרשים בעירייה לנושא תנועה וחניה וכן לתקן חניה באזור, ונמצא כי לא ניתן לאשר את התכנון המוצע כפי שהוא.
החנייה המבוקשת הינה מתוכננת בחניונים תת קרקעיים ולא בחנייה עילית.

לכן מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות אשר הוגשה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.11.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 16.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-03/04/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-22/05/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 32 יחידות דיור (30 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

32.66 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

34 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי המתוכנן

6 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון התת קרקעי

64 מקומות חניה לאופניים (12 בחדר אופניים בקומת הקרקע, 8 בחדר אופניים בקומת המרתף, 10 באזורי חניה

משותפים ברחבי החניון ו-34 בשטח הפיתוח)

חסר:

לא ניתן לסכם את חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:

1. חדר האופניים המוצע בקומת הקרקע אינו תקין- רוחב המעבר צריך להיות 1.2 מ' לפחות
2. לא ניתן לתכנן חניות אופניים באופן מפוזר בחניון- יש למקם אותם בתוך חדרי האופניים
3. בהתאם לחוות הדעת של תחנת תיאום הנדסי בתיק המידע- "נדרש קיטום גבולות המגרש ברדיוס 4 מ' בפינה הצפון-מערבית לטובת רציפות מדרכה ציבורית"
4. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים (X בחדר אופניים בקומת קרקע, X בחדר אופניים בקומת מרתף, X בשטח הפיתוח)
5. יש להוסיף מתחת לטבלת מאזן החניה את המשפט:
"בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 09.02.2025

בית משותף עבור 32 יחידות דיור.

מוצג חדר אשפה עבור:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

חדר האשפה מאושר, התווסף תנאי טכני בנושא כנף הדלת.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.01.2024

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 8404.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור.

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

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2804 יינטעו עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 12 במגרש השכן לצורך הבניה.

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

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 12.02.2025

רחבת כיבוי הפונה כלפי רחוב שדה יצחק אינה מאושרת. בחזית המגרש יש לתכנן רצועה ברוחב של לא פחות מ-

2 מ' לצורכי גיגון. לא ניתן לתכנן פתח עבור חניה במיקום זה.

ניתנו הנחיות נוספות בנושא סימון עצים בטבלה, שרטוט פריסת גדר קדמית, תכנון בתי גידול לעצים.

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.

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלביציה ורודה	12.00	22.00	4.00	כריתה	1,658.00
2	אלביציה ורודה	12.00	20.00	4.00	כריתה	2,412.00
3	וושניגטוניה חוטית	8.00	35.00	3.00	שימור	4,800.00
4	אלביציה ורודה	12.00	20.00	3.00	כריתה	2,412.00
6	פיקוס השדרות	8.00	28.00	3.00	שימור	5,908.00
7	פיקוס השדרות	8.00	24.00	3.00	שימור	3,474.00
8	אבוקדו	4.00	12.00	2.00	כריתה	
9	שיח	4.00	9.00	2.00	כריתה	
12	מנגו הודי	4.00	21.00	2.00	כריתה	1,922.00
13	שיח	4.00	9.00	2.00	כריתה	
14	ברכיטון אדרי	4.00	20.00	2.00	שימור	2,763.00
15	ברכיטון אדרי	6.00	25.00	3.00	שימור	5,397.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 26.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישה לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" הזזה במדרכה חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 06.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 795 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 04.06.2024)

המלצה לתת היתר
צורך הצהרת מהנדס לאי בצוע עוגנים בפרויקט.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

א. התכנון המבוקש נוגד מדיניות הוועדה לתמ"א 38 והתכניות החלות על המגרש, לעניין: קו בניין קדמי לרחוב שדה יצחק שמתוכנן במרחק של 10 מ' לעומת 12 מ' המותרים לפי תכנית ק"י. -קומות מותרות: ניתן לבנות עד 6 קומות וקומת גג חלקית לפי התכניות החלות על המגרש לעומת 8 קומות וקומת גג חלקית המבוקשים בבקשה. -צפיפות ושטח הבנייה: חריגה של יחידת דיור 1, חריגה של 157 מ"ר בשטחים המותרים לבנייה. -קווי בניין צידיים של 3 מ' לעומת 4 מ' לפי מדיניות תמ"א 38.

ב. התכנון המבוקש לא תואם את חו"ד מחלקת תכנון מזרח במסגרת תיאום התכנון בנושאים הבאים: -קומות מבוקשות - קומה אחת בהקלה שהומלצה ע"י מחלקת התכנון באזור לעומת 2 קומות המבוקשות בהקלה. -קווי בניין קדמיים וצידיים שלא תואמים את התיאום שהתקיים, דירות גן שלא הומלצו כלל ותוכנו בקומת הקרקע, מיקום רמפת החניון. - התקבלה חוות דעת שלילית של מכון הרישוי.

2. לקבל חלקית את ההתנגדות שהוגשה ע"י הדיירים בבניין הסמוך מהצד הדרומי ברחוב בת ציון 3, לעניין: גובה הקומות המוצע שחורג מהמותר, קווי בניין צידיים וקו בניין קדמי החורגים מהמותר לפי תכניות חלות.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

הילה גל: חבר המליאה ביקש להוציא את זה מסדר היום, לבדיקה חוזרת. ליאור שפירא: לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1447	תאריך הגשה	09/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	עמק ברכה 42	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	7093/350	תיק בניין	0702-042
מס' תב"ע	9086, 9049, 9018, 618, תמ"א 3/38א	שטח המגרש	573.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	שרה קופקה	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	שלמה לופס	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	שולמית לופס	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	גילה כהן סלמן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	רויטל חסיבה פני אורן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אלון כהן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	שאול כהן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	יעקב גקי כהן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אורנה יודלה	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	עדי וייצברג	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	עודד לפיד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	מרים כהן מנו	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	יצחק כהן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	צחית לפיד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אננה וינברג	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	מלכה גלבוע	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	ירדן מלכה	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	דיאנה קרן ינקו	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אמיליאנה סניקוב	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	מזל ריש	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אנדרה פרנז (פרנז'י)	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אברהם ריש	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדן גרפי	מצדה 7, בני ברק 5126112

מהות הבקשה: (מגי אור)

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 44 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1448), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:

 1. בקומת מרתף(3-): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות ;
 2. בקומת מרתף (2-): מקומות חנייה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;
 3. בקומת מרתף (1-): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;
 4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 5. בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופלקס.
 7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
 9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין משותף למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		743	1969	היתר עבור 3 בנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם מקלט, וסה"כ 13 חניות משותפות. עם השנים בוצע איחוד וחלוקה סטטוטורית כאשר כל בניין עומד בפני עצמו על ובחלקה נפרדת, למעט החניה שנותרה משותפת לשלושת הבניינים ללא הצמדה בטאבו.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית, ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (עדן גרפי) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. בשם 12 מבעלי הזכויות בנכס (100%) חתום עו"ד ליעד קלדרון בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית (מ', 618 ומדיניות תמ"א 38 שינוי 3א' ומדיניות נחלת יצחק)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	לפי תכנית מ' 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה 3 קומות וקומת גג חלקית + סגירה ומילוי קומת עמודים סה"כ 9 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	10 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1 ניתן לאשר	קומה 1, ניתן לאשר ראה הערה
שטחים עיקריים	מכח תכנית מ' 128% כולל 48 מ"ר לחדר מדרגות 733 מ"ר מכח תמ"א 38/3א קומה טיפוסית קיימת בהיתר כ-215 מ"ר קומה טיפוסית קיימת בהיתר מורחבת ב-13 מ"ר לכל דירה קיימת כדין $(215 + 13 \times 3) = 254$ מ"ר שטח בנוי בקומת עמודים על פי היתר - 80 מ"ר 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת $13 \times 12 = 156$ מ"ר שטח 3.5 קומות מורחבות $254 \times 3.5 = 889$ מ"ר סגירה ומילוי קומת עמודים: $254 - 80 = 174$ מ"ר סה"כ שטחים עיקריים: 1,952 מ"ר	כ-1,830 מ"ר	עודף של 122 מ"ר שטח עיקרי

עמ' 349

מידע: 22-02759 רישוי: 24-1447 ת.בניין: 0702-042

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		בהתאם	
שטחי שירות לפי תכנית מ' ופרוטוקול לתכנית 618	שטחים משותפים בקומת הקרקע: 175 מ"ר חדרי מדרגות עבור 4 קומות בניכוי 48 מ"ר עיקרי: 96 מ"ר ממ"דים $12 \times 23 = 276$ מ"ר סה"כ שטחי שירות: 547 מ"ר	625 מ"ר ניתן לאשר ר' הערה	חוסר של 78 מ"ר מכוסים ע"י עוזף שטחים עיקריים
צפיפות לא כולל דירות גג - ג'1	לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי $1,830/78 = 23.5$ יח"ד	24 יח"ד בהתאם	ראה הערה
לפחות 15% מכלל יח"ד יהיו בשטח עד 63 מ"ר	4 יחידות דיור	10 יח"ד בשטח עיקרי של כ-56 מ"ר בהתאם	
קווי בניין	קווי בניין קדמי לעמק ברכה 4 מ' אחורי 6.2 מ' צדדיים 3.6 מ'	4 מ' 6.2 מ' 3.24 מ' ניתן לאשר	פורסמה הקלה 10% והומלצה ע"י צוות התכנון

בנייה בו זמנית על הגג: חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1 ותמ"א 38 / 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65%	65% חדר יציאה אחד עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה עבור דירה מס' 24 צפון- מזרח בהתאם	0
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו	3 מ'	

עמ' 350
מידע: 22-02759 רישוי: 24-1447 ת.בניין: 0702-042

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5 מ' בהתאם	
נסיגות			
חזיתות קדמיות	2 מ'	כ- 5 מ'	
חזיתות צדדיות	1.2 מ'	1.6 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות כללי בהתאם	

בנייה תת קרקעית, מרתפים עפ"י תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 תותר בניית עד 4 קומות לתפקוד הבניין	3 למילוי דרישת תקן החניה בהתאם	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטחי שירות כוללים	מקומות חניה, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
גובה גדרות		X
גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' בהתאם -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' נדרש, אך לא בהתאם- מתוכנן 2 מ'. נרשם כתנאי טכני, עורך הבקשה התחייב לתקן לאחר ועדה.		

הערות נוספות:

רקע:

במסגרת היתר הבנייה לשלושת הבניינים בחלקות 350, 351 ו-352 (עמק ברכה 42,44,46) קיימות 13 חניות משותפות (ראה ממצאי תיק בניין מעלה), וכמו כן ע"פ נסח הטאבו הנוכחי רשומה זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורכבים בהיתר בין החלקה הנדונה מס' 350 לחלקות הגובלות 351 ו-352 ממזרח.

כיום נתקבלו 2 בקשות להתחדשות עירונית פינוי בינוי לכתובות עמק ברכה 42 (הבקשה הנדונה), ועמק ברכה 44 (בקשת רישוי מס' 24-1448 שמוגשת במקביל) הכוללות מרתף משותף ביניהן. עבור הבניין בכתובת עמק ברכה 46 לא הוגשה בקשה להתחדשות עירונית במסגרת ההגשות לעיל,

ובהתאם למכתב אשר נתקבל מטעם בעלי העניין למערכת- נטען כי מגישת הבקשה ביצעה מספר רב של ניסיונות במיוחד נוכח תפוגת התמ"א להתקשר עם הבניין הסמוך, אך ללא הצלחה.

עוד נציין, שתיאום התכנון נערך לאחר פניה יזומה מטעם מגיש הבקשה (לא על פי דרישה בתיק המידע הנובעת ממדיניות הועדה המקומית לבחינת בקשות להיתרים מכח תמ"א 38 תיקון 3א')
תוך רצון להביא לתכנון מיטבי ונכון הנערך לשתי בקשות שונות להיתר בשתי חלקות גובלות, ברחוב עמק ברכה 42-44 אשר הוגשו במקביל.

סיכום חוות דעת – מחלקת תכנון מזרח ע"י ניר כהן דוד:

1. שיפור המרחב הציבורי:

- **ברחוב עמק ברכה (קדמי):** הרחבת המדרכה הציבורית ב-2 מטרים מהמרווח הקדמי. השטח יהיה מפולס ונקי מאלמנטים כמו תשתיות.
- **בדרום המגרש (אחורי):** הרחבת המעבר הציבורי ב-1 מטר מהמרווח האחורי, גם כאן השטח פנוי מאלמנטים.
- **דרישה:** רישום זיקת הנאה במקומות אלו כתנאי להיתר בנייה.

2. מרתף חנייה משותף:

- **יוקם מרתף חנייה משותף לחלקות 350 ו-351, תוך שמירה על אפשרות לחיבור עתידי לחלקה 352 ממזרח.**

3. אישור הקלות למרווחים:

חלקה 350:

- הקטנת המרווח הצדי המערבי מ-4.00 מ' ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח הצדי המזרחי מ-4.00 מ' ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח האחורי מ-6.20 מ' ל-5.58 מ'.
- המרחקים הסופיים בין הבניינים נחשבים מספקים לפי המדיניות העירונית.
- **לא מבוקש שינוי במרווח הקדמי.**

חלקה 351:

- הקטנת המרווח הצדי המערבי (לכיוון חלקה 350) ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח הצדי המזרחי (לכיוון חלקה 352) ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח האחורי ל-5.58 מ'.
- למרות שחלקה 352 אינה כלולה בבקשה, היא צפויה להשתלב בעתיד בתכנון דומה.
- **לא מבוקש שינוי במרווח הקדמי.**

מס' קומות וקווי בניין:

תוספת קומה והקטנת קווי הבניין הצדדיים כהקלה מעבר למותר לפי תוכנית מ' ומדיניות הועדה לתמ"א 38 שינוי 3א, הומלצו ע"י צוות התכנון כמפורט מעלה, בהתאם למדיניות הועדה לניצול שטחי בנייה וצפיפות המותרים ובהתאם לסך הקומות המותר בתוכנית 5000.

צפיפות:

לפי סעיף 4.2.5 ד' ממדיניות הוועדה 9086 לתמא 38, שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שלפחות 15% מכלל יח"ד יהיו יח"ד ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.

בבקשה הנדונה מבוקשות סה"כ 24 יח"ד, במקום סה"כ 23.80 לפי חישוב סה"כ השטח העיקרי המבוקש לחלק ל-78 מ"ר עיקרי (שטח דירה ממוצע), הוצג תכנון לתמהיל יח"ד מעל 15% הנדרש. בנוסף בבקשה הנדונה לא מנוצלים כל השטחים העיקריים המותרים ומתוכננים שטחי שירות ע"ח שטח עיקרי לא מנוצל זאת בין היתר כדי לתת מענה ראוי לשטחים המשותפים כגון מבואות חדרי מדרגות וכו' לכן ההמלצה להמליץ על סה"כ 24 יח"ד. טענות המתנגדים שהוגשו בבקשה לא בעניין הצפיפות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 11 קומות במקום 7 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע מפולשת חלקית
2	תוספת 15 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 24 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 225 מ"ר עבור 9 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ'
5	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 5.58 מ' במקום 6.2 מ'
6	ביטול זיקת הנאה על קרקעית לחניון בין חלקות 350 ו-351 לחלקה 352
7	הקמת מרתף משותף למערכות טכניות וחנייה בזיקת הנאה הדדית בין חלקות 350 ו-351 עם מתן גישה עתידית לחלקה 352 מתת הקרקע
8	פטור ממרפסות שירות
9	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
10	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
12	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 10 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 11 כולל קומת עמודים מפולשת בחלקה
13	הגבהת חלל פנים דירת גג לפי ג1 לגובה של 3 מ' במקום 2.8 מ' המותר
14	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי והאחורי ל 2 מ'
15	מתן זיקת הנאה לציבור כהרחבת מדרכה לאורך עמק ברכה והרחבת שביל קיים בחזית אחורית דרומית
16	הקמת בריכת שחיה במרפסת קומת הגג, כולל מעקה קל בגובה עד 2.10 מ' מפני הגג
17	חישוב 15% שטח חילחול מחלקות 350 ו-351 במאוחד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
2	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
3	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
4	ניתן להמליץ על ההקלה בקו הבניין לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מקסימליות, בהמלצה ותאום צוות התכנון.
5	ניתן להמליץ על ההקלה בקו הבניין לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מקסימליות, בהמלצה ותאום צוות התכנון.
6	ההקלה איננה רלוונטית ומתייתרת מאחר וזיקת ההנאה תמשיך לחול ואינה מתבטלת בידיעת בעלי העניין.
7	ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 350-351 עם גישה עתידית לחלקה 352 ורישום מעבר הדדי לגישה ומרתף משותפים לצורך תכנון מיטבי של הפרויקט ותשתית תנועה וחניה מיטבית באזור.
8	הקלה לא רלוונטית בהליך התחדשות עירונית פינוי בינוי הריסה ובנייה מחדש.
9	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
10	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון והמרקם הסביבתי, בהתאמה לחוות דעת צוות התכנון מעלה ראה סעיף הערות נוספות ופגישות ייעוץ הרישוי.
11	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון והמרקם הסביבתי, בהתאמה לחוות דעת צוות התכנון מעלה ראה סעיף הערות נוספות ופגישות ייעוץ הרישוי.

#	התייחסות
12	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון והמרקם הסביבתי, בהתאמה לחוות דעת צוות התכנון מעלה ראה סעיף הערות נוספות ופגישות ייעוץ הרישוי.
13	הקלה לא רלוונטית ומתייתרת על פי ג1 ניתן להגבה גומה קומה פנימית עד 3 מ' והתכנון הינו תואם תכנית.
14	לא ניתן לבקש הקלה מכוח הנחיות מרחביות, לכן ההקלה מתייתרת (כמו כן ר' התייחסות בפרק הנחיות/תקנות)
15	הקלה מתייתרת, אין צורך לבקש הקלה.
16	ניתן להמליץ על הקלה לתכנון בריכת השחיה לטובת שיפור תכנון של יחידת הדיור. מעקה הבריכה עומד על גובה 1.05 בהתאם לתקנות והנחיות מרחביות ולכן בגינו לא נדרשת הקלה.
17	הקלה לא נדרשת מאחר והתכנון בהתאם לנדרש.

תאריך הודעה אחרונה: 17/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חיים מצקין - אהבת ציון 23, תל אביב - יפו 6215319	בעלי זכות בנכס בבניין בכתובת עמק ברכה 40.
2	ליאור טיקולסקי - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639, משה קורן - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639, רחל רבינסקי - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639, שושנה פלורנטין - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639	ארבעה מבעלי הזכות בנכס לבניין בכתובת עמק ברכה 46.

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

- הבניין בכתובת עמק ברכה 40 עבר הליך של התחדשות עירונית, וקיבל אישור לבניית 9 קומות וחצי, ולכן אני מתנגד לבניית הבניין בגובה של 10 וחצי קומות בבקשה הנדונה, בנוסף הגובה יטיל צל על בנייני. על כך גם הוגשה התנגדות של בניין 44 בעמק ברכה.
- הבניה תחסום אוויר אור ונוף.
- על המגרש חלה זיקת הנאה עבור 3 הבניינים יחד וקיים חניה משותפת עבור כל 3 בנינים על בסיס מקום פנוי לא ניתן לבטל את החניה לבניין שלנו ללא תמורה.
- לא התקבל פרסום על חלקה 351 בניין מס' 44 הדבר לא תקין.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה הנדונה עברה תאום מוקדם בצוות התכנון. הצוות המקצועי ראה לנכון לאשר תוספת קומה בהתאם לתמורות המתקבלות בפועל לרבות זיקות הנאה לציבור ותכנון עירוני מרקמי מיטבי בנחלת יצחק, כמו כן מס' הקומות הינו בהתאם לסך הקומות המותר בתכנית 5000.
- באזור חלה תכנית 618 אשר מאפשרת בניית בניין בין 10 קומות (כולל קומה מכוח ג'1), ובמקרה הנ"ל לאחר תאום עם צוות התכנון ניתן היה לאשר 11 קומות סה"כ (כולל קומה מכוח ג'1).

עמ' 354

מידע: 22-02759 רישוי: 24-1447 ת.בניין: 0702-042

3. התקבל תצהיר חתום ע"י עו"ד מטעם המבקשים ובעלי העניין לבקשה זו אשר מסביר שבזמן הבניה החניות של הבניין ה-3 לא נפגעו, כמו כן, הגישה מאחור נשאר בדיוק אותו דבר וכך אין פגיעה. על פי התכנית המוצגות אכן יש הפרדה בין הבניינים וזיקת הנאה הקיימת בהתאם לנסח הטאבו איננה מתבטלת, כך שבמידה והבניין השלישי ירצה בהמשך לעבור הליך התחדשות עירונית ולהבנות בהתאם לבניינים הסמוכים לו יוכל "להתמזג" אליהם בתת הקרקע ובקרקע. ראה בנוסף חוות דעת תנועה וחניה לנושא החניה בעמק ברכה 46.

4. לאחר בדיקה במערכת העירונית ובתיק הבניין נמצא שהתקבל פרסום בהתאם לנהלים הנדרשים.

**** עוד חשוב לציין, בוצע ניסיון לערוך את התכנון וההתחדשות העירונית באזור זה יחד עם הבניין בכתובת עמק ברכה 46 הסמוך, אך לפי טענת בעלי העניין, לא היה שת"פ וכמו כן, עד כה, לצוות המקצועי לא הייתה פנייה יזומה להליך התחדשות עירונית מצד הבניין בכתובת עמק ברכה 46. מאחר ותמ"א 38 בוטלה, זהו כרגע חלון ההזדמנויות היחיד לשני בניינים אלו (עמק ברכה 42/44) להתחדש ולכן**

בהתאם לעיל, לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 28.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 27.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-04/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-30/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 24 יחידות דיור (20 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

חניון תת קרקעי משותף עבור המגרש נשוא הבקשה והמגרש הצמוד (עמק ברכה 44, בקשת רישוי 24-1448) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25.32 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי

5 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

24 מקומות חניה לאופניים (20 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-4 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חוות דעת:

1. במצב הקיים, קיים חניון עילי משותף ל-3 המגרשים הצמודים (בכתובות עמק ברכה 42,44,46) בעל 2 כניסות-כניסה מהקצה הצפון מערבי של עמק ברכה 42 וכניסה מהקצה הצפון מזרחי של עמק ברכה 46 (מאושר בהיתר מס' 743).
2. בבקשת רישוי הנ"ל (עמק ברכה 42) ובבקשה רישוי 24-1448 (עמק ברכה 44), מתוכנן חניון תת קרקעי משותף.
3. נקבעה זיקת הנאה לרמפת הכניסה לחניון של עמק ברכה 42, 44 עבור כניסה אל החניון העתידי של עמק ברכה 46.
4. הבניה המבוקשת בבקשת רישוי הנ"ל (עמק ברכה 42) ובבקשת רישוי 24-1448 (עמק ברכה 44) אינה פוגעת בכניסה הצפון מזרחית הקיימת לחניון העילי ובשטחי החניה הקיימים של בניין 46.

עמ' 355

מידע: 22-02759 רישוי: 24-1447 ת.בניין: 0702-042

5. קיימת בקשה מקוונת לבניין 46 (מס' 31746) אשר נמצאת בשלב "הכנת מסמכים".

טכני:

יש להוסיף תחת טבלת מאזן החניה את הטקסט הנ"ל: "בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"- תנאי טכני

המלצה:

לאשר את הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 06.07.2025

בית משותף עבור 24 יחידות דיור.

הוטען אישור אשפה של מאיר ראובן בחתימתו מתאריך 30.6, עבור חדר אשפה שבו:

3 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר בצבע ירוק

1 עגלת אשפה בנפח 1100 ליטר בצבע כתום

1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

כמו כן אושר: מיקום פתח הכנסת ציוד חברת החשמל ורוחב דלת הכניסה לחדר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.06.2024

חוות דעת משותפת להגשות 31399 ו-31745, המשויכות זו לזו.

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

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

אין במגרש עצים ברי הגנה, כל העצים שבקרבת המגרש מיועדים לשימור. עץ מס' 236 אינו בר הגנה בהתאם לצו של פקיד היערות.

עץ מס' 75 בשטח הציבורי אושר לכריתה בידי חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע, בשל מיקום של רחבת כיבוי אש.

התווסף תנאי לנטיעה של עץ חדש על המדרכה במרחק של 9 מ' ממנו בהתאם לשרטוט של חיים גבריאלי.

הכריתה והנטיעה - ע"ח היזם.

ערך הפיצוי הנופי עבור עץ מס' 75 המיועד לכריתה הוא ₪1099.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.02.2025

חוות דעת משותפת לבקשות 24-1448 ו-24-1447.

התחנה מאושרת. התווספו תנאים טכניים.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רייטמן 10.12.2023

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	ושינגטוניה חסונה	11.00	30.00	4.00	שימור	5,940.00
2	ושינגטוניה חסונה	10.00	30.00	4.00	שימור	5,400.00
3	ושינגטוניה חסונה	10.00	30.00	4.00	שימור	5,400.00
4	פיקוס מעוקם	12.00	53.00	8.00	שימור	26,461.00
5	פיקוס מעוקם	13.00	70.00	10.00	שימור	46,158.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	50.00	10.00	שימור	23,550.00
7	פיקוס מעוקם	11.00	36.00	8.00	שימור	9,767.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	זית אירופי	6.00	30.00	5.00	שימור	7,687.00
66	פנסית דו-נוצתית	4.00	10.00	4.00	שימור	1,099.00
67	פנסית דו-נוצתית	4.00	9.00	4.00	שימור	890.00
75	פנסית דו-נוצתית	4.00	10.00	4.00	כריתה	1,099.00
78	פנסית דו-נוצתית	4.00	11.00	4.00	שימור	1,330.00
133	שסק יפני	3.00	18.00		כריתה	
192	הדר הלימון	7.00	20.00	6.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 350 בגוש 7093 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

הוטען אישור איכות הסביבה למיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבור.

מגירה 100

תוכננה גדר בגובה 1.5מ' בגבול עם חלקת מבנה הציבור מדרום וממערב.
צוין גדר בחתכים ובפריסת גדרות.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.08.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

לאשר את הבקשה עבור:

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוק נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 44 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1448), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 1. בקומת מרתף (3-): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
 2. בקומת מרתף (2-): מקומות חנייה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 3. בקומת מרתף (1-): מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 5. בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופלקס.
 7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
 9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. חריגה קו הבניין אחורי.
 - ב. חריגה בקו בניין צדדי.
 - ג. בניית חניון תת קרקעי משותף עם החלקה בכתובת עמק ברכה 44.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית
 - ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית
 - ו. הוספת קומה 1 נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי התכניות החלות.
 - ז. הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומת הגג
4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה הנדונה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במקום ובתיאום מלא והמלצה של הצוות המקצועי.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת (לפרט

#	התנאי
	את הכתובת)
5	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
2	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה לשימוש משותף במרתף עם הבניין בחלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 44 לרבות גישה
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	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

#	התנאי
	א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
	ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
	ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
	ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
	ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
	ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית _____ (בבניה חדשה/בתוספות בנייה) כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א3616 / א3729.
5	ז. רישום שטח ה- (לפרט את השימוש) שבקומת הקרקע לשימוש (לפרט את השימוש) בלבד. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ חדש ובוגר בשטח הציבורי כ-9 מ' מעץ מספר 75 המיועד לכריתה, הכול בהתאם לשרטוט ואישור של חיים גבריאלי אגרונום אגף שפ"ע, שהוטען במסמכי גנים ונוף.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1099 ט.
8	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
11	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
12	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1448	תאריך הגשה	09/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	עמק ברכה 44	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	7093/351	תיק בניין	0702-042
מס' תב"ע	9086, 9049, 9018, 618, תמ"א 3/38	שטח המגרש	572.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ	מצדה 7, בני ברק 5126112
בעל זכות בנכס	אילנה הרטמן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	חנה גדוד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	נדב גבאי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אורית אופיר	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	רועי יצחקי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	לירן לוי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	ליטל יצחקי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אסף מושינסקי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אהוד ורדי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	שאול חן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	נירה עמרן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	אילן אופיר	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	שני גבאי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	שיר ארד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	רות נבון	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	יהושע גדוד	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	ליליאן דרדשתי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
עורך ראשי	עומר רבין	חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	עדן גרפי	מצדה 7, בני ברק 5126112

מהות הבקשה: (מגי אור)

1. הריסת בניין מגורים טורי קיים , בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:

1. בקומת מרתף(3-): מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות ;
2. בקומת מרתף (2-) : מקומות חניה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;
3. בקומת מרתף (1-) : מקומות חנייה, מקום חנייה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;
4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
5. בקומות 1-5: סה" 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופלקס.
7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין משותף למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 12 יחידות דיור .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		743		היתר עבור 3 בנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם מקלט, וסה"כ 13 חניות משותפות. עם השנים בוצע איחוד וחלוקה סטטוטורית כאשר כל בניין עומד בפני עצמו, למעט החניה שנותרה משותפת לשלושת הבניינים ללא הצמדה בטאבו.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית, ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "גשם תמליו התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (עדן גרפי) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. בשם 12 מבעלי הזכויות בנכס (100%) חתום עו"ד ליעד קלדרון בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות לפי תקנה 236 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית (מ', 618 ומדיניות תמ"א 38 שינוי א' ומדיניות נחלת יצחק)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	לפי תכנית מ'		

עמ' 362

מידע: 22-02870 רישוי: 24-1448 ת.בניין: 0702-042

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה 3 קומות וקומת גג חלקית + סגירה ומילוי קומת עמודים סה"כ 9 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	10 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	קומה 1 ראה הערה
שטחים עיקריים	מכח תכנית מ' 128% כולל 48 מ"ר לחדר מדרגות 733 מ"ר מכח תמ"א 38/3 קומה טיפוסית קיימת בהיתר כ-215 מ"ר קומה טיפוסית קיימת בהיתר מורחבת ב-13 מ"ר לכל דירה קיימת כדין $(215 + 13 \times 3) = 254$ מ"ר שטח בנוי בקומת עמודים על פי היתר - 80 מ"ר 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת $13 \times 12 = 156$ מ"ר שטח 3.5 קומות מורחבות $254 \times 3.5 = 889$ מ"ר סגירה ומילוי קומת עמודים: $254 - 80 = 174$ מ"ר סה"כ שטחים עיקריים: 1,952 מ"ר	כ 1,830 מ"ר	עודף של 122 מ"ר
שטחי שירות לפי תכנית מ'	שטחים משותפים בקומת הקרקע: 175 מ"ר חדרי מדרגות		

עמ' 363

מידע: 22-02870 רישוי: 24-1448 ת.בניין: 0702-042

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ופרוטוקול לתכנית 618	עבור 4 קומות בניכוי 48 מ"ר עיקרי: 96 מ"ר ממ"דים $12 \times 23 = 276$ מ"ר סה"כ שטחי שירות: 547 מ"ר	625 מ"ר	חוסר של 78 מ"ר מכוסים ע"י עוזף שטחים עיקריים
צפיפות לא כולל דירות גג - ג'1	לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי $1,857/78 = 23.8$ יח"ד	24 יח"ד	ראה הערה
לפחות 15% מכלל יח"ד יהיו בשטח עד 63 מ"ר	4 יחידות דיור	10 יח"ד בשטח עיקרי של כ-56 מ"ר	
קווי בניין	קדמי לעמק ברכה 4 מ' אחורי 6.2 מ' צדדיים 3.6 מ'	4 מ' 6.2 מ' 3.24 מ'	פורסמה הקלה 10% והומלצה ע"י צוות התכנון

בנייה בו זמנית על הגג: חדרי יציאה לגג מכח תכנית ג1 ותמ"א 38 / 3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65%	65% חדר יציאה אחד עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה דירה מס' 24 צפון- מזרח בהתאם	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	3 מ' 5 מ' בהתאם	
נסיגות חזיתות קדמיות	2 מ'	כ- 5 מ'	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזיתות צדדיות	1.2 מ'	1.6 מ'	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות כללי בהתאם	0

בנייה תת קרקעית, מרתפים עפ"י תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 תותר בניית עד 4 קומות לתפקוד הבניין	3 למילוי דרישת תקן החניה	0
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטחי שירות כוללים	53 מקומות חניה מתוכם 2 מקומות חניה לרכב נכה ב-3 הקומות, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים	0

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
גובה גדרות		X
גדרות ושערים -גדר קדמית לרוחב בגובה 0.70 מ' בהתאם -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' נדרש, אך לא בהתאם- מתוכנן 2 מ'. נרשם כתנאי טכני, עורך הבקשה התחייב לתקן לאחר ועדה.		

הערות נוספות:

רקע:

במסגרת היתר הבנייה לשלושת הבניינים בחלקות 350, 351 ו-352 (עמק ברכה 42,44,46) קיימות 13 חניות משותפות (ראה ממצאי תיק בניין מעלה), וכמו כן ע"פ נסח הטאבו הנוכחי רשומה זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ורכבים בהיתר בין החלקה הנדונה מס' 350 לחלקות הגובלות 351 ו-352 ממזרח.

כיום נתקבלו 2 בקשות להתחדשות עירונית פינוי בינוי לכתובות עמק ברכה 42 (הבקשה הנדונה), ועמק ברכה 44 (בקשת רישוי מס' 24-1448 שמוגשת במקביל) הכוללות מרתף משותף ביניהן. עבור הבניין בכתובת עמק ברכה 46 לא הוגשה בקשה להתחדשות עירונית במסגרת ההגשות לעיל, ובהתאם למכתב אשר נתקבל מטעם בעלי העניין למערכת- נטען כי מגישת הבקשה ביצעה מספר רב של ניסיונות במיוחד נוכח תפוגת התמ"א להתקשר עם הבניין הסמוך, אך ללא הצלחה.

עוד נציין, שתיאום התכנון נערך לאחר פניה יזומה מטעם מגיש הבקשה (לא על פי דרישה בתיק המידע

**הנובעת ממדיניות הועדה המקומית לבחינת בקשות להיתרים מכח תמ"א 38 תיקון 3א')
תוך רצון להביא לתכנון מיטבי ונכון הנערך לשתי בקשות שונות להיתר בשתי חלקות גובלות, ברח' עמק
ברכה 42-44 אשר הוגשו במקביל.**

סיכום חוות דעת – מחלקת תכנון מזרח ע"י ניר כהן דוד:

1. שיפור המרחב הציבורי:

- **ברחוב עמק ברכה (קדמי):** הרחבת המדרכה הציבורית ב-2 מטרים מהמרווח הקדמי. השטח יהיה מפולס ונקי מאלמנטים כמו תשתיות.
- **בדרום המגרש (אחורי):** הרחבת המעבר הציבורי ב-1 מטר מהמרווח האחורי, גם כאן השטח פנוי מאלמנטים.
- **דרישה:** רישום זיקת הנאה במקומות אלו כתנאי להיתר בנייה.

2. מרתף חניה משותף:

- **יוקם מרתף חניה משותף לחלקות 350 ו-351, תוך שמירה על אפשרות לחיבור עתידי לחלקה 352 ממזרח.**

3. אישור הקלות למרווחים:

חלקה 350:

- הקטנת המרווח הצדי המערבי מ-4.00 מ' ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח הצדי המזרחי מ-4.00 מ' ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח האחורי מ-6.20 מ' ל-5.58 מ'.
- המרחקים הסופיים בין הבניינים נחשבים מספקים לפי המדיניות העירונית.
- **לא מבוקש שינוי במרווח הקדמי.**

חלקה 351:

- הקטנת המרווח הצדי המערבי (לכיוון חלקה 350) ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח הצדי המזרחי (לכיוון חלקה 352) ל-3.24 מ'.
- הקטנת המרווח האחורי ל-5.58 מ'.
- למרות שחלקה 352 אינה כלולה בבקשה, היא צפויה להשתלב בעתיד בתכנון דומה.
- **לא מבוקש שינוי במרווח הקדמי.**

מס' קומות וקווי בניין:

תוספת קומה והקטנת קווי הבניין הצדדיים כהקלה מעבר למותר לפי תכנית מ' ומדיניות הועדה לתמ"א 38 שינוי 3א, הומלצו ע"י צוות התכנון כמפורט מעלה, בהתאם למדיניות הועדה לניצול שטחי בניה וצפיפות המותרים ובהתאם לסך הקומות המותר בתכנית 5000.

צפיפות:

לפי סעיף 4.2.5 ד' ממדיניות הוועדה 9086 לתמא 38, שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שלפחות 15% מכלל יח"ד יהיו יח"ד ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.

בבקשה הנדונה מבוקשות סה"כ 24 יח"ד, במקום סה"כ 23.80 לפי חישוב סה"כ השטח העיקרי המבוקש לחלק ל-78 מ"ר עיקרי (שטח דירה ממוצע), הוצג תכנון לתמהיל יח"ד מעל 15% הנדרש. בנוסף בבקשה הנדונה לא מנוצלים כל השטחים העיקריים המותרים ומתוכננים שטחי שירות ע"ח שטח עיקרי לא מנוצל זאת בין היתר כדי לתת מענה ראוי לשטחים המשותפים כגון מבואות חדרי מדרגות וכו' לכן ההמלצה להמליץ על סה"כ 24 יח"ד. טענות המתנגדים שהוגשו בבקשה לא בעניין הצפיפות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 11 קומות במקום 7 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע מפולשת חלקית

#	הקלה
2	תוספת 15 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 9 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 24 יחידות דיור סך הכל
3	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 225 מ"ר עבור 9 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ'
5	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 5.58 מ' במקום 6.2 מ'
6	ביטול זיקת הנאה על קרקעית לחניון בין חלקות 350 ו-351 לחלקה 352
7	הקמת מרתף משותף למערכות טכניות וחניה בזיקת הנאה הדדית בין חלקות 351 ו-350 עם מתן גישה עתידית לחלקה 352 מתת הקרקע
8	פטור ממרפסות שירות
9	ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע חלקית
10	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
12	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 10 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 11 כולל קומת עמודים מפולשת בחלקה
13	הגבהת חלל פנים דירת גג לפי ג1 לגובה של 3 מ' במקום 2.8 מ' המותר
14	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי והאחורי ל 2 מ'
15	מתן זיקת הנאה לציבור כהרחבת מדרכה לאורך רחוב עמק ברכה והרחבת שביל קיים בחזית אחורית דרומית
16	הקמת בריכת שחיה במרפסת קומת הגג, כולל מעקה קל בגובה עד 2.10 מ' מפני הגג
17	חישוב 15% שטח חילחול מחלקות 350 ו-351 במאוחד

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
2	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
3	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
4	ניתן להמליץ על ההקלה בקו הבניין לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מקסימליות, בהמלצה ותאום צוות התכנון.
5	ניתן להמליץ על ההקלה בקו הבניין לצורך תכנון מיטבי וניצול זכויות מקסימליות, בהמלצה ותאום צוות התכנון.
6	ההקלה איננה רלוונטית ומתייתרת מאחר וזיקת ההנאה תמשיך לחול ואינה מתבטלת בידיעת בעלי העניין.
7	ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 351-350 עם גישה עתידית לחלקה 352 ורישום מעבר הדדי לגישה ומרתף משותפים לצורך תכנון מיטבי של הפרויקט ותשתית תנועה וחניה מיטבית באזור.
8	הקלה לא רלוונטית בהליך התחדשות עירונית פינוי בינוי הריסה ובנייה מחדש.
9	ליידוע ציבור מכח תמ"א 38.
10	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון והמרקם הסביבתי, בהתאמה לחוות דעת צוות התכנון מעלה ראה סעיף הערות נוספות ופגישות ייעוץ הרישוי.
11	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון והמרקם הסביבתי, בהתאמה לחוות דעת צוות התכנון מעלה ראה סעיף הערות נוספות ופגישות ייעוץ הרישוי.
12	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון והמרקם הסביבתי, בהתאמה לחוות דעת צוות התכנון מעלה ראה סעיף הערות נוספות ופגישות ייעוץ הרישוי.

#	התייחסות
13	הקלה לא רלוונטית ומתייתרת על פי ג1 ניתן להגבה גומה קומה פנימית עד 3 מ' והתכנון הינו תואם תכנית.
14	לא ניתן לבקש הקלה מכוח הנחיות מרחביות, לכן ההקלה מתייתרת (כמו כן ר' התייחסות בפרק הנחיות/תקנות)
15	הקלה מתייתרת, אין צורך לבקש הקלה.
16	ניתן להמליץ על הקלה לתכנון בריכת השחיה לטובת שיפור תכנון של יחידת הדיור. מעקה הבריכה עומד על גובה 1.05 בהתאם לתקנות והנחיות מרחביות ולכן בגינו לא נדרשת הקלה.
17	הקלה לא נדרשת מאחר והתכנון בהתאם לנדרש.

תאריך הודעה אחרונה: 16/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	ליאור טיקולסקי - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639, משה קורן - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639, רחל רבינסקי - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639, שושנה פלורנטין - עמק ברכה 46, תל אביב - יפו 6745639	ארבעה מבעלי הזכות בנכס לבניין בכתובת עמק ברכה 46.

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדויות:

- מתנגד לבניית בניין של 10 וחצי קומות.
- הבניה תחסום אוויר אור ונוף.
- על המגרש חלה זיקת הנאה עבור 3 הבניינים יחד וקיים חניה משותפת עבור כל 3 בנינים על בסיס מקום פנוי לא ניתן לבטל את החניה לבניין שלנו ללא תמורה.
- לא התקבל פרסום על חלקה 351 בניין מס' 44 הדבר לא תקין.

התייחסות להתנגדויות:

- הבקשה הנדונה עברה תאום מוקדם בצוות התכנון. הצוות המקצועי ראה לנכון לאשר תוספת קומה בהתאם לתמורות המתקבלות בפועל לרבות זיקות הנאה לציבור ותכנון עירוני מרקמי מיטבי בנחלת יצחק, כמו כן מס' הקומות הינו בהתאם לסך הקומות המותר בתכנית 5000.
- באזור חלה תכנית 618 אשר מאפשרת בניית בניין בין 10 קומות (כולל קומה מכוח ג'1), ובמקרה הנ"ל לאחר תאום עם צוות התכנון ניתן היה לאשר 11 קומות סה"כ (כולל קומה מכוח ג'1).
- התקבל תצהיר חתום ע"י עו"ד מטעם המבקשים ובעלי העניין לבקשה זו אשר מסביר שבזמן הבניה החניות של הבניין ה-3 לא נפגעו, כמו כן, הגישה מאחור נשארתי בדיוק אותו דבר וכך אין פגיעה. על פי התכניות המוצגות אכן יש הפרדה בין הבניינים וזיקת הנאה הקיימת בהתאם לנסח הטאבו איננה מתבטלת, כך שבמידה והבניין השלישי ירצה בהמשך לעבור הליך התחדשות עירונית ולהבנות בהתאם לבניינים הסמוכים לו יוכל "להתמזג" אליהם בתת הקרקע ובקרקע. ראה בנוסף חוות דעת תנועה וחניה לנושא החניה בעמק ברכה 46.
- לאחר בדיקה במערכת העירונית ובתיק הבניין נמצא שהתקבל פרסום בהתאם לנהלים הנדרשים.

עמ' 368

מידע: 22-02870 רישוי: 24-1448 ת.בניין: 0702-042

**** עוד חשוב לציין, בוצע ניסיון לערוך את התכנון וההתחדשות העירונית באזור זה יחד עם הבניין בכתובת עמק ברכה 46 הסמוך, אך לפי טענת בעלי העניין, לא היה שת"פ וכמו כן, עד כה, לצוות המקצועי לא הייתה פנייה יזומה להליך התחדשות עירונית מצד הבניין בכתובת עמק ברכה 46. מאחר ותמ"א 38 בוטלה, זהו כרגע חלון ההזדמנויות היחיד לשני בניינים אלו (עמק ברכה 42/44) להתחדש ולכן**

בהתאם לעיל, לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 28.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 27.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-04/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-30/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 24 יחידות דיור (20 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

חניון תת קרקעי משותף עבור המגרש נשוא הבקשה והמגרש הצמוד (עמק ברכה 42, בקשת רישוי 24-1447) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25.32 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, ב-3 קומות החניון התת קרקעי

5 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

24 מקומות חניה לאופניים (18 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-6 בשטח הפיתוח)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חוות דעת:

1. במצב הקיים, קיים חניון עילי משותף ל-3 המגרשים הצמודים (בכתובות עמק ברכה 42,44,46) בעל 2 כניסות-כניסה מהקצה הצפון מערבי של עמק ברכה 42 וכניסה מהקצה הצפון מזרחי של עמק ברכה 46 (מאושר בהיתר מס' 743).
2. בבקשת רישוי הנ"ל (עמק ברכה 42) ובבקשה רישוי 24-1448 (עמק ברכה 44), מתוכנן חניון תת קרקעי משותף.
3. נקבעה זיקת הנאה לרמפת הכניסה לחניון של עמק ברכה 42, 44 עבור כניסה אל החניון העתידי של עמק ברכה 46.
4. הבניה המבוקשת בבקשת רישוי הנ"ל (עמק ברכה 42) ובבקשת רישוי 24-1448 (עמק ברכה 44) אינה פוגעת בכניסה הצפון מזרחית הקיימת לחניון העילי ובשטחי החניה הקיימים של בניין 46.
5. קיימת בקשה מקוונת לבניין 46 (מס' 31746) אשר נמצאת בשלב "הכנת מסמכים".

טכני:

יש להוסיף תחת טבלת מאזן החניה את הטקסט הנ"ל: "בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"- תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.02.2025
בית משותף עבור 24 יחידות דיור.
פתרון האשפה מאושר, חדר אשפה שבו:
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

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.06.2024

חוות דעת משותפת להגשות 31399 ו-31745, המשויכות זו לזו.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
אין במגרש עצים ברי הגנה, כל העצים שבקרבת המגרש מיועדים לשימור. עץ מס' 236 אינו בר הגנה בהתאם לצו של פקיד היערות.
עץ מס' 75 בשטח הציבורי אושר לכריתה בידי חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע, בשל מיקום של רחבת כיבוי אש. התווסף תנאי לנטיעה של עץ חדש על המדרכה במרחק של 9 מ' ממנו בהתאם לשרטוט של חיים גבריאלי. הכריתה והנטיעה - ע"ח היזם.
ערך הפיצוי הנופי עבור עץ מס' 75 המיועד לכריתה הוא ₪1099.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.02.2025

חוות דעת משותפת לבקשות 24-1448 ו-24-1447.
התחנה מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 10.12.2023

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	וושנינגטוניה חסונה	11.00	30.00	4.00	שימור	5,940.00
2	וושנינגטוניה חסונה	10.00	30.00	4.00	שימור	5,400.00
3	וושנינגטוניה חסונה	10.00	30.00	4.00	שימור	5,400.00
4	פיקוס מעוקם	12.00	53.00	8.00	שימור	26,461.00
5	פיקוס מעוקם	13.00	70.00	10.00	שימור	46,158.00
6	פיקוס מעוקם	12.00	50.00	10.00	שימור	23,550.00
7	פיקוס מעוקם	11.00	36.00	8.00	שימור	9,767.00
8	זית אירופי	6.00	30.00	5.00	שימור	7,687.00
66	פנסית דו-נוצתית	4.00	10.00	4.00	שימור	1,099.00
67	פנסית דו-נוצתית	4.00	9.00	4.00	שימור	890.00
75	פנסית דו-נוצתית	4.00	10.00	4.00	כריתה	1,099.00
78	פנסית דו-נוצתית	4.00	11.00	4.00	שימור	1,330.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
133	שסק יפני	3.00	18.00		כריתה	
192	הדר הלימון	7.00	20.00	6.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 31.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 351 בגוש 7093 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
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 אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.

מגירה 100
סומן בצהוב להריסה את הגדרות החורגות אל תחום חלקת הדרך.
ונמחקו הגדרות הקיימות בתכנית קומת הקרקע.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 31.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

- 1.לאשר הריסת בניין מגורים טורי קיים , בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 1. בקומת מרתף(3-): מקומות חניה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות ;
 2. בקומת מרתף (2-): מקומות חניה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית ;

3. בקומת מרתף (1-): מקומות חניה, מקום חניה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
5. בקומות 1-5: סה" 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת.
6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופקלס.
7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. חריגה קו הבניין אחורי.
 - ב. חריגה בקו בניין צדדי.
 - ג. בניית חניון תת קרקעי משותף עם החלקה בכתובת עמק ברכה 44.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית
 - ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית
 - ו. הוספת קומה 1 נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי התכניות החלות.
 - ז. הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומת הגג
4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה הנדונה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במקום ובתיאום מלא והמלצה של הצוות המקצועי.

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

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
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.
4	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. 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.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים
3	רישום זיקת הנאה עם החלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 42 למרתף משותף לרבות גישה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
7	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
8	קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעה של עץ חדש במדרכה במקום עץ מספר 75 המיועד לכריתה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר הריסת בניין מגורים טורי קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף המכיל סה"כ 12 יח"ד, שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף עם החלקה הסמוכה ברחוב עמק ברכה 42 (הוגשה בקשה מקבילה מספר 24-1447), עבור סה"כ 24 יח"ד, המכיל:
 1. בקומת מרתף(3-): מקומות חניה, חדר משאבות, מאגרי מים וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ומעליות;
 2. בקומת מרתף (2-): מקומות חניה, חדר טראפו וגרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 3. בקומת מרתף (1-): מקומות חניה, מקום חניה נגיש אחד, גרעין המכיל חדר מדרגות המגיע עד קומת קרקע ולמעלית;
 4. בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ויציאה לחצר פרטית עורפית מוצמדת; לובי כניסה עם גישה מרחוב עמק ברכה, חדר אשפה, 2 חדרי אופניים, גרעין הבניין ומעלית.
 5. בקומות 1-5: סה"כ 15 יח"ד, 3 יחידות דיור בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת
 6. בקומות 6-9: סה"כ 8 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה כל אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת כאשר בקומה 9 יחידה אחת הינה דופקלס.
 7. בקומת הגג החלקית (קומה 10): מפלסה העליון של דירת הדופלקס מס' 24 הפונה לכיוון צפון-מזרח עם גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומה העליונה, לרבות מרפסת גג מוצמדת לדירה הכוללת ריצוף דק עם בריכה ופרגולה.
 8. בגג העליון: מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות הכללי של הבניין.
 9. במגרש: עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, גדרות הפרדה, חצרות פרטיות וחצר משותפת.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. חריגה קו הבניין אחורי.
 - ב. חריגה בקו בניין צדדי.
 - ג. בניית חניון תת קרקעי משותף עם החלקה בכתובת עמק ברכה 44.
 - ד. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית
 - ה. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית
 - ו. הוספת קומה 1 נוספת מעל מס' הקומות המותר לפי התכניות החלות.
 - ז. הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת קומת הגג
4. לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה הנדונה הוגשה בהתאם לתכניות החלות במקום ובתיאום מלא והמלצה של הצוות המקצועי.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)

#	תנאי
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
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 "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	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 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.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים
3	רישום זיקת הנאה עם החלקה הסמוכה בכתובת עמק ברכה 42 למרתף משותף לרבות גישה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

עמ' 375

מידע: 22-02870 רישוי: 24-1448 ת.בניין: 0702-042

#	תנאי
7	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
8	קבלת אישור אגף שפ"ע לנטיעה של עץ חדש במדרכה במקום עץ מספר 75 המיועד לכריתה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
10	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0053	תאריך הגשה	07/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	דרך השלום 6	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	7094/38	תיק בניין	0730-006
מס' תב"ע	1043 א, 3255 ב, תמ"א/4/18	שטח המגרש	630.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	7 בי 2 בע"מ	שנקר אריה 16, הרצליה 4672516
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	גבריאלי נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	רז מור	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
מורשה חתימה מטעם המבקש	שרה שרית לנדאו	שורק 4, אורנית 4481300

מהות הבקשה: (מגי אור)

בקשה לשימוש חורג בדיעבד מתכנית, לשימוש של חניון על קרקעי לכלי-רכב.

מצב קיים:

על המגרש קיים חניון כלי-רכב פעיל שלא בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		12-5097	03/09/2012	שימוש חורג לחניון מעל 500 מ"ר (בשטח פתוח) עד ליום 31/12/2017 לא נמצאו היתרים נוספים בכתובת הנדונה ובהתאם למערכת ה-GIS נצפה מגרש ריק. ובהתאם לחו"ד מחלקת פיקוח יש שימוש לחניון פעיל כיום (ראה חו"ד מטה)

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת "7 בי 2 בע"מ", הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה וע"י מורשת חתימה מטעם החברה המבקשת (שרה שרית לנדאו).
לא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע (3255 ב' - 1043 א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות, לקניינים.	חניון ראה הערות, ניתן לאשר	השימוש לחניון אומנם אינו תואם לתכליות המותרות בתכניות אך ניתן לאישור לזמן מוגבל ולפי חו"ד נכסים, ראה הערות מטה.

הערות נוספות:

בשנת 2012 הוגשה בקשה לשימוש חורג מתוכנית ממגרש ריק לשימוש של חניון על קרקעי עבור כלי רכב
הבקשה אושרה ויצא היתר בהתאם (מס' 12-5097) אשר תוקפו פג בתאריך 31/12/2017 בתיק הבניין לא נצפו מאז היתרים נוספים לשימוש חורג עבור החניון כאשר החניון פועל בפועל כעת הוגשה בקשה חדשה בדיעבד לשימוש חורג לחניון לתקופה של 5 שנים
שימוש לחניון אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכניות מאושרות, יחד עם זאת, בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לחניונים בעיר ולכן ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניון לתקופה של שנה בלבד, וזאת בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.
בהתאם לחוות דעת אגף נכסים:
תנאי לאישור ההיתר יהיה הסדרת תשלום דמי החכירה בגין השימוש החורג וחתימה על תוספת לחוזה חכירה לשינוי השימוש- ראה חוות דעת מטה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מגרש ריק לשימוש של חניה לתקופה של 5 שנים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה מנוסחת במדויק. מדובר בשימוש חורג מתכנית. ניתן לאשר את השימוש החורג מתכנית, לחניון כלי רכב למשך שנה אחת בלבד (ראה הערות נוספות).

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 25.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 31.03.2025
הבקשה כוללת:

המשך שימוש חורג שאושר בהיתר מס' 12-5097, של 500 מ"ר שטח פתוח לחניון פתוח

מתוכנן:

19 מקומות חניה לרכב פרטי
2 חניות לרכב נכה

חוות דעת:

מיקום הכניסה למגרש הוצג בנספח התנועה ונחתם ע"י אגף התנועה

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 16.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בביקור בשטח צילמנו את החזיתות הבנין.

חו"ד נוספות:

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 10.10.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 63 בגוש 7002 בבעלות עיריית ת"א-יפו

תנאי לקבלת היתר:

הסדרת תשלום דמי החכירה בגין השימוש החורג וחתימה על תוספת לחוזה חכירה לשינוי השימוש.
לאגף הנכסים אין התנגדות לפתיחת הבקשה אולם אין להוציא רשיון עסק ללא אישור נכסים אחרי החלטת הועדה.

יש להעלות את הטופס החתום של הבקשה להיתר "אישור תכנית בנין על מגרש ציבורי" למגירה 2000.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

בקשה לשימוש חורג מתוכנית משמוש לעסקים, לשימוש של חניון מעל פני הקרקע בשטח של 500 מ"ר, לשנה אחת בלבד.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הסדרת תשלום דמי החכירה מול אגף נכסים בגין השימוש החורג וחתימה על תוספת לחוזה חכירה לשינוי השימוש.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניון לתקופה של שנה בלבד, וזאת בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

הילה גל: הבקשה לא הגיעה לרישוי עסקים בגלל שבבקשה הקודמת שלו, הוא התחיל את ההליך איתנו, הוא בחר את המסלול הזה, שימוש חורג במסגרת בקשה להיתר שכבר הוצאנו לו היתר. יש לנו פה בקשה שנוגדת גם נספח בינוי ובמקרה זה גם על השטח של המתנגד.

ליאור שפירא: בהתאם לחוות הדעת הצוות לא מאשרים את הבקשה. לאחר שבדקנו עם אלי לוי, הוא לא היה במשרד, לכן אני מוציא את הבקשה מסדר היום, לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1165	תאריך הגשה	07/07/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	בצרון 23, שביל צויפל 12א	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/642	תיק בניין	0778-023
מס' תב"ע	1,2104 ע	שטח המגרש	254.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איריס גרנות	בצרון 23, תל אביב - יפו 6789509
מבקש	נתן גלוק	בצרון 23, תל אביב - יפו 6789509
בעל זכות בנכס	איריס גרנות	בצרון 23, תל אביב - יפו 6789509
בעל זכות בנכס	נתן גלוק	בצרון 23, תל אביב - יפו 6789509
עורך ראשי	קרני חורש	שביל שולמן קלמן 8א, תל אביב - יפו 67895
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הדיון הנוסף:
בהמשך להחלטת הועדה מיום 17.9.25 "לשוב ולדון בוועדה הבאה" הבקשה מובאת לדיון נוסף.

נימוקי הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון בהמשך לנאמר לעין

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מגי אור)

לא לאשר את הבקשה להוספת גרם מדרגות חיצוני לגישה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בחזית קדמית לשביל צויפל, שכן מיקום המדרגות נוגד את הסכם הגישור והתשריט שנחתמו בין 2 בעלי הזכויות בנכס ואשר קבלו תוקף של פס"ד, במסגרת הליך ת"א 49958-09-22.

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מגי אור)

תוספת גרם מדרגות חיצוני לגישה נפרדת למרתף מהחצר, בחזית קדמית לשביל צויפל, עבור משרד לבעל מקצוע חופשי המוצמד לדירה בקומת הקרקע, הקיימת בבניין מגורים בין 2 קומות עבור סה"כ 2 יחידות דיור.

מצב קיים:

בפינת רחובות בצרון וצויפל בניין מגורים קיים, בן 2 קומות ובניה על הגג עבור 2 יח"ד. הבניין נבנה בקיר משותף עם מבנה שכן בחלקה הסמוכה.

עמ' 381

מידע: 24-02127 רישוי: 25-1165 ת.בניין: 0778-023

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
92-0605	09/04/1992	92-0781	09/11/1992	שינויים ותוספת בניה בקומה א' חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מדירה, מרפסת גג מרוצפת צמודת להדר ומרחב מוגן.
18-1833	16/12/2018	20-0332	11/06/2020	הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע כולל ממ"ד ובניית מרתף עבור הדירה, עם מדרגות פנימיות, המקשרות בין המפלסים, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות ובניה על הגג, תוספת חצר חפורה מונמכת במרווח הקדמי.
22-0399	10/03/2022	23-1167	31/10/2023	שינויים כלפי היתר מס' 20-0332 שהוצא בשנת 2020 בדירת המבקש ובמרתף, כמפורט: - שינויים פנימיים ובחזיתות כולל שינויים קונסטרוקטיביים ומיקום מהלך מדרגות לקומת המרתף. - הנמכת מפלס קומת המרתף ב-20 ס"מ. - שינויים בחלוקת שטחי מרתף ופתחים לחצרות אנגליות. בחצר: שינויים בפיתוח, הגדלת שער כניסה בחזית רחוב בצרון ותוספת גדר קלה בגבול המגרש הדרומי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 2 חלקות משנה בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי תת חלקה מס' 1 והבקשה חתומה על ידם. בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ונמסרה הודעה לפי תקנה 36 ב' לבעלת הדירה בקומה השנייה. התקבלו התנגדויות.

מרתף (ע"פ תכנית ע / ע1):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	4 מ'	3 מ'	בהתאם.
שימושים	מרתף משותף / מחסנים דירתיים / חדר משחקים / שירותים / משרד לבעל מקצוע חופשי	חדר משחקים / מחסן / חדר כביסה / שירותים / משרד לבעל מקצוע חופשי. בהתאם.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר / מימדי חצר פנימית / חיצונית	כן	
פיתוח שטח / גדרות	כן	

הערות נוספות:**עיקרי ההתנגדויות:**

הוגשה התנגדות ע"י בעל הזכות בנכס, הבעלים של תת חלקה 2, בקומה א'. המתנגד שב ומצהיר על התנגדותו להקמת המדרגות שכן:

1. לטענתו בהחלטת ועדת ערר נקבע כי על מנת לאשר את תכנון גרם המדרגות המבוקש, תהיה נדרשת הסכמתו.
2. על פי הסכם בית המשפט נקבע חלק יחסי בחצר עבור תת חלקה 2 לבניית מעלון והבעלים בתת חלקה 1 (המבקש) בונים את המדרגות בתוך תחום מיקום המעלון אשר יועד כגישה לתת חלקה 2 בניגוד להסכם הגישור שנחתם בין הצדדים.

התייחסות להתנגדות:

לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה. להלן השתלשלות הדברים, אשר בגינם הוחלט לדחות את ההתנגדות:

בשנת 2022 הוגשה בקשה מס' 22-0399 לשינויים כלפי היתר מס' 20-0332, ובמסגרתה התבקשו שינויים בדירת המבקש ובמרתף. לבקשה הוגשה התנגדות להקמת גרם המדרגות בנדון, המוצע כגישה למרתף השייך למבקש, ע"י בעל הדירה בקומה השניה, שהינו בעל זכות בנכס הרשום בנסח טאבו כבעל תת חלקה 2. ההתנגדות נדונה בוועדה וזו החליטה בתאריך 21/10/23 לאשר את הבקשה כולל מדרגות הגישה למרתף. לבקשה הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית אשר קיבלה את הערר באופן חלקי וקבעה כי ההיתר יינתן ללא גרם המדרגות. עוד הוסיפה ועדת הערר וקבעה כי ניתן יהיה לכלול את המדרגות בבקשה רק אם תתקבל הסכמתו המפורשת של המתנגד, בעל הזכות בנכס. בהליך ת"א 49958-09-22, שהתנהל בבית משפט השלום, הגיעו הצדדים – כלל בעלי הזכויות בנכס – להסכם גישור. הסכם הגישור, קיבל תוקף של פסק דין ובמסגרתו נעשתה חלוקה קניינית וחלוקת השימושים בין הצדדים. במסגרת ההסכם ניתנה התייחסות ספציפית למיקום החצר האנגלית המוצעת כעת בחצר הקדמית, במסגרת התשריט שהינו חלק מההסכם. החצר חולקה לשימושים שונים ל-2 הבעלים: 1. מיקום מדרגות לגישה למרתף עבור הבעל הזכות בנכס בקומת הקרקע 2. מיקום לבניית מעלון עבור בעל הזכות בנכס בדירה מקוונמה העליונה (המתנגד) הבקשה הנדונה להקמת מדרגות הגישה למרתף נוגדת את ההסכם והתשריט אשר קבלו תוקף של פס"ד, שכן המדרגות מוצעות בתחום המקום אשר יועד להקמת המעלון לגישה לדירת המתנגד.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת מדרגות חיצוניות קלות מחצר קומת הכניסה לחצר מונמכת הקיימת בהיתר ללא תוספת שטח

תאריך הודעה אחרונה: 02/09/2025 ולא התקבלו התנגדויות

לא לאשר את ההקלה, שכן מיקום המדרגות נוגד את הסכם הגישור והתשריט שנחתמו ע"י בין 2 בעלי הזכויות בנכס ואשר קבלו תוקף של פס"ד.

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטור זמור 27.02.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות

נכסים - (ע"י שירה כהן 05.02.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 642 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

לא לאשר את הבקשה להוספת גרם מדרגות חיצוני לגישה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בחזית קדמית לשביל צויפל, שכן מיקום המדרגות נוגד את הסכם הגישור והתשריט שנחתמו ע"י בין 2 בעלי הזכויות בנכס ואשר קבלו תוקף של פס"ד, במסגרת הליך ת"א 49958-09-22.

תיאור הדין
חן אריאלי: להוציא את הבקשה מדיון. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 32 מספר 0-0 מתאריך

לשוב ולדון בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 29 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לא לאשר את הבקשה להוספת גרם מדרגות חיצוני לגישה נפרדת למרתף בתוך חצר מונמכת בחזית קדמית לשביל צויפל, שכן מיקום המדרגות נוגד את הסכם הגישור והתשריט שנחתמו בין 2 בעלי הזכויות בנכס ואשר קבלו תוקף של פס"ד, במסגרת הליך ת"א 49958-09-22.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.
5	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מילוי כל התנאים של ההיתר המקורי הקודם.
3	לא יהיה שימוש למגורים במרתף. המרתף מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה בקומת הקרקע ולא ניתן לפצלו ליחידה נפרדת.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0966	תאריך הגשה	19/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	גבעתי 10, אלוף 1	שכונה	התקוה	
גוש/חלקה	6892/24	תיק בניין	1034-010	
מס' תב"ע	2059, 3/04/4, 3/04/6, 301, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	1,844.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רפאל קדושיאן	גבעתי 10, תל אביב - יפו 6765181
מבקש	סופי קדושיאן	גבעתי 10, תל אביב - יפו 6765181
בעל זכות בנכס	רפאל קדושיאן	גבעתי 10, תל אביב - יפו 6765181
בעל זכות בנכס	סופי קדושיאן	גבעתי 10, תל אביב - יפו 6765181
עורך ראשי	יקטרינה סדצקי	פזנר חיים 29, ירושלים 9755252
מתכנן שלד	דוד לידני	הלוטוס 1, אורנית 4481300

מהות הבקשה: (מגי אור)

שינויים ותוספות ביח"ד מערבית בקומה א' בבניין מגורים טורי קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד, הכוללים:
- הריסה חלקית של קירות פנימיים והרחבת הדירה צפונה. - הורדת עמודים תומכים לקומת הקרקע. - שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים - תוספת של חדר מחוץ - שינויים בפתחים לחזית קדמית

מצב קיים:

בניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד. (כתוב בממצאי תיק בניין)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		23-1380	13/12/2023	שינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי של בניין מגורים טורי בן 3 קומות, הכוללים: 1. תוספת חדר וממ"ד בחזית הדרומית. 2. שינויים בחזית המזרחית על ידי פתיחת חלון והריסת מזגן. 3. בחצר: שינויים במיקום בלוני הגז ושוחות ביוב.
		23-1099	18/09/2023	הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע ע"י תוספת

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				חדר מגורים וממ"ד מתחת להרחבה קיימת הכל בבנין מגורים טורי בן 3 קומות באגף האמצעי.
98-1972	25/11/1998	99-0232	25/02/1999	חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה והסדרת מרפסת גג בבנין טורי קיים בן 3 קומות.

בעלויות:

לפי הנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 18 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס לתת חלקה 4 (להלן המבקש) נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 259 שכונת נווה צה"ל)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	67-87 מ"ר תוספת מרבית עד 20 מ"ר	87 מ"ר	
ממ"ד	9 מ"ר + קירות (חדר מחוזק)	9 מ"ר + קירות (חדר מחוזק)	
קווי בניין להרחבה	3.8 מ'	3.8 מ'	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		

הערות נוספות:

ההרחבה המבוקשת בבקשה הנדונה הינה תואמת לתכניות החלות במקום מבחינת סך סל זכויות הבנייה המותרות ליח"ד לרבות קווי הרחבה אשר תואמים לתשריט. עוד חשוב לציין שמדובר בבניין טורי אשר בוצעו בו כבר כ-9 הרחבות בהתאם לתכניות החלות במקום ובהתאם למבוקש בבקשה זו, הן בקומת הקרקע, הן בקומה א' (קומת המבקש) והן בקומה ב'.

המבקש אכן ביצע בנייה שלא ברצף בניגוד להוראת התוכנית במקום כאשר היח"ד תחתיו בקומת הקרקע לא ביצעה הרחבה, אך לאותו עניין פורסמה הקלה בהתאם לסעיף 149 לחוק (ראה התייחסות בסעיף הקלות) ומאחר וההרחבה בוצעה בהתאם להוראות התכניות במקום/לזכויות הבנייה המותרות לרבות בהתאמה להרחבות באגפים הצמודים לה, כאשר אין המבקש יכול "לחייב" את הבעלים בקרקע לבצע עמו במקביל הרחבה, ויתרה מכך כאשר בעליה של היח"ד בקרקע ירצה להרחיב - הוא זכאי לאותם קווי הרחבה, אזי אין מניעה מלאשר את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בשונה מנספח בינוי
2	הקלה לבניה שלא ברצף

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית מאחר והתכנון תואם את קווי ההרחבה.
2	ניתן להמליץ על ההקלה לבניה שלא ברצף כאשר ההרחבה בוצעה בהתאם לתכניות החלות במקום ובהתאמה מלאה ל-9 הרחבות שונות בוצעו באגפים הצמודים.

תאריך הודעה אחרונה: 01/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	פלג שביט - אלוף 1, תל אביב - יפו 6765201	בעלי זכות בנכס לתת חלקה 2, בקומת הקרקע תחת דירת המבקש.

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי ההתנגדות:

- 1. חסימת תאורה טבעית ואוורור –פגיעה בחדר עבודה בקומת קרקע, ללא פתרון תכנוני.
- 2. סיכון לתשתיות משותפות –חשש להעתקת מערכות (מים, גז, ביוב) ללא תיאום ותכנון.
- 3. מפגע סביבתי לתינוקת –רעש, אבק ולכלוך העלולים להזיק לבריאותה, ללא מענה מתאים.

התייחסות להתנגדות:

- 1. חסימת אור ואוורור לחדר עבודה בקומת קרקע
הבקשה תואמת את הוראות התוכנית והתקנות לעניין מרחקים, פתחים ואוורור.
לא נמצאה פגיעה תכנונית מהותית המצדיקה שינוי בתכנון.
- 2. חשש לפגיעה בתשתיות משותפות
העתקת תשתיות, ככל שתידרש, תתבצע בתיאום עם הגורמים המוסמכים ובכפוף לאישורים כנדרש.
הנושא מטופל במסגרת תנאי ההיתר.
- 3. טענות למפגעים סביבתיים (רעש, אבק) והשפעה על תינוקת
מדובר במטרדים זמניים במהלך הבנייה, שאינם בתחום סמכות הוועדה למנוע כל עוד נשמרות הוראות הדין.
הנושא נתון לפיקוח במהלך עבודות.
לאור הנאמר לעיל, לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את המתנגד לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 07.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:
שימו לב: ההמלצה של מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית, ויש לקבל המלצה גם ממחלקת הרישוי.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.07.2025

ניתן אישור של פיקוד העורף רפטור מבניית מיגון תקני.
האישור מה-9.2.2025.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 20.03.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.02.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית

נכסים - (ע"י שירה כהן 26.02.2025)

המלצה לתת היתר

חלקה 24 בגוש 6892 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מגי אור)

1.לאשר את הבקשה שינויים ותוספות ביח"ד מערבית בקומה א' בבניין מגורים טורי קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד, הכוללים:

- הריסה חלקית של קירות פנימיים והרחבת הדירה צפונה.
- הורדת עמודים תומכים לקומת הקרקע.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
- תוספת של חדר מחוץ
- שינויים בפתחים לחזית קדמית

2. לאשר את ההקלה לבניה שלא ברצף ולדחות את ההתנגדויות

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

#	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

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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי 18 א'
3	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות
4	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:**

ליאור שפירא: אני מפנה לעמוד 339, מה קרה כאן?

הילה גל: הנוסח פשוט לא מדויק.

ליאור שפירא: מה הם מבקשים ומה אנחנו מאשרים?

הילה גל: מבקשים תוספות והרחבה. בבנין קיים בנין טורי, מרחיבים אותם לצדדים ומורידים לקומת הקרקע. זה בהתאם לתוכנית הרחבות.

ההחלטה: החלטה מספר: 30

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה שינויים ותוספות ביח"ד מערבית בקומה א' בבנין מגורים טורי קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המכיל סה"כ 18 יח"ד, הכוללים:
 - הריסה חלקית של קירות פנימיים והרחבת הדירה צפונה.
 - הורדת עמודים תומכים לקומת הקרקע.
 - שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים
 - תוספת של חדר מחוזק
 - שינויים בפתחים לחזית קדמית
2. לאשר את ההקלה לבניה שלא ברצף ולדחות את ההתנגדויות

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

עמ' 390

מידע: 24-01025 רישוי: 25-0966 ת.בניין: 1034-010

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות(פרטיות וציבוריות)ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
2	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0360	תאריך הגשה	07/03/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ב"ק ישראל 27	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7109/229	תיק בניין	0511-027
מס' תב"ע	1, תמ"א/1, תמ"א 38/3	שטח המגרש	215.57

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עופר וינשטוק	ב"ק ישראל 27, תל אביב - יפו 6701932
בעל זכות בנכס	חנה בן ארזה	חפץ חיים 43ב, פתח תקווה 4935048
בעל זכות בנכס	אליקים מאיר וינשטוק	המכבים 6, גבעת שמואל 5401306
בעל זכות בנכס	אריה וינשטוק	אבני נזר 12, בני ברק 5139414
בעל זכות בנכס	עופר וינשטוק	ב"ק ישראל 27, תל אביב - יפו 6701932
עורך ראשי	אנה יליסייב	הורוביץ 11, ראשון לציון
מתכנן שלד	הרצל שועי	ברנשטיין פרץ 30, ירושלים 9692064

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומה חלקית, מעל 3 קומות מרתף , עבור 7 יח"ד. הבקשה הוגשה מכוח תמ"א 38.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן קומה אחת וגג רעפים עבור יח"ד אחת. בהתאם לתיק המידע ובהתאם לבדיקת מכון רישוי קונסטרוקציה, לא ניתן לאשר את הבקשה מכוח תמ"א 38 שכן המבנה הקיים אינו תואם את התקנות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		133	1949	הרחבת בבית פרטי קיים בן קומה אחת וגג רעפים עבור יחידת דיור אחת.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים לא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

הערות נוספות:

- בהתאם לחו"ד קונסטרוקציה, הבקשה אינה עומדת בקריטריונים להגשת בקשה מכוח תמ"א 38 ועל כן לא ניתן לאשר את המבוקש.
- בתאריך 01/09/2025 התקיימה שיחת טלפון בין עורכת הבקשה ומהנדס הרישוי, אשר עודכנה על חו"ד הובהר על ידי המבקשת שהיא מבקשת לקבל החלטה לצורך פניה לוועדת ערר שכן אינה מסכימה עם הקביעה שהבניין אינו זכאי לזכויות מכוח תמ"א 38.
- בהתאם לכך לא בוצעה בדיקה מרחבית לבקשה והבקשה מועברת לוועדה עם חו"ד שלילית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר
2	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.50 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.00 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורת
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5.2 מ' במקום 4.00 מ' המותר
7	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.5 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל כולל קומת קרקע
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
9	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 11.70 מ' במקום 12.52 מ'
10	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.5 כולל קומת קרקע
11	הגדלת גובה גדר בגבול מגרש צדדי/אחור ל-1.5 מ'
12	בנייה בקיר משותף בהסכמת הבעלים
13	ניהוד זכויות בנייה בין הקומות וקומת הגג חלקית

התייחסות להקלות מבוקשות:

אין התייחסות להקלות שפורסמו מיכון שהבניין אינו עומד בדרישות התקן הנדרש ולא ניתן לאשר את הבקשה במסלול תמ"א 38

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 25.09.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 05.12.2024
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-03/12/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-03/12/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 7 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 7 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה בחניון תת קרקעי אליו יורדים במעלית רכב אוטומטית ללא נהג (חלקן במכפילי חניה וחלקן בחניות רגילות)
- 2 מקומות חניה לאופנועים בתוך שטח החניון התת קרקעי
- 7 מקומות חניה לאופניים: 4 בשטח הפיתוח ו-3 בחדר אופניים בקומת הקרקע מתכנן: עביר סעיד

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 08.08.2024

לפי תוכנית מתוקנת במגירה 2500 מתאריך 1.8.24

בית משותף ובו 7 דירות, מוצג חדר אשפה.
כלי אצירה נדרשים:

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

תנאי טכני : נדרש קיר הפרדת אש בין חדר אשפה לבין בלוני גז

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' 14.09.2023

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 שני עצים ברי הגנה כמפורט בטבלה זו.
כל העצים הקיימים במגרש נמצאים בשטח המיועד לבנייה או בקרבה שאינה מאפשרת את שימורם.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 12,787.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 11387 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 3.9.2024

לפי תוכנית מתוקנת במגירה 2500 מתאריך 1.8.24
התכנון מאושרת

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.09.2023

- עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לא לאשר את פתיחת הבקשה.
- לאחר בחינת נתוני המבנה והחומרים אשר הוגשו לנו לצורך חוות הדעת עולים הנתונים והמסקנות הבאות:
1. הוראת תמ"א 38 חלה רק על מבנים המוגדרים בת"י 413 והוכח כי אינם עומדים בדרישות התקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה.
 2. ת"י 413 חלק 3 אשר דן בהערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה אינו חל על מבנים נמוכים.
 3. הגדרת "מבנה נמוך קיים" כפי שהיא מופיעה בתקן 413:
"מבנה מגורים קיים חד-קומתי או דו-קומתי, ששטח הבנייה הכולל שלו קטן מ- 400 מ"ר, הנמצא באזור שבו $0.075 \leq Z$ שאינו בנוי עם קומת עמודים והעשוי שלד בטון או שלד פלדה".
 4. המבנה הנדון חד קומתי ושטחו קטן מ- 400 מ"ר, שנמצא בתל אביב אשר תאוצת הקרקע בה היא 0.06 כנתון בת"י 413, ובכן המבנה הוא מבנה נמוך.

לאור האמור לעיל, לאחר בחינת הגשת הבקשה כפי שהוצגה לנו, נראה שהבקשה אינה תואמת את הדרישות, על כן המבנה אשר בנדון אינו זכאי לזכויות מכוח תמ"א 38.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שסק מצוי - לא עץ	5.00	10.00	4.00	כריתה	
2	אבוקדו	10.00	58.00	4.00	כריתה	10,575.00
3	אבוקדו - לא עץ	9.00	15.00	6.00	כריתה	
4	אבוקדו - לא עץ	6.00	17.00	5.00	כריתה	
5	אבוקדו	6.00	20.00	5.00	כריתה	2,212.00

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.11.2023)**

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 06.09.2023)

המלצה לתת היתר
התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.12.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 229 בגוש 7109 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

עמ' 395

מידע: 22-00077 רישוי: 24-0360 ת.בניין: 0511-027

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

שטח ההפרעה סומן בתכנית הבקשה.

תנאי לגמר:

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 30.11.2023)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים-צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

לא ניתן לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 שכן קיים
סירוב מכון רישוי, בהתאם לחו"ד קונסטרוקציה, הבניין אינו עומד בדרישות התקן הנדרש ולא ניתן לאשר את
הבקשה במסלול תמ"א 38 ולא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת שלילית נשלחה למבקש ולעורכת הבקשה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

אלון טל חנני: יש פה בקשה להריסה ובנייה מחדש מכוח תמא 38, בתיק המידע היה כתוב שהבניין לא עומד בתקן,
לא זכה לזכויות בנייה של תמא 38, השטח שלו מספיק, בניין נמוך, נמסר גם בתיק המידע. ולמרות זאת שוחחתי
עם המבקש ועם אורך הבקשה, הם ביקשו שהם רוצים לגשת לוועדת הערר. אנחנו לא יכולים לאשר מכוח תמא 38
לצערי.
ליאור שפירא: לקבל את חוות הדעת של צוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לא ניתן לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38 שכן קיים
סירוב מכון רישוי, בהתאם לחו"ד קונסטרוקציה, הבניין אינו עומד בדרישות התקן הנדרש ולא ניתן לאשר את
הבקשה במסלול תמ"א 38 ולא ניתן לאשר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת שלילית נשלחה למבקש ולעורכת הבקשה.

עמ' 396

מידע: 22-00077 רישוי: 24-0360 ת.בניין: 0511-027

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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,787 ש.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

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	24-1373	תאריך הגשה	29/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לוחמי גליפולי 21	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6134/584, 6133/313	תיק בניין	0647-021
מס' תב"ע	1,049, 2,324, 253, 3,366, 5,000, 87, 9,040, 1,9086 ג, 1, ע, 1, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	1,351.96

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	שירי מנור	לוחמי גליפולי 21, תל אביב - יפו 6731809
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	מורן עמיקם	יפו 97, ירושלים 9434001
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	דודו רשף	האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסה בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 44 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי /א. • 2- קומות המרתף 53 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפו. • בקומת הקרקע: 5 יח"ד, חדר אשפה וחדר אופניים. • בקומות 1-6 מוצעות 36 יח"ד (6 דירות בקומה). • בקומת הגג החלקית 3 יח"ד. • בקומת הגג הטכני: מתקנים סולארים. • פיתוח שטח: ירידה לחניון ברמפה זו סיטרית, חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, פיתוח שטח: חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, זיקת הנאה למעבר ולחניה עבור מונאש 32-22 חלקה 581.

מצב קיים:

המבנה הקיים בעל 4 קומות וקומת עמודים. סה"כ 16 יח"ד קיימות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		6-930630	20/7/1993	הרחבת אגף שלם (אחרי שכלל האגפים הורחבו)
		1049	3/3/1970	בית מגורים 4 קומות מעל קומה מפולשת עבור 16 יח"ד

בעלויות:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	מרפסת
		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2324, אזור מגורים 3-4 ק טיפוס ד/77, א, מדיניות לתמ"א 38)

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2324, אזור מגורים 3-4 ק טיפוס ד/77, K, מדיניות לתמ"א 38)			
מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
לפי תכנית 2324: לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה: לפי תכנית ג1': סה"כ	4 קומות + קומת עמודים 3 קומות קומת גג חלקית 8 קומות וקומת גג חלקית עד 8 קומות כולל קומת הקרקע קומת גג חלקית	7 קומות וקומת גג חלקית (במסגרת תכנית 5000)	
<u>שטחים עיקריים:</u> (לא כולל דירות גג) מכח תכנית 2324 שטח דירה מורחבת מכח תמ"א 38 / 3 א - 13 מ"ר לכל 16 דירה קיימת - שטח לפי קומה טיפוסית קיימת (לפי היתר מס' 6-930630) + 13 מ"ר לכל דירה קיימת בקומה טיפוסית	1648 מ"ר (16 * 103) 208 מ"ר		

			<u>1477 מ"ר</u> (3.5 *422) 357 מ"ר <u>3690 מ"ר</u>	[4 * 13] + 370 = 422 מ"ר מילוי קומת עמודים : <u>סה"כ השטחים העיקריים:</u> <u>סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K (1994):</u> (לא כולל דירות גג) שטח גרעין ומבואות ללא קומת קרקע (בניין גבוה עם מעלית) 63=50+5+4+4 שטח שרות לפי פרוטוקול K <u>סה"כ שטחי שרות:</u> מרחבים מוגנים 12*41:
	168 מ"ר חריגה - ניתן להשלים עם שטח עיקרי (487 מ"ר)	228 מ"ר <u>586 מ"ר</u>	189 מ"ר (63 מ"ר*3 קומות) לפי המוצע 229 מ"ר <u>418 מ"ר</u> בהתאם	<u>צפיפות</u> לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה מ-2020 הצפיפות יחשב לפי שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי בבניין
		41 יח"ד	41 יח"ד לפי שטח עיקרי של הבניין (3203 מ"ר/78 מ"ר)	קווי בניין קדמי לרח' לוחמי גליפולי צדדי מערבי צדדי מזרח אחורי
		5.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ'	5.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ'	

		2.50 מ'	2.50 מ'	נסיגות קומת קרקע לפי מדיניות
		15 יח"ד	8 יח"ד = 15%	תמהיל דירות קטנות
		3.25 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה טיפוסית
	כגובה קומה טיפוסית מכח תמ"א 38	2.62 מ' לפי טיפוס או כקומה טיפוסית מכח תמ"א 38		גובה קומת עמודים

בנייה על הגג: תכנית ג1 לבנייה חדשה – בנייה בו זמנית

שטח/תכנית	מותר	מוצע	סטייה
	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר	3 דירות בשטח שאינו פחות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד	
	שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	כ- 53%	
גובה	3 מ' נטו	3.00 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5.00 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית קדמית	3.40 מ'	פורסמה הקלה
	1.20 לשאר		
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג	בנסיגה של כ-1.80 מ' ממעקה הגג הקדמי	
	בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג		

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

קומות שימוש	מותר	מוצע	סטייה
	2	2	
חניה/ מחסנים דירתיים	46 מקומות חניה ב- 2 הקומות, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים		

תכנית חילחול	15% = 195 מ"ר	195%
הערות נוספות: 1. ניתוח הזכויות לפי התכניות התקפות, תמ"א 38/3 וא ומדיניות הוועדה המעודכנת. לפי תיק המידע נמסר לעורך הבקשה כי מספר הקומות לתוספת הינו 4 קומות לפי תכנית 2323 לכן הוועדה המקומית רשאית להתיר 3.5 קומות נוספות לפי תמריצי תמ"א 38/3 א. 2. חו"ד צוות תכנון מזרח: 1. קווי בניין – קדמי 5 מ' (תכנית מאושרת), צדי ואחורי 4 מ' (מדיניות) – מאושר. 2. דירות בקומת קרקע – מאושר. 3. את החלק הצפוני יש להציג כשטח מגוון עם זיקת הנאה ללא גידור וללא חניות. שטח זה יהווה שטח ירוק רציף למונאש 23-33. ניתן לגדר את השטח עבור הדיירים ולאפשר מעבר לכלל הציבור ברצועה ברוחב 2 מ' בדופן הצפונית. ייעשה תכנון כולל לתיחום זה בכלל המגרשים. 4. שטחים משותפים בק.ק – יש להוציא שטחי חדר מדרגות ופירי מעליות. לכלול חדרי אופניים ואשפה ולהציג חישוב שטח מסך שטח קומת הרקע. 5. לעניין צפיפות ותמהיל יתואם בהמשך מול רישוי.		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	מהות הבקשה: הריסת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, ובו 16 יחידות דיור, והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת גג וקומת קרקע) ובו 44 יחידות דיור על קומות מרתף לפי תמ"א 38.
2	תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד דיור מתוכננת לפי תמ"א 38
3	תוספת זכויות בניה של 3 קומות טיפוסיות לפי תמ"א 38
4	תוספת זכויות בנייה לסגירת קומת עמודים לפי תמ"א 38
5	תוספת זכויות לקומת גג חלקית לפי תמ"א 38 ובהתאמה לתוכנית ג'1
6	הוספת עד 3 קומות נוספות וקומת גג חלקית מעל ל-5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש: 7 וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע בנויה)
7	קומת קרקע בגובה קומה טיפוסית לפי תמ"א 38
8	תוספת 28 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל-16 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 44 יחידות דיור סך הכל
9	בנייה בקו בניין צדדי ואחורי במרחק של 4 מ' עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38
10	בנייה של עד 2 קומת מרתף חניה לפי תמ"א 38
11	בניית מרתפי חנייה בצמוד לגבולות המגרש לפי תמ"א 38
12	הקמת נישות שירות בגבולות החלקה בגובה של עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה
13	פטור ממסתורי כביסה בדירות קרקע ודירות גג
14	בניית מצללה מבטון לצורך התאמה עיצובית
15	הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש ל-1.5 מ'
16	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין, המהווה 40% מן המרווח המותר, הקטן מבין השניים
17	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין, המהווה 40% מן המרווח המותר, הקטן מבין השניים
18	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
19	הגבהת בניה על הגג לגובה של 5.25 מ' במקום 5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא רלוונטי

#	התייחסות
2	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
3	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
4	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
5	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
6	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
7	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
8	ליידוע הציבור - לפי תמ"א 38.
9	לא רלוונטי - ניתן לקבל קו בניין צידי 4 מ' בבנינוי מעל 6 קומות מתוקף המדיניות תמ"א 38
10	לא רלוונטי - תואם תכנית ע'1.
11	לא רלוונטי - הוגשה הצהרה כי אין עוגנים.
12	לא רלוונטי ניתן בהתאם להנחיות מרחביות
13	לא רלוונטית - לפי הנחיות מרחביות ניתן לתכנן ללא מסתור כביסה בכפוף להצגת פתרון אחר.
14	לא רלוונטי - תואם ג'1
15	לא ניתן לאשר הקלה מהנחיות מרחביות
16	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון
17	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון
18	ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון
19	לא ניתן לאשר - נוגד תכנית ג'1

תאריך הודעה אחרונה: 09/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אורי חיות - מונש ג'ון סר 32, תל אביב - יפו 6731025, אנדראה איז'ק - מונש ג'ון סר 32, תל אביב - יפו 6731025	דיירי הבניינים בסר ג'ון מונאש 22-32 חולקים חניון דיירים משותף עם הבנייה המבוקשת ונמצאים בתהליך תיאום תכנון מתקדם מול העירייה להתחדשות הבניינים שלנו (הריסה ובנייה). בתוכנית הבנייה המבוקשת וכן בתוכניותנו, חשוב לוודא כי נשמרת זיקת הכניסה והיציאה לחניון (עתידיית תת-קרקעי) לרחוב לוחמי גליפולי. אנו מתנגדים לתוכנית הבנייה המבוקשת אשר עשויה לחסום ולא לאפשר את האפשרות לתכנן כניסה ויציאה לחניון עבור דיירי מונאש, הן במצב הנוכחי והן בתוכנית העתידיית. יודגש כי בשל גבולות המגרשים נכון להיום, אנו חוששים כי החנייה של הבניין העתידי תתוכנן לרחוב מונאש בלבד עבור כ-100 יחידות דיור עתידיות בבניין החדש. מערך תנועת שכינה ברחוב מונאש, שהינו רחוב חד נתיבי וחד כיווני, הכולל אשכול גנים חדש בכניסה לרחוב יצור עומסים בלתי סבירים לכל האזור, בייחוד מכיוון שהיציאה מרחוב מונאש היא דרומה בלבד לרחוב שד' החייל ומשם מערבה בלבד לכיוון רחוב יגאל אלון בצומת בעלת רמזור. חסימה תנועתית שכזו שמונעת את היציאה לחנייה מרחוב גליפולי כפי המצב שכיום, מונעת את האפשרות לצאת בקלות

#	מתנגדים	נימוק
		מן הבניין לכל שאר כיווני התנועה. אנו מבקשים בכל תוקף לייצר תוכנית אשר רואה את עתיד שני הבניינים והאזור כולו ומאפשרת תכנון תנועת תקין, כולל האפשרות לשקול את שינוי קו המגרש או לאפשר בפירוש בהיתר הבנייה כי יש אפשרות לרכבים לעבור שטח הבנייה המבוקשת עבור כניסה ויציאה לחניין תת קרקעי של הבניין החדש כך שתישמר האפשרות לשמור על חופש תנועת סביר.
2	יעל בירון - מונש ג'ון סר 28, תל אביב - יפו 6731023, מרים הרמן - מונש ג'ון סר 30, תל אביב - יפו 6731024, נאווה דואדי - מונש ג'ון סר 22, תל אביב - יפו 6731020, רינת כהן - מונש ג'ון סר 22, תל אביב - יפו 6731020, שלום גדליהו - מונש ג'ון סר 32, תל אביב - יפו 6731025, שמואל כהן - מונש ג'ון סר 28, תל אביב - יפו 6731023	דיירי הבניינים בסר ג'ון מונש 22-32 חולקים חניון דיירים משותף עם הבנייה המבוקשת בגליפולי 21, והבניין שלנו גם בתהליך תיאום תכנון מתקדם מול העירייה להתחדשות הבניינים שלנו (הריסה ובנייה). חניון הדיירים המשותף מזה 55 שנה, מאפשר את היציאה והכניסה לחניון היישר לרחוב גליפולי, אשר מהווה ציר מרכזי בשכונה ומאפשר גישה מהירה לכל הכיוונים - לצפון ודרום, וכן יציאה מהירה גם למזרח ומערב על לה-גווארדיה. בתוכנית הבנייה המבוקשת בגליפולי 21 ידוע לנו כישנו שטח בחניון המשותף המהווה זיקת הנאה ומתוכננת עליו חניות נכים, כפי שתוכנן גם בגליפולי 19. אנו מבקשים לא לחזור על טעות זו, ולוודא כבר בתוכנית של גליפולי 21 כי נשמרת עבור דיירי מונש 22-32 זיקת הכניסה והיציאה לחניון - הן במהלך הבנייה של גליפולי 21 ויתר מכך - בתכנון העתידי. החניון התת-קרקעי המיועד ל-100 יחידות דיור של מונש 22-32 חייב להיות ממוקם לכיוון רחוב לוחמי גליפולי, כפי שהוא היום. אנו מתנגדים לתוכנית הבנייה המבוקשת אשר עשויה לחסום, ולא לאפשר את האפשרות לתכנן כניסה ויציאה לחניון עבור דיירי מונש, הן במצב הנוכחי והן בתוכנית העתידית. יודגש כי בשל גבולות המגרשים נכון להיום, החניון העתידי שלנו צפוי להיות מתוכנן לרחוב מונש בלבד - שהינו רחוב חד נתיבי וחד כיווני, הכולל גם אשכול גנים חדש עם 8 כיתות גן בכניסה לרחוב מונש מכיוון מרגולין, והדבק יצור עומסים בלתי סבירים לכל האזור, בייחוד מכיוון שהיציאה מרחוב מונש היא דרומה בלבד לרחוב שד' החייל, ומשם מערבה בלבד לכיוון רחוב יגאל אלון בצומת מרומזרת. חסימה תנועתית שכזו, תשפיע על כל רחוב מונש, מרגולין, שדרות החי"ל וכו'. אנו מבקשים בכל תוקף לייצר תוכנית אשר רואה את עתיד שני הבניינים והאזור כולו ומאפשרת תכנון תנועת תקין, כולל האפשרות לשקול את שינוי קו המגרש או לאפשר בפירוש בהיתר הבנייה של גליפולי 21 שלא תימנע מאיתנו האפשרות למעבר רכבים של שטח החניון העילי (היכן שכעת מתוכננת חניות נכים), ולאפשר כניסה ויציאה לחניין תת קרקעי של הבניין העתידי במונש וכך שתישמר האפשרות לשמור על חופש תנועת סביר.

עמ' 404

מידע: 22-03168 רישוי: 24-1373 ת.בניין: 0647-021

1. לעניין המעבר בין החלקות הגובלות והחנייה - כתנאי להתחלת עבודות תוגש התחייבות כי על בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 22-32 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581.

2. לעניין עומס התנועה - פתרון החנייה עבור המבוקש תוכנן כולו תת קרקעי כך שלא תהיה כל הפרעה לסביבה אלא יצמצם את העומס ברחוב.

3. הועדה בוחנת כל בקשה פר מגרש ובמידה והתב"ע אינה מחייבת הצגה של תכנון עתידי לא ניתן לכפות על המבקש תכנון שכזה, בנוסף המבוקש מתוכנן לפי תכניות תקפות ותמ"א 38.

לאור כן, מומלץ לדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 07.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 07.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/08/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-03/09/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 44 יחידות דיור (23 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-21 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

51 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

44 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

53 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 מקומות חניה לרכב נכה, ב-2 קומות החניון התת קרקעי

5 מקומות חניה לאופנועים בשטח החניון

44 מקומות חניה לאופניים (24 בשטח הפיתוח ו-20 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע)

מתכנן תנועה: ללצ'וק הנדסה

חוות דעת:

1. במצב הקיים - קיימת רחבת חניה משותפת, שאושרה בהיתר מס' 1349 (לוחמי גליפולי) והיתר מס' 234 (מונאש 30).

2. החניה כוללת 9 מקומות חניה עבור מגרש ברחוב מונאש 30 ו-8 מקומות חניה לרכב פרטי עבור לוחמי גליפולי 21.

3. הבקשה הנ"ל כוללת הסדר חניה תת קרקעי חדש עבור לוחמי גליפולי 21 (המגרש נשוא הבקשה), תוך שמירה על זיקת הנאה לטובת גישה לחניה העילית של מונאש 22-32.

4. 9 מקומות החניה שאושרו בהיתר מס' 234 של מגרש מונאש 22-32 אינן מושפעות מהעבודה המבוקשת

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - סטפני ריטמן 04.09.2025

בבית משותף, ובו מ 44 דירות, מוצג חדר אשפה.
כלי אצירה נדרשים: 7 עגלות בנפח 1100 ליטר כ"א

תכנון האשפה מאושר
נוספו תנאים טכניים

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

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 13.07.2023

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 2 עצים ברי הגנה כמפורט בטבלה זו - עצי פיקוס המעוצבים כשער.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 9627.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 3,327 יינטעו עצים ברחבי העיר.
נכתבו תנאים נוספים בהיתר, לגמר ותחילת עבודות.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני ריטמן 21.07.2025

התחנה מאושרת לפי תכנית 100 מתאריך 15.7.25

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 12.06.2023

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

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון צפצפתי	3.00	15.00	1.00	שימור	1,922.00
2	ברכיטון צפצפתי	3.00	12.00	1.00	שימור	1,230.00
3	ברכיטון צפצפתי	4.00	15.00	1.00	שימור	1,922.00
4	ברכיטון צפצפתי	4.00	18.00	1.00	שימור	2,767.00
5	ברכיטון צפצפתי	4.00	12.00	1.00	שימור	1,230.00
6	ברכיטון צפצפתי	4.00	18.00	1.00	שימור	2,767.00
7	ברכיטון צפצפתי	4.00	15.00	1.00	שימור	1,922.00
8	סיסם הודי	7.00	40.00	1.00	שימור	19,091.00
9	ברכיטון צפצפתי	3.00	15.00	1.00	שימור	1,922.00
10	דקל וושינגטוניה חסונה	3.00	50.00	1.00	שימור	1,210.00
11	שסק יפני	4.00	10.00		כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	חלבולב רותמי	3.00	25.00	1.00	שימור	1,193.00
13	היביסקוס סתריה	3.00	15.00	4.00	כריתה	
14	איזדרכת מצוייה	5.00	10.00	1.00	כריתה	
15	לגרסטרמיה הודית	1.50	10.00	1.00	כריתה	
16	לגרסטרמיה הודית	1.50	15.00	1.00	כריתה	
17	קתרוסית מרובעת	3.00	15.00	2.00	כריתה	
18	קתרוסית מרובעת	3.00	15.00	1.00	כריתה	
19	קתרוסית מרובעת	3.00	15.00	1.00	כריתה	
20	הדר הלימון	3.00	10.00	1.00	כריתה	
21	פיקוס השדרות	4.00	30.00	4.00	כריתה	4,951.00
22	פיקוס השדרות	4.00	50.00	3.00	כריתה	4,676.00
23	כורזיה הדורה	4.00	40.00	2.00	שימור	14,670.00
24	כוריזיה הדורה	2.00	8.00	1.00	שימור	586.00
25	ברכיכטון צפצפתי	4.00	10.00	1.00	שימור	854.00
26	ברכיכטון צפצפתי	4.00	15.00	1.00	שימור	1,922.00
27	ברכיכטון צפצפתי	4.00	12.00	1.00	שימור	1,230.00
28	ברכיכטון צפצפתי	4.00	12.00	1.00	שימור	1,230.00
29	ברכיכטון צפצפתי	4.00	15.00	1.00	שימור	1,922.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 05.12.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.06.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 584 בגוש 6134 בבעלות פרטית.
חלקה 313 בגוש 6133 בעלות עיריית ת"א-יפו.

חלקה 584 בגוש 6134 בבעלות המבקש (להלן "החלקה"), חלקות 313 בגוש 6133 בבעלות עיריית ת"א-יפו
(להלן:"חלקת העירייה") שמהווה את שטח השלמה לחלקה.

החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 2324.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

תנאי להוצאת היתר:
חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.

תנאי לאיכלוס:
אישור אגף הנכסים על רישום חלקת ההשלמה על שם המבקש בנסח הטאבו.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 04.12.2023)

המלצה לתת היתר
מצורף הצהרת מהנדס לאי בצוע עוגנים בפרוייקט.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 44 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי/א.
- ב-2 קומות המרתף 53 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפו.
- פיתוח שטח: ירידה לחניון ברמפה דו סיטרית, חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, פיתוח שטח: חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, זיקת הנאה למעבר ולחניה עבור מונאש 22-32 חלקה 581.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין.
 - ב. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין.
 - ג. ביטול נסיגה בבניה על קומת הגג החלקית, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
4. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:
 - המעבר בין החלקות הגובלות והחנייה - כתנאי להתחלת עבודות תוגש התחייבות כי על בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 22-32 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581.
 - פתרון החנייה עבור המבוקש תוכנן כולו תת קרקעי כך שלא תהיה כל הפרעה לסביבה אלא יצמצם את העומס ברחוב.
 - הועדה בוחנת כל בקשה פר מגרש ובמידה והתב"ע אינה מחייבת הצגה של תכנון עתידי לא ניתן לכפות על המבקש תכנון שכזה, בנוסף המבוקש מתוכנן לפי תכניות תקפות ותמ"א 38.
5. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם בגין רכישת חלקת ההשלמה והסדר תשלום בגין הרכישה.
5	השלמת רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו.
6	חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.

#	התנאי
7	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	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 9627 ט.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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	להציג התחייבות של בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 32-22 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	אישור אגף הנכסים על רישום חלקת ההשלמה על שם המבקש בנסח הטאבו.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 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	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק

התנאי

המקרקעין.

6 בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

7 ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסה בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 44 יח"ד מעל 2 קומות מרתף, במסגרת תמ"א 38 שינוי /א.
- ב-2 קומות המרתף 53 מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. חדר טרפו.
- פיתוח שטח: ירידה לחניון ברמפה דו סיטרית, חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, פיתוח שטח: חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע, זיקת הנאה למעבר ולחניה עבור מונאש 22-32 חלקה 581.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - א. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין.
 - ב. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין.
 - ג. ביטול נסיגה בבניה על קומת הגג החלקית, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית.
4. לדחות את ההתנגדויות מהסיבות הבאות:
 - המעבר בין החלקות הגובלות והחנייה - כתנאי להתחלת עבודות תוגש התחייבות כי על בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 22-32 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581.
 - פתרון החנייה עבור המבוקש תוכנן כולו תת קרקעי כך שלא תהיה כל הפרעה לסביבה אלא יצמצם את העומס ברחוב.
 - הועדה בוחנת כל בקשה פר מגרש ובמידה והתב"ע אינה מחייבת הצגה של תכנון עתידי לא ניתן לכפות על המבקש תכנון שכזה, בנוסף המבוקש מתוכנן לפי תכניות תקפות ותמ"א 38.
5. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
 תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	חתימה על הסכם בגין רכישת חלקת ההשלמה והסדר תשלום בגין הרכישה.
5	השלמת רכישת חלקת ההשלמה מעיריית ת"א-יפו.
6	חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.
7	העתקת עמוד מאור: סוג התנאי: תנאי למתן היתר תחנה בודקת: מהנדס רישוי (999). יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את מר ארנון קריספי, מנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי

עמ' 410

מידע: 22-03168 רישוי: 24-1373 ת.בניין: 0647-021

#	תנאי
	יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9627 ש.
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	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
6	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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	להציג התחייבות של בעל היתר הבניה יקפיד לאורך כל תקופת עבודות הבניה כי זיקת המעבר למגרש של מונאש 22-32 יישאר פנוי ויאפשר מעבר חופשי לחניות לחלקה 581.
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	* יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il , טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	אישור אגף הנכסים על רישום חלקת ההשלמה על שם המבקש בנסח הטאבו.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 12 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	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

עמ' 411

מידע: 22-03168 רישוי: 24-1373 ת.בניין: 0647-021

#	תנאי
5	רישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
7	ביצועה העתקת עמוד מאור

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0296	תאריך הגשה	21/02/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דרך השלום 90, ברנפלד שמעון 26, הורודצקי 1	שכונה	תל-חיים
גוש/חלקה	6164/111, 6133/696	תיק בניין	0730-090
מס' תב"ע	ק"י, תמ"א/1, תמ"א 38/3א 6164/111, 6133/696, 9040, 9086, ג, מ, ע, 1, 306, 319, 367, 422, 691	שטח המגרש	1,834.00

עמ' 413

מידע: 01419-22 רישוי: 0296-23 ת.בניין: 090-0730

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחד-השלום 90 תל אביב בע"מ	ת.ד. 315, געש 6095000
בעל זכות בנכס	שלמה אריה בהרב	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	ויקטוריה ישראלי	דרך השלום 90, תל אביב - יפו 6732107
בעל זכות בנכס	בתיה אבני	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	שרית בן ציון	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	אתי פלוטנו רחמני	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	רפי פראל בן שמואל	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	טלי בן שמואל	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	צח קאופמן	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	אילון פישמן	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	תמר רייך	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	בני זילברשמידט	המלחים 2, ראשון לציון 7543504
בעל זכות בנכס	יעקב שטיגליץ	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	מרים מזרחי	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	אשר בהרב	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	בינה מלמד	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	שושנה שרון	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	גוני בר סלע	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	אורית אל רם	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	יעל לוי	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	מאיה סלע	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	שרה שרגא	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	אלכסנדר פלוטנו	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	דניאל לידן בן יוסף	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	דב קליין השקעות בע"מ	ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	גל אגוזי	המעגל 20, רמת גן 5246332
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארי אוריאלי	עין התכלת 9, חירות 4069100
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניר טל	נטעים 2, נטעים 7687000

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 17.09.2025)

המלצה לשבץ לווועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 12.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 מ - 14.9.25 לתכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500

מ - 14.9.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 62 יחידות דיור (55 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

65 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

62 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

67 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 2 קומות מרתפי חניה

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

62 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה גילאל מנסור

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.08.2025

שני בניינים חדשים בעלי קיר משותף.

בניין לכיוון הורצקי: 46 יח"ד.

בניין לכיוון ברנפלד: 16 יח"ד.

כלי אצירה בחדר בחדר אשפה לכיוון ברנפלד (16 יח"ד):

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

כלי אצירה נדרשים בחדר אשפה לכיוון הורצקי (46 יח"ד):

4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

שני החדרים מאושרים, נכתבו תנאים לתעודת גמר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.03.2025

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

חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 35,555.

כל העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בשטח הבנייה או בסמיכות שאינה מאפשרת להגן עליהם.

עצים 16 ו-18, הגדולים במיוחד, נשמרו.

יש לנטוע במגרש 17 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 23,655.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.

מבוקשת העתקה של עץ מס' 20 - עץ חרוב לשטח הציבורי. הוטען אישור של חיים גבריאלי לקבלת העץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 13.08.2025

סכימת החלחול מאושרת.

יש לסמן באופן ברור את פתחי האוורור בתוכנית. הפתחים אינם פונים למרחב הציבורי וכבר אושרו בגאירסאות קודמות של התכנון (זה לא השתנה) - תנאי טכני.

יש להגביה את הגדר הקדמית לגובה של 70 ס"מ לפחות בהתאם להנחיות המרחביות - תנאי טכני לבדיקה אחרי ועדה.

התווספו תנאים להתחלת עבודה בנושא אסבסט.

הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.02.2022

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה 1506-20 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בתאריך 3.4.19 (אישור מתוּיֵק במוצגים של אותה הבקשה). לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סופורה יפנית	5.00	13.00	4.00	שימור	1,857.00
2	פיקוס השדרות	4.00	30.00	4.00	כריתה	3,391.00
3	פיקוס השדרות	4.00	30.00	2.00	כריתה	3,391.00
4	קליסטמון תרוג	4.00	19.00	5.00	כריתה	
5	קזוארינה שבטבטית	12.00	40.00	9.00	שימור	4,421.00
6	אזדרכת מצויה	5.00	8.00	4.00	כריתה	
9	אזדרכת מצויה	8.00	60.00	8.00	כריתה	
11	בוהיניה מגוונת	9.00	40.00	7.00	כריתה	5,426.00
12	אזדרכת מצויה	9.00	24.00	5.00	כריתה	1,085.00
13	אזדרכת מצויה	15.00	40.00	10.00	כריתה	3,014.00
14	אזדרכת מצויה	10.00	40.00	9.00	שימור	3,014.00
15	אזדרכת מצויה	12.00	33.00	6.00	כריתה	2,052.00
16	ברוש מצוי	18.00	60.00	6.00	שימור	23,060.00
17	סיגלון עלי-מימוסה	8.00	43.00	5.00	שימור	2,613.00
18	אזדרכת מצויה	15.00	47.00	11.00	שימור	11,098.00
19	אזדרכת מצויה	10.00	50.00	10.00	כריתה	3,140.00
20	חרוב מצוי	9.00	29.00	10.00	העתקה	5,942.00
21	הדר החושחש	6.00	18.00	4.00	כריתה	
22	בוהיניה מגוונת	7.00	30.00	6.00	כריתה	3,052.00
23	בוהיניה מגוונת	7.00	28.00	6.00	כריתה	2,659.00
24	תות שחור	8.00	24.00	8.00	כריתה	2,279.00
25	בוהיניה מגוונת	6.00	30.00	5.00	כריתה	3,052.00
26	אראוקריה רמה	8.00	14.00	4.00	שימור	1,385.00
27	בוהיניה מגוונת	6.00	17.00	5.00	שימור	2,178.00
31	אורן ירושלים	15.00	40.00	5.00	כריתה	3,014.00
32	ברכיטון הסלעים	5.00	13.00	2.00	שימור	1,724.00

מהות הדיון הנוסף:

דיון חוזר לבקשה אשר אושרה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016 מתאריך 20/09/2023 לאחר הגשת תכנית מתוקנת.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאחר אישור הבקשה ובמסגרת עריכת שומת השבחה, נמצא כי חישוב השטחים שהוגש על ידי מבקשי ההיתר הינו מעבר למותר על פי התכניות החלות. הדבר הובא לידיעת מבקשי ההיתר לצורך תיקון הבקשה והתאמת השטחים למותר.

התאמה לתב"ע מ', 367, 691, 880 ומדיניות לתמ"א 38 שינוי (א)

שטחים	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים: (לא כולל דירות גג) מכח תכנית מ', 367: $32\% \times 3 = 96\%$ מכח תמ"א 38 / א: - השלמת קומת עמודים - 13 מ"ר לכל דירה קיימת (18 יח"ד קיימות) - שטח 3.5 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת (לפי היתר אחרון 520 מ"ר לקומה) מורחבת כולל 13 מ"ר לכל דירה קיימת עבור 5 יח"ד קיימות: 585 = 520 + 65 מ"ר סה"כ השטחים העיקריים: שטחי שרות: סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K המעודכן שאושר בוועדה מיום 19.3.2025 (לא כולל דירות גג) עד מ-45% בקומת הקרקע (לפי קומה מוצעת כולל רצועה מפולשת) $45\% \times 885 =$ שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין לא כולל קומת קרקע	1760 מ"ר 302 מ"ר 234 מ"ר (13*18) 2223 מ"ר (585*3.5) 4519 מ"ר 398 מ"ר 411 מ"ר (137 מ"ר*3 קומות)	4356 מ"ר 296 מ"ר	

	703 מ"ר V	809 מ"ר לפי תקנות	137 מ"ר = 60+60+5+4+4+4 סה"כ שטחי שרות: עבור ממ"דים/ממ"קים

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. בהתאם למפורט לעיל לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 20/09/2023 ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
ס הבניין מכיל:
2 קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1- עם גישה ממדרגות חיצוניות בחזית לרחוב הורודצקי).
ס כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.
ס בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
2. לאשר את ההקלה: הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
3. הכל בכפוף לכלל התנאים אשר אושרו בהחלטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016

דרפט קודם

הערות נוספות:

שטחי שרות:	מותר	מוצע	סטייה
סה"כ שטחי שירות לפי פרוטוקול K המעודכן שאושר בוועדה מיום 19.3.2025 (לא כולל דירות גג)			
עד מ-45% בקומת הקרקע (לפי קומה מוצעת כולל רצועה מפולשת) 885*45%=	398 מ"ר		
שטח גרעין ומבואות בקומה בבניין לא כולל קומת קרקע 137 מ"ר = 60+60+5+4+4+4	411 מ"ר (137 מ"ר*3 קומות)		
סה"כ שטחי שרות:	809 מ"ר	775 מ"ר	
עבור ממ"דים/ממ"קים לפי תקנות	לפי מס' יח"ד *12~	לפי מוצע	

מהות הדיון הנוסף

עדכון החלטת הועדה המקומית מיום 11.12.2024 לעניין שטחי שרות לפרוטוקול K החדש דיוק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K

נימוקי הדיון הנוסף

החלטת הועדה הקודמת בנושא אשר התקבלה בישיבתה מספר 24-0024 ב' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) ולהוסיף 2 תוכניות שלא נכללו בהחלטה הקודמת לתוספת שטחי שירות לתכנית K וכן לדייק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K בתחום תכנית 248 , באופן הבא:

החלטת החלטת הועדה אשר התקבלה בישיבתה מספר 24-0024 ב' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) על טיפוס הבנייה בתחום התכניות שלהלן:

- תא 2323:
הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4.
הוספת טיפוס ד' 1/74, באזור מגורים ג'.
- תא 367

הבקשה הנ"ל נמצאת בתחום תכנית תא 367 ולכן נדרש היה לעדכן את השטחים כפי שמפורט מטה בטבלת השטחים, לשוב ולדון טרם הוצאת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 20/09/2023 לאשר שינוי בשטחי השירות לפי עדכון פרוטוקול K החדש החלטת הועדה המקומית מיום 19/03/2025.

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה

1.

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.

3. הבנין מכיל:

4. 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1 - עם גישה ממדרגות חיצוניות בחזית לרחוב הורודצקי).

5. כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.

6. בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.

1. האגף הצפון - מזרחי מתוכנן עם כניסה מרחוב הורודצקי ומכיל:

2. בקומת הקרקע: 4 יח"ד (שתיים מתוכן עם ממ"ד) חדר אשפה, שתי מעליות וממ"ק.

3. קומות טיפוסיות: 40 יח"ד (3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד), ממ"ק, מרפסות.

4. קומת גג חלקית: 3 יח"ד (1 יח"ד עם ממ"ד), ממ"ק, מרפסות גג.

5. בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות.

6. סה"כ: 47 יח"ד.

1. האגף הדרום - מערבי מתוכנן עם כניסה מרחוב ברנפלד שמעון ומכיל:

2. בקומת הקרקע: יח"ד עם ממ"ד, חדר אשפה, חדר אופניים ומעלית.

3. קומות טיפוסיות: 12 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות.

4. קומת גג חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג.

5. בגג העליון: מתקנים ומערכות סולריות, יציאה למרפסת גג מדירה מס' 15.

6. סה"כ: 15 יח"ד.

יים:

על המגרש, שבין דרך השלום ורחוב הורודצקי ורחוב ברנפלד שמעון, קיים בניין מגורים טורי בן 4 קומות צמודות קרקע ומקלט במרתף. אגף קיצוני של הבניין, הפונה לרחוב ברנפלד בן 3 קומות מעל עמודים. הבניין מכיל 18 יח"ד: 3 דירות בקומת הקרקע ו-5 דירת בכל קומה מעליה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים טורי בן 4 קומות צמודות קרקע עבור 18 יח"ד. פרט לאגף קיצוני אחד שהוא בן 3 קומות מעל עמודים. אושר מקלט תת-קרקעית.	4/7/1957	455

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 18 תת-חלקות בבעלות בעלי הדירות. 16 בעלי הזכויות (88%) חתומים על הבקשה על ידי מיופה כוח. ל-2 בעלי הזכויות (תת-חלקות 6,13) נשלחו הודעות לפי תקנה 36.

התאמה לתב"ע מ', 367, 691, 880 ומדיניות לתמ"א 38 שינוי (א)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה

נעשה פרסום לפי סעיף 149 בהוראות תמ"א 38 שינוי 3א לתוספת 3.5 קומות ראה הערות בהמשך	7 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות על עמודים 3.5 קומות 7 קומות וקומת גג חלקית מותר עד 8 קומות	לפי תכנית 367 ו880: לפי תמ"א 38 שינוי 3א ומדיניות הועדה (לפי בניין קיים בן 4 קומות) סה"כ לפי תכנית 5000 ומדיניות הועדה
		1760 מ"ר כ- 438 מ"ר 234 מ"ר (13*18) 2030 מ"ר (580*3.5) 4462 מ"ר	<u>שטחים עיקריים:</u> (לא כולל דירות גג) מכח תכנית מ', 367: 96%=3*32% מכח תמ"א 38 / 3 א: - סגירה ומילוי קומת עמודים - 13 מ"ר לכל דירה קיימת (18 יח"ד קיימות) - שטח 3.5 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת (לפי היתר אחרון כ-515 מ"ר לקומה) מורחבת כולל 13 מ"ר לכל דירה קיימת עבור 5 יח"ד קיימות: 65+515=580 מ"ר כולל עקרי ושירות לא כולל חדר מדגרות 24 מ"ר סה"כ השטחים העיקריים: <u>שטחי שירות:</u> לפי תוספת שטחי שירות לתכנית קיי לפי שטח הגרעין בקומה בבניין - 15 מ"ר עד 3 דירות עם מעלית 44 מ"ר 7 דירות עם 2 מעליות סה"כ 59 מ"ר לקומה
		177 מ"ר	

עמ' 421

מידע: 22-01419 רישוי: 23-0296 ת.בניין: 0730-090

		ב-3 קומות 96 מ"ר 478 מ"ר 684 מ"ר 1435 מ"ר	מכח תמ"א 38: שטח חדרי מדרגות קיימים ב-4 קומות – (24 מ"ר * 4) לא יפחת מ- 35% שטח משותף בקומת הקרקע לפי מדיניות מעודכנת חדשה משנת 2020 מרחבים מוגנים: (12 מ"ר * 57) סה"כ שטחי שרות:
	1435 מ"ר	1435 מ"ר	צפיפות לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה משנת 2020 ניתן אפשרות לחשב צפיפות לפי שטח דירה ממוצע של 78 מ"ר עיקרי ולא לפי מס' הדירות לקומה טיפוסית בהיתר אחרון
	57 יח"ד	4462 מ"ר/78 מ"ר = 57 יח"ד	קווי בניין קדמי לרח' דרך השלום: קדמי לרח' הורודצקי קדמי לרח' ברנפלד: צדדי דרום מזרח:

בנייה על הגג: תכנית ג1 לבנייה חדשה – בנייה בזמנית

שטח/תכנית	מותר	מוצע	סטייה
	מותר דירה בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר וסה"כ שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	5 דירות בשטח שאינו פחות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד כ- 65% בכל בניין לחוד.	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	4.5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות	4.00 מ' - 7.00 מ'	

עמ' 422

מידע: 22-01419 רישוי: 23-0296 ת.בניין: 0730-090

	1.20 מ' חזית צידית	1.20 לשאר החזיתות	
פרגולה	מוצעות פרגולות בתכניות	1/3 משטח מרפסת הגג	
		בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	

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

מותר	מוצע	סטייה	
2	2		קומות
חניה/ מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר למחסן.	56 מקומות חניה ב- 2 הקומות, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים		שימוש
85% משטח המגרש	כ- 85% מ"ר כולל ריצוף מחלחל		תכסית
15%*1834=275 מ"ר			חילחול

התאמה לתקנות:

כן	לא	הערות
+		אוויר
+		מרפסת

התאמה להנחיות המרחביות:

כן	לא	הערות
+		רצועת שטח בקומת הקרקע בחזית
+		פיתוח שטח
+		גדרות
+		עיצוב מעטפת הבניין
+		ניהול מי נגר
+		מתקנים טכניים

הערות נוספות:

1. על פי תיק המידע ומדיניות תמ"א 38 לאזור, נדרש לבצע תאום עם מחלקת תכנון מזרח טרם הגשת הבקשה למחלקת הרישוי. נעשה תאום במחלקת התכנון. - תכנית מתוקנת נמצאת במגירה 2500 כולל אישור צוות תכנון.

2. ניתוח הזכויות לפי התכניות התקפות, תמ"א 38/3 ומדיניות הוועדה המעודכנת. לפי תיק המידע נמסר לעורך הבקשה כי מספר הקומות לתוספת הינו 4 קומות לפי תכנית קיי. לעניין זכויות הבנייה נמסר כי הבניין הקיים הבנוי לפי היתר הינו בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית בהתאם לכך רשאית הוועדה המקומית להתיר 3.5 קומות נוספות.

עמ' 423

מידע: 22-01419 רישוי: 23-0296 ת.בניין: 0730-090

3. הסדרי קרקע: חשוב לציין כי המגרש מחולק לשתי חלקות ולא בוצע לו איחוד. התכנון החדש מתייחס למגרש כפי שנמצא בהיתר הבנייה הישן – בניין אחד על שתי חלקות.

4. הוצג פתרון חילחול בהתאם לתכנית ע'1

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
3	תוספת 44 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 62 יחידות דיור סך הכל
4	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
5	ניוד זכויות מקומה לקומה, כולל קומת הגג, מבלי לחרוג מכלל השטחים המותרים כולל הקלות, ומבלי לחרוג משטח הבניה המותר בכל קומה.

תאריך הודעה אחרונה: 18/01/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	2.00 מ' לצורך שיפור תכנון
2	ליידוע הציבור לפי תמ"א 38.
3	ליידוע הציבור לפי תמ"א 38.
4	ליידוע הציבור לפי תמ"א 38.
5	לא ניתן לאשר את ההקלה

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	בן אברהם יפה - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902, נחום עליזה - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902, נחום עמוס - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902, סידון שרה - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902, פילץ יוסי - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902, פרומרמן חן צבי - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902, ראובן שרה - הורודצקי 3, תל אביב - יפו 6732902	1. ראשית נציין כי התנגדותנו מיום 22.8.2020 שהוגשה לכם לפני כשנתיים, תקפה ורלוונטית על כל סעיפיה מתייחסת גם לבקשה שבנדון 2. בנוסף להתנגדות שהוגשה בשנת 2020 ומצורפת לכם בשנית, אנו מגישים התנגדות זו להקלות ולבקשה להיתר 3. בבקשה שהוגשה מבוקש הקמת בנין בן 8 קומות, 62 יח"ד. בניין זה ממוקם במרחק מטרים ספורים מהבניין שלנו ברחוב הורודצקי 3, שהינו בניין קטן בן 2 קומות, נמצא במצב ירוד ביותר, עם סדקים גדולים בקירותיו ותזוזות של הקרקע עליו ממוקם הבניין כל חפירה שתבצע למטרת הקמת הבניין המבוקש בן 8 הקומות, עלולה לגרום לקריסת הבניין הקיים שלנו. מצב זה הינו מסוכן ביותר לדיירי הבניין ברחוב הורודצקי 3 ומחייב התייחסות קונסטרוקטיבית רצינית! 4. אנו חוזרים ומתנגדים להקלות המבוקשות לצמצום המרחק בין הבניין המבוקש לבניין שלנו. צמצום המרחק יגרום לפגיעה קשה בבריאותם ובאיכות חייהם של הדיירים בבניין ולסבך יומי עבורם שכן רוב הדיירים מבוגרים. צמצום המרחק בנוסף להקמת בניין בן 8 קומות בצמוד לבניין שלנו, יגרום לפגיעה קשה באור ובאוויר לדירות הקיימות 5. הכניסה

נימוק	# מתנגדים
המתוכננת לחניה לרכבי הבניין המבוקש, עבור 62 יח"ד, כלומר עשרות רכבים ביום שיכנסו דרך רחוב ברנפלד-רייפמן בסמוך מאד לבניין שלנו, תפגע באופן קשה ביותר בחיינו ובחיי ואיכות חייהם של כל תושבי הרחובות הסמוכים מהטעמים שהועלו בהתנגדותנו הקודמת ואשר יועלו בקצרה כאן. רחוב ברנפלד הינו רחוב חד סטרי, קטן וצפוף. ברחוב ממוקם בית ספר והרחוב מאופיין גם קיום בצפיפות רכבים גבוהה, חניות משני צידי הרחוב, חוסר בחניות לתושבי השכונה והתנועה גם כיום ברחוב הינה עמוסה ובלתי נסבלת בנוסף עיריית תל אביב סללה ברחוב הורודצקי שביל אופניים וביטלה את החניות שהיו ברחוב לתושבי השכונה, כך שכל התושבים והדיירים בשכונה וברחוב שלנו נאלצים לחנות ברחוב ברנפלד וקיימת כבר היום מצוקת חניה. לא יעלה על הדעת שברחוב יבנה בניין בן 8 קומות ל- 62 יח"ד, ללא מציאת פתרון למצוקת החניה הקיימת היום וכניסה לחניה לבניין זה המתוכננת במיקום הכי בעייתי ברחוב בדיוק בסיבוב הקיים ברחוב, שבו כמעט בכל יום נתקעת משאית העוברת במקום, כתוצאה מצפיפות הרכבים והחניות ברחוב 6. לאור כל האמור לעיל נבקש לקבל התנגדותנו, להתייחס במלוא הרצינות לכל סעיפיה ולהבין את הפגיעה הקשה שתגרם כתוצאה מהקמת הבניין וההקלות המבוקשות.	
מענה להתנגדות	2 יחד השלום 90 תל אביב בע"מ - דרך השלום 90, תל אביב - יפו 6732107

1. לעניין הבניין בהורודצקי 3- כחלק מהתנאים בהיתר נדרש מבקש הבקשה לנקוט בכל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. גובה הבניינים המבוקשים אינו חורג את המותר על פי תכנית המתאר 5000.
3. כמות החניות המתוכננת הינה בהתאם לתקן הדרוש על פי המלצת מכון הרישוי.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 04.09.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.9.23 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 3.9.23

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 62 יחידות דיור (55 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

65 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

62 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 65 מקומות חניה לרכב פרטי ב - 2 קומות מרתפי חניה, מהם 12 מקומות ע"י מתקני דו חניון במרתף - 2
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
6 מקומות חניה לאופנועים במרתף
62 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה גילאל מנסור

אשפה

חוות דעת המבוססת על התוכנית המעודכנת שהוטענה במוצג 2500:
שני בניינים חדשים בעלי קיר משותף.
בניין לכיוון הורצקי: 46 יח"ד.
בניין לכיוון ברנפלד: 16 יח"ד.
פתרון אשפה באמצעות שני חדרי אשפה עם עגלות.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 35,555 ₪.
כל העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בשטח הבנייה או בסמיכו שאינה מאפשרת להגן עליהם.
עצים 16 ו-18, הגדולים במיוחד, נשמרו.
יש לנטוע במגרש 17 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס (יש לציין את הערך 'פיצוי נטו') ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
מבוקשת העתקה של עץ מס' 20 - עץ חרוב לשטח הציבורי. הוטען אישור של חיים גבריאלי לקבלת העץ.

אדריכלות

חוות דעת על סמך תוכנית שהוטענה במוצג 2500: נכתבו תנאים טכניים להשלמה אחרי ועדה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.02.2022

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה 1506-20 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 3.4.19 (אישור מתוּק במוצגים של אותה הבקשה)
לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38 המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סופורה יפנית	5.00	13.00	4.00	שימור	1,857.00
2	פיקוס השדרות	4.00	30.00	4.00	כריתה	3,391.00
3	פיקוס השדרות	4.00	30.00	2.00	כריתה	3,391.00
4	קליסטמון תרוג	4.00	19.00	5.00	כריתה	0.00
5	קזוארינה שבטבטית	12.00	40.00	9.00	שימור	4,421.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	אזדרכת מצויה	5.00	8.00	4.00	כריתה	0.00
9	אזדרכת מצויה	8.00	60.00	8.00	כריתה	0.00
11	בוהיניה מגוונת	9.00	40.00	7.00	כריתה	5,426.00
12	אזדרכת מצויה	9.00	24.00	5.00	כריתה	1,085.00
13	אזדרכת מצויה	15.00	40.00	10.00	כריתה	3,014.00
14	אזדרכת מצויה	10.00	40.00	9.00	שימור	3,014.00
15	אזדרכת מצויה	12.00	33.00	6.00	כריתה	2,052.00
16	ברוש מצוי	18.00	60.00	6.00	שימור	23,060.00
17	סיגלון עלי-מימוסה	8.00	43.00	5.00	שימור	2,613.00
18	אזדרכת מצויה	15.00	47.00	11.00	שימור	11,098.00
19	אזדרכת מצויה	10.00	50.00	10.00	כריתה	3,140.00
20	חרוב מצוי	9.00	29.00	10.00	העתקה	5,942.00
21	הדר החושחש	6.00	18.00	4.00	כריתה	0.00
22	בוהיניה מגוונת	7.00	30.00	6.00	כריתה	3,052.00
23	בוהיניה מגוונת	7.00	28.00	6.00	כריתה	2,659.00
24	תות שחור	8.00	24.00	8.00	כריתה	2,279.00
25	בוהיניה מגוונת	6.00	30.00	5.00	כריתה	3,052.00
26	אראוקריה רמה	8.00	14.00	4.00	שימור	1,385.00
27	בוהיניה מגוונת	6.00	17.00	5.00	שימור	2,178.00
31	אורן ירושלים	15.00	40.00	5.00	כריתה	3,014.00
32	ברכיכטון הסלעים	5.00	13.00	2.00	שימור	1,724.00

חו"ד נוספות**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 23.11.2022)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

קיימת ניהול לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"- הגדלת קוטר באותו תוואי

חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

תשתיות מים בקרבת המגרש - קרובה מ70 ס"מ לקו בניין/מרתף/עוגן הערה: קיים קו ביוב מהצד הדרומי של המגרש, אין לבנות על הקו העירוני ובזמן הבניה יש לשמור ולדאוג לכך שקו הביוב העירוני לא יפגע עד גמר הבניה. מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 20.02.2022)

המלצה לתת היתר

התצ"ר אושרה כשרה לרישום ב9/2019 והינה בתוקף עד 09/2022. התצ"ר מצורפת במסמכים לתיאום

נכסים - (ע"י מירי גלברט 27.06.2022)

המלצה לתת היתר

חלקה 696 בגוש 6133 וחלקה 111 בגוש 664 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 17.11.2022)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס
דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים.
הוקצה מקום בתוכנית ל- 4 פילרים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
 - הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
 - הבניין מכיל:
 - 2 קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1- עם גישה ממדרגות חיצוניות בחזית לרחוב הורודצקי).
 - כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.
 - בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.
 2. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
 - תוספת 3 קומות מעל 4 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1'.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
 3. לאשר את ההקלה: הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	1. ח"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
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.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35555 ₪.
5	מפרט להעתקת עץ בוגר של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#	תנאי
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	יש להציג את אישור מכון הרישוי למפרט העתקת עץ מס' 20.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 20 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
2	על חדרי האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3	לאורך תוואי הפינוי יהיה רק מצע דריכה אחד כדי לאפשר את ההתגלגלות של עגלת האשפה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-4 פילרים חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016 מתאריך 20/09/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
- הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
- הבנין מכיל:

2 קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1 - עם גישה ממדרגות חיצוניות בחזית לרחוב הורודצקי).

- כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.
- בחצר גיבון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.

- 2. לאחר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**
- תוספת 3 קומות מעל 4 הקומות המותרות לפי תכנית תקפה.
 - תוספת קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג'1'.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
- 3. לאחר את ההקלה: הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש
5	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מפרט להעתקת עץ בוגר של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35555 ₪.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
7	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	יש להציג את אישור מכון הרישוי למפרט העתקת עץ מס' 20.
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/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 20 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.
2	על חדרי האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3	לאורך תוואי הפינוי יהיה רק מצע דריכה אחד כדי לאפשר את ההתגלגלות של עגלת האשפה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-4 פילרים חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	רישום סופי של התצ"R בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.

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: 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-25-09/04/2025 מתאריך

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 20/09/2023 לאשר שינוי בשטחי השרות לפי עדכון פרוטוקול K החדש החלטת הוועדה המקומית מיום 19/03/2025.

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0018-25-09/10/2025 מתאריך

1. בהתאם למפורט לעיל לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 20/09/2023 ולאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. והקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם שני אגפים עבור סה"כ 62 יח"ד מעל שתי קומות מרתף משותף עד גבולות המגרש.
o הבניין מכיל:

2 קומות מרתף משותף: סה"כ 67 מקומות חניה כולל 2 מקומות לחנית נכה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה (בקומה 1- עם גישה ממדרגות חיצוניות בחזית לרחוב הורודצקי).

o כניסה למרתפי חניה דרך רמפה מרחוב ברנפלד שמעון.

ס בחצר גינון ועצים לנטיעה, פתרון לחלחול מי גשם.

2. לאשר את ההקלה: הבלטת גזזטרות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר.

3. הכל בכפוף לכלל התנאים אשר אושרו בהחלטה ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
3	1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400). 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402). 3. תשלום אגרות והיטלים.
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 35555 ₪.
6	מפרט להעתקת עץ בוגר של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	יש להציג את אישור מכון הרישוי למפרט העתקת עץ מס' 20.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 20 שיועד להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה בטאבו בהתאם לנדרש.

#	תנאי
2	על חדרי האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
3	לאורך תוואי הפינוי יהיה רק מצע דריכה אחד כדי לאפשר את ההתגלגלות של עגלת האשפה.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש ל-4 פילרים חב' חשמל
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 17 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש תסקיר בדיקת מכונות ואביזרי הרמה עבור כל מתקן בנפרד.
10	כאשר בוצע מתקן חניה מכאני - יש להגיש אישור בודק מוסמך למכונות ואביזרי הרמה לבדיקת כל המתקנים והתאמתם לדרישות תקן אירופאי EN14010 2003E ולתקן ישראלי 5437.

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	25-0182	תאריך הגשה	26/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	עין גנים 6	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	7422/40	תיק בניין	0142-006
מס' תב"ע	2650, 3866, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	237.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משהר יזמות בע"מ	יהודה הנחתום 12, באר שבע 8424900
בעל זכות בנכס	ברוך נאה תקשורת בע"מ	עין גנים 6, תל אביב - יפו 6515155
עורך ראשי	שירלי חובב	האר"י 3, רמת גן 52303
מתכנן שלד	רימון צדיק	תובל 40, רמת גן 5252247
מורשה חתימה מטעם המבקש	מייק אוקנין	שמרלינג 12, תל אביב - יפו 6515716

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

תוספת וחיזוק למבנה מקורי קיים לשימור בן 2 קומות וגג רעפים עבור יח"ד אחת ו2 יח' מסחר הפונות לחזית רחוב עין גנים, כמפורט: 1. חפירת 2 קומות מרתף. -מפלס עליון שימוש נלווה - חדרי שירות למגורים ולמסחר. -מפלס תחתון מקלט/ממ"ד משותף, מערכות טכניות שירותים ואחסנה. -חצר אנגלית. 2. תוספת עליית גג למגורים. 3. תוספת מרפסת בחזית אחורית. 4. התקנת מעלית לפי 2710. כולל ההקלות הבאות: 1. 10% הקלה בקו בנין אחורי 2. הבלטת מרפסת לחזית אחורית

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה לשימור, מדובר במבנה מקורי מאבן כורכר, דו-קומתי עם גג רעפים. המבנה נבנה בסוף מאה 19 לשימוש מגורים והוכרז לשימור מכוח תכ' 3866.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
05-1399	23/11/2005	06-1176	31/01/2007	לחיזוק הבנין, הגבהת רכס הגג ושימוש בחלל הגג, תוספת קומת מרתף, הקמת פיר מעלית

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				חיצונית, שינויים בחזיתות - הכל עבור יח"ד אחת.
12-1215	04/07/2012	13-0086	30/05/2013	לשינויים ותוספות בנייה כולל 2 קומות מרתף וניצול חלל הגג עבור 2 יח"ד, שימוש חורג ממגורים למסחר בקומת הקרקע, שיפוץ שימור וחיזוק קירות ותקרות בנין בן 2 קומות עם גג רעפים.
14-1025	15/05/2014	14-0685	27/08/2014	הארכת תוקף היתר מספר 13-0086

בעלויות:

בהתאם לנסח טאבו הבניין הינו בבעלות של חברת ברוך נאה תקשורת בע"מ, כאשר נציג החברה עפ"י יפוי כוח שהוצג, חתום על מפרט הבקשה.

התאמה לתכנית 3866 "תפרי נווה צדק צפון מזרחיים", אזור מגורים ב', תא שטח 117 לפי תשריט התכנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 קומות + עליית גג	קיים - 2 קומות וגג רעפים מבוקש - עליית גג	
סה"כ שטחי בניה	שטח עיקרי עד 205% ל- 2 קומות = 485.85 מ"ר עד 70% לעליית גג = 166 מ"ר	339 מ"ר (כולל מסחר 40 מ"ר) 42.77 מ"ר לא נדרש	
קווי בניין	לחזית רחוב עין גנים : 0 מ' חזיתות צידיות : 2.5 מ' קו בנין אחורי: 4 מ'	לחזית רחוב עין גנים : 0 מ', 1.2 מ' חזית צידית: 0.0 מ' חזית צידית: 1.3 מ' קו בנין אחורי: 3.6 מ'	בהתאם לחו"ד לשימור-ראה הערה 0.4 מ'- ראה הערה (פורסמה הקלה)
צפיפות	מס' יחידות מותר שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-70 מ"ר כוללים עיקרי ושירות (שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מס' יח"ד מותרות)		
	6 יח"ד	1 יח"ד	
גגות	גגות: שיפוץ הגג :	גגות: שיפוץ הגג :	

עמ' 435

מידע: 24-01579 רישוי: 25-0182 ת.בניין: 0142-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	40%-50% גובה ממפלס הכניסה : 11.10 מ'	40%-50% גובה ממפלס הכניסה : 11.70 מ'	חריגה מהגובה- ראה הערה
בליטות	תותר הקמת מרפסות בולטות בחזית האחורית ברוחב של עד 1.2 מ'. שטח המרפסות יהיה בנוסף לשטחים המותרים לבניה.	הקמת מרפסת בחזית אחורית בקומה השנייה בבליטה של 1.1 מ'	פורסמה הקלה לקו בנין אחורי

תכנית ע1 ותכנית 3866

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	3 קומות	2 קומות	
שימוש	קומת מרתף עליונה : ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליה קומת מרתף תחתונה : שטחי שרות כלליים - חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים/מקלט	קומת מרתף עליונה : שימוש נלווה למגורים ולמסחר, חדרי שירות. קומת מרתף תחתונה : שטחי שרות כלליים - מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ מקלט משותף	
תכסית	100% מקומה טיפוסית	100% מקומה טיפוסית	
גובה קומה	קומת מרתף עליונה : 4.5 מ' נטו מרתף תחתון : 3.5 מ'	קומת מרתף עליונה : 3.8 מ' נטו מרתף תחתון : 3.0 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
מרפסת	X	
חלחול	X	
תוספת חמישית	X	

הערות נוספות:

בנין לשימור:

קיים תיק תיעוד ובתיק הבנין נמצא היתר מס' 56 משנת 1943 ההיתר הינו חלקי (תרשים מגרש ותכנית קומה ב') אך ניתן לראות שיעוד הבנין הוא למגורים.

בדו"ח ביקורת במקום משנת 1967 מתואר המקום כ:" בית ישן בן שתי קומות עם קירות מאבני כורכר. תקרת קומה א' מפסים במילוי בטון ואבנים, תקרת קומה ב' מסרגלי עץ מטויחת עם כיסוי גג רעפים."

בשנות 2000 הבנין הוגדר כמבנה מסוכן, ובמסגרת הצעת שיפוץ/חיזוק שנמצא בתיק הבנין משנת 2002

צורפה תכנית מדידה מפורטת של הבנין, לפיה לא נמצאות בבנין מפלסים נוספים מעבר ל2 הקומות וגג הרעפים.

במשך השנים הוגשו מספר בקשות לשינויים ותוספות לבנין, חלקם נסגרו ע"י המבקשים, חלק נדחו ע"י הועדה והיתרי הבניה שאכן אושרו לא מומשו בפועל.

בשנת 2006 הוצא היתר מס' 06-1176 לחיזוק הבנין, הגבהת רכס הגג ושימוש בחלל הגג, תוספת קומת מרתף, הקמת פיר מעלית חיצונית, שינויים בחזיתות - הכל עבור יח"ד אחת, הבניה לפי היתר זה לא בוצע ופג תוקפו.

בשנת 2013 הוצא היתר מס' 13-0086 לשינויים ותוספות בנייה כולל 2 קומות מרתף וניצול חלל הגג עבור 2 יח"ד, שימוש חורג ממגורים למסחר בקומת הקרקע, שיפוץ שימור וחיזוק קירות ותקרות בנין בן 2 קומות עם גג רעפים, היתר זה לא מומש.

בשנת 2014 הוצא היתר מס' 14-0685 הארכת תוקף היתר מספר 13-0086, הבניה לפי היתר זה גם לא בוצעה ופג תוקפו.

קווי בנין, גובה הבנין -

בהתאם לתכנית 3866 סעיף 6.2 ו'

לאחר היוועצות עם מחלקת השימור ומה"ע תותר חריגה מהוראות התכנית לעניין גובה, תכסית, אחוז שיפוע הגג, קווי בנין, מרתפים ואחוז שטח פתוח (או כל הוראה עיצובית אחרת) במידה ויוכח בתיק התיעוד כי הבנין היה כך במקור.

מאחר ומדובר במבנה לשימור ניתן לקבל את החריגה מקווי הבנין וגובה הבנין שכן הבקשה הנדודנה מתעסקת בחיזוק המצב הקיים.

להלן אישור מחלקת השימור (ע"י נדיה חמלניצקי):

"מאשרת כאן כי מדובר במבנה קיים, שחורג מהוראות התכ' 3866 מבחינת קווי בנין, גובה קומות, מפלס לחישוב תחילת שיפוע הגג ורכס הגג.

המבנה הקיים (החורג) הוכרז כמבנה לשימור מכוח תכ' 3866.

המבנה אינו מקבל תוספות בנייה על-קרקעית,

לפיכך, יש לאשר את המימדים הקיימים של המבנה החורג.

ניתן להמליץ על תוספת מרפסת אחורית חדשה בחריגה מקו בנין אחורי.

נדיה"

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניה וחיזוקים בקונטור מעבר לקו בנין לפי קונטור קיים של מבנה לשימור
2	10% הקלה בקו בנין אחורי
3	הבלטת מרפסת לחזית אחורית
4	הקלה בנושאי בטיחות עבור מרווחים בין אלמנטים הקטנים מ10 ס"מ בחדר מדרגות קיים לשימור ובמרפסות לשחזור ושימור.
5	הקלה לנושא גובה ורוחב מדרך רגל בנוי במהלך מדרגות קיים ומשוחזר לשימור
6	הקלה לנושא בטיחות עבור גובה חלון לשימור הקטן מ1.05
7	חפירת מרתף מעבר לקו בנין

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

#	התייחסות
1	ההקלה איננה נדרשת.
2	ניתן לאשר לטובת הבלטת מרפסת בחזית אחורית, תואם לתוכנית 3866 ולחוות דעת הצוות המקצועי.
3	ניתן לאשר לטובת הבלטת מרפסת בחזית אחורית, תואם לתוכנית 3866 ולחוות דעת הצוות המקצועי.
4	ההקלה איננה נדרשת.
5	ההקלה איננה נדרשת.
6	ההקלה איננה נדרשת.
7	ההקלה איננה נדרשת.

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

חו"ד מכון הרישוי:

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 01.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם התחילו לבנות את השינויים בבניין ו טרם התחילו חפירות לבניית את המרתפים.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 11.11.2024)

חו"ד לתיק ורוד
שלום, התכנית שהוזמה למגירת ה-100 במערכת בתאריך 11.24.11 נבדקה ואושרה במח' השימור,
להלן חו"ד שימור לבקשה להיתר:

07/11/2024

עין גנים 6 - מבנה לשימור, נווה צדק
חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במבנה מקורי מאבן כורכר, דו-קומתי עם גג רעפים. המבנה נבנה בסוף מאה 19 לשימוש מגורים.
המבנה הוכרז לשימור מכוח תכ' 3866.

במסגרת הבקשה מבקשים לשמר ולשקם את המבנה הקיים, להוסיף שטחים לשימוש מגורים בחלל גג רעפים ולהסב את כולו ליחידת דיור אחת, פרט לשתי יח' מסחר בחלק הקדמי של קומת הקרקע. מבקשים להוסיף 2 קומות מרתף לשימוש שטח נלווה לדירה ולמסחר בקומה 1- ושימושים טכניים בקומה 2-.

להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה:

אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:
- שיקום ושימור מלא של המבנה בפועל בהתאם להנחיות מח' השימור, כולל שחזור אלמנטים חסרים לפי תיק התיעוד מהווה תנאי בהיתר זה.
- ביצוע 2 יח' מסחר אוטונומיות מדירת המגורים בחלק הקדמי של קומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית מהווה תנאי בהיתר זה.

- השלמת ביצוע בפועל של פיתוח שטח המגרש על בסיס דו"ח אגרונום עירוני לעצים הקיימים, תיאום פרטי פיתוח (מפלסים, ניקוזים, שיפועים, סוגי צמחיה, חומרי ריצוף וגמר, פריסת גדרות, פרטי שערים וארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה) מהווה תנאי בהיתר זה.
- לא יאושרו מתקנים הטכניים בגינה ועל גגות המבנה.
- יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות בטיחות עכשוויות מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:

- יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור (כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה מעקות במרפסות ובחדרי המדרגות), ללא שינוי עקב ערכים אדריכליים גבוהים של פרטי המבנה לשימור, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.
- תיק התיעוד למבנה אושר. במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

הנחיות לביצוע עבודות שימור:

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל ובאחריותו.
- פירוק ופינוי כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור וכן כנפי חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חוטים, סורגים, או אחר שאינם מקוריים למבנה
- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
במידה והפריטים יפורקו - יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.
- חיזוק המבנה כולל יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
- צנרת מים, דלוחין ושופכין
פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה, בתוואי אנכי בלבד, לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח.

מרזבים

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

חשמל ותקשורת

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

- טיח וצבע

טיח מקורי על בסיס סיד לא השתמר.
יישום הטיח החדש על בסיס סיד יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים לאחר טיפול בתשתית קיר אבן כורכר. טקסטורת הטיח לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיליקה של KEIM או ש"ע, על פי הוראות היצרן. גוון לתיאום עם מח' השימור על בסיס דוגמאות מאושרות לפני ביצוע.
סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתני פלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.
שיקום קרניזים ובליטות על פי המקור. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על.

-פרטים מבטון טרומי

ישוחזרו הפרטים הדקורטיביים מבטון טרומי גלוי: עמודים, עמודונים, מעקות, מדרגות - זהים למקוריים ולפי ייצור בשיטה ה"יבשה". יש לאשר דוגמאות לפני התקנתם.

-מרפסות

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

-פתחים

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

- מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים ולמזגנים יונחו בתוך החצר המונמכת כמסומן בגוף ההגשה.
חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי קירות המבנה. האוורור ינוקז לגג העליון בלבד.
תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

-מעלון

תוספת מעלון בתוואי מבנה קיים. הפרטים לתיאום סופי לפני ביצוע. המעלון לא יגיע לקומת עליית הגג.
בכל מקרה לא תאושר בליטת פיר מעלית מעבר לגג הרעפים.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

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

פרטי חדר המדרגות בתוספת קומות המרתף יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

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

- ריצוף וציורי קיר

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

- תיאום מערכות הגוונים

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

- פיתוח שטח

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

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

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

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

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

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

עמ' 441

מידע: 24-01579 רישוי: 25-0182 ת.בניין: 0142-006

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 30.01.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 40 בגוש 7422 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוק למבנה מקורי קיים לשימור בן 2 קומות וגג רעפים עבור יח"ד אחת ו2 יח'
מסחר הפונות לחזית רחוב עין גנים, כמפורט:

1. חפירת 2 קומות מרתף.
-מפלס עליון שימוש נלווה - חדרי שירות למגורים ולמסחר.
-מפלס תחתון מקלט/ממ"ד משותף, מערכות טכניות שירותים ואחסנה.
-חצר אנגלית.
2. תוספת עליית גג למגורים.
3. תוספת מרפסת בחזית אחורית.
4. התקנת מעלית לפי 2710.

כולל ההקלות הבאות:

1. 10% הקלה בקו בנין אחורי
2. הבלטת מרפסת לחזית אחורית

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955 השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
3	תנאי למתן היתר בניה למבנה הגובל במבנה לשימור יהיה קבלת חו"ד מהנדס שימור/קונסטרוקציה המבטיח את יציבות המבנה לשימור.
4	להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה: אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שיקום ושימור מלא של המבנה בפועל בהתאם להנחיות מח' השימור, כולל שחזור אלמנטים חסרים לפי תיק התייעוד מהווה תנאי בהיתר זה. - ביצוע 2 יח' מסחר אוטונומיות מדירת המגורים בחלק הקדמי של קומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית מהווה תנאי בהיתר זה. - השלמת ביצוע בפועל של פיתוח שטח המגרש על בסיס דו"ח אגרונום עירוני לעצים הקיימים, תיאום פרטי פיתוח (מפלסים, ניקוזים, שיפועים, סוגי צמחיה, חומרי ריצוף וגמר, פריסת גדרות, פרטי שערים וארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה) מהווה תנאי בהיתר זה. - לא יאושרו מתקנים הטכניים בגינה ועל גגות המבנה. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי

#	התנאי
	המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282 , ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 34 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לאשר את הבקשה לתוספת וחיזוק למבנה מקורי קיים לשימור בן 2 קומות וגג רעפים עבור יח"ד אחת ו2 יח' מסחר הפונות לחזית רחוב עין גנים, כמפורט:

- 1. חפירת 2 קומות מרתף.
- מפלס עליון שימוש נלווה - חדרי שירות למגורים ולמסחר.
- מפלס תחתון מקלט/ממ"ד משותף, מערכות טכניות שירותים ואחסנה.
- חצר אנגלית.
- 2. תוספת עליית גג למגורים.
- 3. תוספת מרפסת בחזית אחורית.
- 4. התקנת מעלית לפי 2710.

כולל ההקלות הבאות:
1. 10% הקלה בקו בנין אחורי
2. הבלטת מרפסת לחזית אחורית

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
3	תנאי למתן היתר בניה למבנה הגובל במבנה לשימור יהיה קבלת חו"ד מהנדס שימור/קונסטרוקציה המבטיח את יציבות המבנה לשימור.
4	להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה: אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים: - שיקום ושימור מלא של המבנה בפועל בהתאם להנחיות מח' השימור, כולל שחזור אלמנטים חסרים לפי תיק התיעוד מהווה תנאי בהיתר זה. - ביצוע 2 יח' מסחר אוטונומיות מדירת המגורים בחלק הקדמי של קומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית מהווה תנאי בהיתר זה. - השלמת ביצוע בפועל של פיתוח שטח המגרש על בסיס דו"ח אגרונום עירוני לעצים הקיימים, תיאום פרטי פיתוח (מפלסים, ניקוזים, שיפועים, סוגי צמחיה, חומרי ריצוף וגמר, פריסת גדרות, פרטי שערים וארונות שרות, פתחי אוורור, שילוט, תיאורה וכדומה) מהווה תנאי בהיתר זה. - לא יאושרו מתקנים הטכניים בגינה ועל גגות המבנה. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
4	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

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	24-1215	תאריך הגשה	03/09/2024	
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין דירה/קוטג' הריסה	

כתובת	אמזלג 28	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	6929/168	תיק בניין	0162-028	
מס' תב"ע	2277, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	278.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אברהם מיטרני	שדרות רוטשילד 1, תל אביב - יפו 6688101
בעל זכות בנכס	אברהם מיטרני	שדרות רוטשילד 1, תל אביב - יפו 6688101
בעל זכות בנכס	רחל מיטרני	שדרות רוטשילד 1, תל אביב - יפו 6688101
עורך ראשי	איתי נבון	הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מתכנן שלד	שמואל ליברמן	אד"ם הכהן 12, תל אביב - יפו 6458519

מהות הבקשה: (מעין חזן)

הריסת מבנה חד קומתי וכל הבינוי הקיים במגרש באזור לשימור בפינת רחוב אמזלג ופארק המסילה. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. טיפול ושימור החומה ההיסטורית בגבול המגרש הדרומי ובתוואי פארק המסילה בהתאם להנחיות צוות השימור. הבניין מכיל: בקומת המרתף בחלקה עד גבולות המגרש: ממ"ד, שירותים, אחסנה, חדר כושר וחדר משחקים עם חצרות אנגליות. בקומת הקרקע: כניסה ראשית מרחוב אמזלג, מטבח, שירותים, גרם מדרגות ופיר מעלית, שער כניסה לחניה מרחוב אמזלג עבור מקום חניה עילי במרווח הצדדי צפוני. בקומה השנייה: חדרי מגורים, חללים כפולים, גרם מדרגות ופיר מעלית, מרפסות לחזית צדדית לכיוון פארק המסילה. בעליית הגג: חדרי מגורים, שירותים, מרפסת גג עם ג'קוזי בצד המערבי, גרם מדרגות, פיר מעלית. בחצר: שבילי גישה, גינות ועצים לכריתה ונטיעה, שטחים מרוצפים מתקנים טכניים, בריכה במרווח הצדדי. מקום חניה עילי בחזית הצפונית-מערבית.

מצב קיים:

באזור לשימור בן רחובות אמזלג ופארק המסילה קיים מבנה חד קומתי המכיל יח"ד אחת.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1099	1/1/1900	היתר מקורי להקמת מבנה חד קומתי המכיל יח"ד אחת.

עמ' 446

מידע: 23-00101 רישוי: 24-1215 ת.בניין: 0162-028

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1609	28/05/1925	היתר להוספת מחסן על המגרש.
		1098	01/12/1937	היתר להרחבת המבנה.
		03-0700	11/11/2003	הקמת גדרות הפרדה במרווח האחורי והקדמי של המגרש.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של המבקשים החתומים על הבקשה. התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור לשימור , מגורים מיוחד ב')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2 קומות + עליית גג כפוף למגבלות עיצוביות	2 קומות + עליית גג כפוף למגבלות עיצוביות	
שטחים עיקריים	בניה נפחית בתחום קווי הבניין, כ-148 מ"ר לקומה*2= 296 מ"ר	257 מ"ר	
עליית הגג	70 מ"ר	כ-70 מ"ר כולל מדרגות פנימיות	
קווי בניין קדמי לרח' אמזלג	0 מ'	0 מ'	ראה הערה
צדדי דרומי	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי מערבי	2.50 מ'	2.50 מ'	
תכסית קרקע	80% המהווים = 222 מ"ר	53%	
מס' יחידות מותר	מגרש בשטח עד 180 מ"ר: 2 יח"ד על כל תוספת שטח למגרש עד 80 מ"ר : 1 יח"ד נוספת 278 מ"ר = שטח המגרש ניתן עד 3 יח"ד	1 יח"ד	
הוראות בינוי/ עיצוב לפי תכנית	גובה רכס הגג 10 מ' תחילת שיפוע הגג 6 מ'	9.90 מ' 6.60 מ'	

עמ' 447

מידע: 23-00101 רישוי: 24-1215 ת.בניין: 0162-028

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
2277	שטח פתוח רציף 20% פתחים לא יעלה על 60% מעקה גג 1.30 מ'	46% בהתאם - לא הוצג חישוב 1.00 מ'	
מפלס הכניסה הקובעת	0-30 ס"מ מעל מפלס הרחוב	בהתאם	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/מחסנים דירתיים/ מקלט/חדר ממ"ד חדר משחקים	ממ"ד חדר טכני, חדר משחקים חדר כושר חדר קולנוע ושירותים	
תכסית	80%	71%	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
גודל חדרים	X		
רוחב מסדרון/פודסט	X		
רוחב חדר מדרגות	X		
אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X		
מרפסת	X		
פיתוח שטח/גדרות	X		
בריכות שחיה	X		
מפלס כניסה קובעת	X		
חלחול	X		
ג'קוזי במרפסת הגג	X		

הערות נוספות:

לר' אמזלג לכיוון רחבת מעבר גשר נחושתן (מזרח)- נדרשת נסיגה מגבול המגרש לפי תווי גדר קיימת וזאת כדי לשמור על המדרכה הקיימת במרחב הציבורי הצפוף שישנו לפני עלייה לגשר נחושתן.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.50 מ' המותר
2	תוספת 60 ס"מ לגובה הבניין בהתאם לס' 10.1.9 ב10 לתכנית 2277
3	סידור בריכה במרווח צדדי
4	ג'קוזי במרפסת גג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר לטובת חריגה של מרפסות בחזית דרום מערב, ללא הגדלת נפח הבנייה

#	התייחסות
2	מומלץ לאשר תוספת 60 ס"מ לתחילת שיפוע הגג לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה לעליית הגג לפי סעיף 10.1.9 בהוראות תכנית 2277 בשל הפרשי מפלסים הקיימים במגרש לאורך רח' אמזלג
3	ניתן לאשר הקלה לבריכת שחיה לשיפור התכנון שכן בבקשה הנדונה מבוקשת יחידת דיור אחת אך לפי הוראות התכנית במגרשים מעל 1.20 מ"ר באזור מגורים מיוחד ב' ניתן לאשר יותר מיחידת דיור אחת
4	אין צורך בהקלה שכן מוגדר כג'קוזי ששטחו לא יעלה על 6.25 מ"ר (2.5X2.5)

תאריך הודעה אחרונה: 03/08/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	איציק כרמל - , לוטוס פלס - , שמעון קורניצר -	הג'קוזי יגרום למטרדים קשים לכל השכנים בבתי המגורים הסמוכים הג'קוזי ממקום במרחק מטרים בודדים מהמבנים השכנים ומתעלם מהבינוי הקיים בשכונה, אין מניעה למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה
2	ג'ורג' בראט - אמזלג 26, תל אביב - יפו 6514877, חנוך שלומי - אמזלג 26, תל אביב - יפו 6514877	1. נתוני המגרש אינם עומדים בקריטריון הקבוע בהוראות התכנית לתוספת 60 ס"מ ניתן להתאים את המפלס ללא הקלה. 2. גובה מפלס הכניסה הקובעת אינו תואם להוראות תכנית 2277 וכתוצאה מכך גם גובה רכס הגג 3. ההקלה המבוקשת תגרום לחריגה בתכנית הבנייה ותפגע באיכות החיים 4. גובה הבניין שיתקבל יהיה גבוה ב-1.5 מ' מבניין המתנגדים 5. הבריקה חורגת מקו הבניין, הבריקה תגרום לרעש ומטרד ומפלס הבריקה גבוה מחצר המתנגדים, נדרש פרוסום לכך
3	ג'ורג' בראט - אמזלג 26, תל אביב - יפו 6514877, שלומי חנוך - אמזלג 26, תל אביב - יפו 6514877	1. נתוני המגרש אינם עומדים בקריטריון הקבוע בהוראות התכנית לתוספת 60 ס"מ ניתן להתאים את המפלס ללא הקלה. 2. גובה מפלס הכניסה הקובעת אינו תואם להוראות תכנית 2277 וכתוצאה מכך גם גובה רכס הגג 3. ההקלה המבוקשת תגרום לחריגה בתכנית הבנייה ותפגע באיכות החיים 4. גובה הבניין שיתקבל יהיה גבוה ב-1.5 מ' מבניין המתנגדים 5. הבריקה חורגת מקו הבניין, הבריקה תגרום לרעש ומטרד ומפלס הבריקה גבוה מחצר המתנגדים, נדרש פרוסום לכך
4	דניאל זלצברג - אמזלג 24, תל אביב - יפו 6514875	ההתנגדויות הנ"ל זהות להתנגדויות מתנגדים 2-3 (לאמור בהתנגדות עו"ד גדי טל לעניין גובה המבנה, מפלס הכניסה ובריכת השחייה)
5	טלי בן שושן - אמזלג 24, תל אביב - יפו 6514875, יעקב בן שושן - אמזלג 24, תל אביב - יפו 6514875	ההתנגדויות הנ"ל זהות להתנגדויות מתנגדים 2-3 (לאמור בהתנגדות עו"ד גדי טל לעניין גובה המבנה, מפלס הכניסה ובריכת השחייה)
6	יורם בן שטרית - אמזלג 41, תל אביב - יפו 6514894	ההתנגדויות הנ"ל זהות להתנגדויות מתנגדים 2-3 (לאמור בהתנגדות עו"ד גדי טל לעניין גובה המבנה, מפלס הכניסה ובריכת השחייה)

#	מתנגדים	נימוק
7	יורם בן שטרית - אמזלג 41, תל אביב - יפו 6514894	ההתנגדויות הנ"ל זהות להתנגדויות מתנגדים 2-3 (לאמור בהתנגדות עו"ד גדי טל לעניין גובה המבנה, מפלס הכניסה ובריכת השחייה)
8	יעקב בן שושן - אמזלג 24, תל אביב - יפו 6514875	ההתנגדויות הנ"ל זהות להתנגדויות מתנגדים 2-3 (לאמור בהתנגדות עו"ד גדי טל לעניין גובה המבנה, מפלס הכניסה ובריכת השחייה)
9	יצחק כרמל - אמזלג 33, תל אביב - יפו 6514884	הג'קוזי יגרום למטרדים קשים לכל השכנים בבתי המגורים הסמוכים הג'קוזי ממקום במרחק מטרים בודדים מהמבנים השכנים ומתעלם מהבינוי הקיים בשכונה, אין מניעה למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה
10	לוטוס פלס - דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103	הג'קוזי יגרום למטרדים קשים לכל השכנים בבתי המגורים הסמוכים הג'קוזי ממקום במרחק מטרים בודדים מהמבנים השכנים ומתעלם מהבינוי הקיים בשכונה, אין מניעה למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה
11	סאבי מאיונס - אמזלג 39, תל אביב - יפו 6514892	1. נתוני המגרש אינם עומדים בקריטריון הקבוע בהוראות התכנית לתוספת 60 ס"מ ניתן להתאים את המפלס ללא הקלה. 2. גובה מפלס הכניסה הקובעת אינו תואם להוראות תכנית 2277 וכתוצאה מכך גם גובה רכס הגג 3. ההקלה המבוקשת תגרום לחריגה בתכנית הבנייה ותפגע באיכות החיים 4. גובה הבניין שיתקבל יהיה גבוה ב-1.5 מ' מבניין המתנגדים 5. הברכה חורגת מקו הבניין, הברכה תגרום לרעש ומטרד ומפלס הברכה גבוה מחצר המתנגדים
12	שמעון קורניצר - אמזלג 33, תל אביב - יפו 6514884	1. נתוני המגרש אינם עומדים בקריטריון הקבוע בהוראות התכנית לתוספת 60 ס"מ ניתן להתאים את המפלס ללא הקלה. 2. גובה מפלס הכניסה הקובעת אינו תואם להוראות תכנית 2277 וכתוצאה מכך גם גובה רכס הגג 3. ההקלה המבוקשת תגרום לחריגה בתכנית הבנייה ותפגע באיכות החיים 4. גובה הבניין שיתקבל יהיה גבוה ב-1.5 מ' מבניין המתנגדים 5. הברכה חורגת מקו הבניין, הברכה תגרום לרעש ומטרד ומפלס הברכה גבוה מחצר המתנגדים
13	שמעון קורניצר - אמזלג 33, תל אביב - יפו 6514885	1. נתוני המגרש אינם עומדים בקריטריון הקבוע בהוראות התכנית לתוספת 60 ס"מ ניתן להתאים את המפלס ללא הקלה. 2. גובה מפלס הכניסה הקובעת אינו תואם להוראות תכנית 2277 וכתוצאה מכך גם גובה רכס הגג 3. ההקלה המבוקשת תגרום לחריגה בתכנית הבנייה ותפגע באיכות החיים 4. גובה הבניין שיתקבל יהיה גבוה ב-1.5 מ' מבניין המתנגדים 5. הברכה חורגת מקו הבניין, הברכה תגרום לרעש ומטרד ומפלס הברכה גבוה מחצר המתנגדים

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות להתנגדויות:

1. קיים הפרש מפלסים של כ- 1 מ' בין קצוות המגרש לאורך רח' אמזלג ולכן הגבהת תחילת שיפוע הגג בהקלה תואם להוראות לסעיף 10.1.9 בהוראות תכנית 2277. ללא תוספת הגובה לא ניתן לנצל זכויות בנייה להקמת עליית גג. לאחר תוספת הגובה רכס הגג תואם להוראות התכנית ולא עולה על 10 מ'. מפלס הכניסה הקובעת 16.80 נקבע לפי הוראות התכנית באמצע רח' אמזלג. ההקלות המבוקשות אינן נוגעות לתכנית הבניין ולכן לא רלוונטי.
2. הג'קוזי נמצא במרחק של 15 מ' מבניין המתנגדים. מיקום הג'קוזי במרפסת הגג בהתאם לתקנות ולמגמה התכנונית המאושרת בשכונה. לא ניתן למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה מכיוון שהנ"ל נוגד הנחיות מחלקת שימור.

לאור כן, מומלץ לדחות את ההתנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	5.00	15.00	4.00	כריתה	
2	אילנטה בלוטית	4.00	8.00	1.00	כריתה	
3	אילנטה בלוטית	5.00	15.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמליניצקי 30.05.2024)

חו"ד לתיק ורוד שלום,
התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 15.05.24 נבדקה ואושרה במח' השימור.
להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר:

28/05/2024

אמזלג 28 – בנייה חדשה באזור לשימור לפי תכ' 2277
חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

מדובר במגרש הממוקם בתחום אזור לשימור, עם מבנה קיים שאינו מהווה חלק מבנייה אופיינית מקורת בשכונה ההיסטורית ואינו מכיל ערכים ארכיטקטוניים של הבנייה המקומית באזור.
הבקשה היא להריסת מבנה קיים ובנייה חדשה לפי הוראות התכנית.

להלן חוות דעת צוות השימור לבקשה:

ניתן לאשר בתנאים הבאים:

1. טיפול ושימור וולונטרי בחומה ההיסטורית, התוחמת והתומכת את המגרש מכיוון דרום הגובלת עם תוואי המסילה, בשני דפנותיה, כולל קופינג, בהתאם להנחיות מח' השימור – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס הבניין.

2. ביצוע וולונטרי של תמיכה קונסטרוקטיבית באמצעות כלונסאות דיפון בתוך המגרש לאורך החומה לצורך ביטול תמיכה זמנית מבטון, שבוצעה כנגד החומה לכיוון תוואי המסילה במהלך עבודות פיתוח של פארק המסילה, לצורך חיזוק אדמת המגרש מסכנת גלישתה לתוואי שטח ציבורי של פארק המסילה. העבודה בתוואי החלקלקה תהיה בתיאום עם העירייה.
3. מילוי כל דרישות השימור להסתרת מתקנים וציוד הטכני בהתאם להוראות התכנית.
4. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.
יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.
במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

פירוק חיבור חשמל עילי.
התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- גז

טרם הוצג ותואם מיקום ארונות גז בפרויקט – יש לתאם עיצוב ומיקום הארונות לפני ביצוע.
צנרת הגז ליח' דיור תהיה מוסווית בתוך המבנה.

- טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שלכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור וש"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות ש"מ.
סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור וש"מ.
מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ או פלדה. יש לתאם פרטי הנגרות/מסגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות/מסגרו יתואם מול מח' השימור לפני ביצוע כחלק ממערכת הגוונים לכל מעטפת המבנה ולפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

עמ' 452

מידע: 23-00101 רישוי: 24-1215 ת.בניין: 0162-028

יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

גגות רעפים לפי הוראות התכנית. לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקוטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ למבנה כולו.

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

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן – תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

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

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

נדיה חמליניצקי

מי אביבים - (ע"י 02.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 01.07.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 168 בגוש 6929 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 24.06.2024)

המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי וכל הבינוי הקיים במגרש באזור לשימור בפינת רחוב אמזלג ופארק המסילה.
 2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. טיפול ושימור החומה ההיסטורית בגבול המגרש הדרומי ובתוואי פארק המסילה בהתאם להנחיות צוות השימור.
 3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון וניצול זכויות הבנייה המותרות:
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.50 מ' המותר לבניית מרפסות
 - תוספת 60 ס"מ לתחילת שיפוע הגג לניצול זכויות הבנייה לעליית גג בהתאם לס' 10.1.9 ב' לבנייה חדשה לפי הוראות תוכנית 2277.
 - בניית בריכת שחייה שמרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש בחצר.
 4. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - קיים הפרש מפלסים של כ-1 מ' בין קצוות המגרש לאורך רח' אמזלג ולכן הגבהת תחילת שיפוע הגג בהקלה תואם להוראות לסעיף 10.1.9 בהוראות תוכנית 2277. ללא תוספת הגובה לא ניתן לנצל זכויות בנייה להקמת עליית גג. לאחר תוספת הגובה רכס הגג תואם להוראות התוכנית ולא עולה על 10 מ'. מפלס הכניסה הקובעת 16.80 נקבע לפי הוראות התוכנית באמצע רחוב אמזלג. ההקלות המבוקשות אינן נוגעות לתכנית הבניין ולכן לא רלוונטי.
 - הג'קוזי נמצא במרחק של 15 מ' מבניין המתנגדים. מיקום הג'קוזי במרפסת הגג בהתאם לתקנות ולמגמה התכנונית המאושרת בשכונה. לא ניתן למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה מכיוון שהנ"ל נוגד הנחיות מחלקת שימור.
 5. לאשור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	התנאי
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	ניתן לאשר בתנאים הבאים: 1. טיפול ושימור וולונטרי בחומה ההיסטורית, התוחמת והתומכת את המגרש מכיוון דרום הגובלת עם תוואי המסילה, בשני דפנותיה, כולל קופינג, בהתאם להנחיות מח' השימור – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס הבניין. 2. ביצוע וולונטרי של תמיכה קונסטרוקטיבית באמצעות כלונסאות דיפון בתוך המגרש לאורך החומה לצורך ביטול תמיכה זמנית מבטון, שבוצעה כנגד החומה לכיוון תוואי המסילה במהלך עבודות פיתוח של פארק המסילה, לצורך חיזוק אדמת המגרש מסכנת גלישתה לתוואי שטח ציבורי של פארק המסילה. העבודה בתוואי החלקלקה תהיה בתיאום עם העירייה. 3. מילוי כל דרישות השימור להסתרת מתקנים וציוד הטכני בהתאם להוראות התכנית. 4. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה חד קומתי וכל הבינוי הקיים במגרש באזור לשימור בפינת רחוב אמזלג ופארק המסילה.
2. לאשר הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת. טיפול ושימור החומה ההיסטורית בגבול המגרש הדרומי ובתוואי פארק המסילה בהתאם להנחיות צוות השימור.
3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון וניצול זכויות הבנייה המותרות:
 - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ע"י בניה במרחק של 2.25 מ' במקום 2.50 מ' המותר לבניית מרפסות
 - תוספת 60 ס"מ לתחילת שיפוע הגג לניצול זכויות הבנייה לעליית גג בהתאם לס' 10.1.9ב' לבנייה חדשה לפי הוראות תוכנית 2277.
 - בניית בריכת שחייה שמרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש בחצר.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 - קיים הפרש מפלסים של כ-1 מ' בין קצוות המגרש לאורך רח' אמזלג ולכן הגבתה תחילת שיפוע הגג בהקלה תואם להוראות לסעיף 10.1.9 בהוראות תוכנית 2277. ללא תוספת

הגובה לא ניתן לנצל זכויות בנייה להקמת עליית גג. לאחר תוספת הגובה רכס הגג תואם להוראות התוכנית ולא עולה על 10 מ'. מפלס הכניסה הקובעת 16.80 נקבע לפי הוראות התוכנית באמצע רחוב אמזלג. ההקלות המבוקשות אינן נוגעות לתכנית הבניין ולכן לא רלוונטי.

- הג'קוזי נמצא במרחק של 15 מ' מבניין המתנגדים. מיקום הג'קוזי במרפסת הגג בהתאם לתקנות ולמגמה התכנונית המאושרת בשכונה. לא ניתן למקם את הג'קוזי לכיוון פארק המסילה מכיוון שהנ"ל נוגד הנחיות מחלקת שימור.

5. לאשור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תוכנית ח'.

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

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	ניתן לאשר בתנאים הבאים: 1. טיפול ושימור וולונטרי בחומה ההיסטורית, התוחמת והתומכת את המגרש מכיוון דרום הגובלת עם תוואי המסילה, בשני דפנותיה, כולל קופינג, בהתאם להנחיות מח' השימור – תנאי בהיתר זה לאישור אכלוס הבניין. 2. ביצוע וולונטרי של תמיכה קונסטרוקטיבית באמצעות כלונסאות דיפון בתוך המגרש לאורך החומה לצורך ביטול תמיכה זמנית מבטון, שבוצעה כנגד החומה לכיוון תוואי המסילה במהלך עבודות פיתוח של פארק המסילה, לצורך חיזוק אדמת המגרש מסכנת גלישתה לתוואי שטח ציבורי של פארק המסילה. העבודה בתוואי החלקלקה תהיה בתיאום עם העירייה. 3. מילוי כל דרישות השימור להסתרת מתקנים וציוד הטכני בהתאם להוראות התכנית. 4. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0660	תאריך הגשה	09/05/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	הרצל 81	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	7084/154	תיק בניין	0002-081
מס' תב"ע	9122, 9028, 9004, בי(יפו), ע1, תמ"א/1, תמ"א/70	שטח המגרש	341.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריינבו יזמות הרצל בע"מ	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003
בעל זכות בנכס	ציפורה ליברמן	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	דן סגל	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	איתן שינדלר	דרך בגין מנחם 48, תל אביב - יפו 6618003

מהות הבקשה: (חיים כהן)

הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע סה"כ 20 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות ומחסן המיועדים כולם להריסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים והתקבלו התנגדויות.

בנייה על קרקעית (תוכניות: B יפו, תמ"א 1 מדיניות: 9028, 9122, 9004)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין ומספר קומות.	1. גובה הבניין (ללא בניה על הגג) - 5/4 מרוחב הדרך (16.13 מ') כולל קצה המעקה ומהווה 20.16 מ' במדידתו ממפלס המדרכה באמצע חזית המגרש. 2. התב"ע אינה קובעת מספר	1. הבניין מתוכנן בגובה 22.10 מ' ממפלס פני המדרכה עד קצה המעקה. 2. הבניין מוצע עם 7 קומות. (ללא המגדלון) כאשר גובה קומה מסחרית הוא 3.52 מ' וגובה קומה טיפוסית 2.86 מ'	חריגה של 2 מ' שניתן לאשר במסגרת הקלה שפורסמה לצורך יצירת גובה קומות מגורים סטנדרטי וקומת מסחר גבוהה. כלומר החריגה בגובה נדרשת לצורך שיפור תכנון כמקובל באזור ואינה מהווה הגדלת

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומות אך באופן תאורטי ניתן לחלק את הגובה המותר ל-7 קומות ללא המגדלון.	ברוטו.	הזכויות המותרות.
זכויות הבנייה במגרש ללא הבנייה על הגג	תכנית המותרת בקומה טיפוסית היא 50% משטח המגרש + מחצית משטח רוחב הדרך המהווה 237 מ"ר *מספר הקומות המותרות = 1660 מ"ר.	כ-1488 מ"ר בהתאם למותר.	
קו בנין לחזית רחוב הרצל	0 מ'	(-) 0 מ' (-) בנוסף תוכננו מרפסות בולטות מעבר לקו המגרש עד 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות	
קו בנין צידי דרומי	קיר משותף חופף ובחלק שאיננו בקיר משותף יישמר מרחק של 2 מ'.	בהתאם לנדרש.	
קו בנין צידי צפוני	קיר משותף חופף ובחלק שאיננו בקיר משותף יישמר מרחק של 2 מ'.	בהתאם לנדרש	
קו בנין אחורי	(-) 4 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליו שמירת נסיגות ביחס של 1:2 כלפי החצר האחורית. (-) המרחב הפנוי בין קו הבניין לגבול המגרש לא יהא פחות מאשר 25 מ"ר ויהיה שייך לאותו בניין.	(-) תכנון קומת הקרקע והקומה הראשונה בקו בנין של 3.6 מ' עד לגובה של 8 מ' ומעליהם שמירת נסיגות שלא ביחס של 1:2. (-) מוצעות מרפסות לגובה כל החזית כאשר המרפסות המקורות בקומות התחתונות בולטות עד ל-40% מקו הבניין המותר. (-) שמירת השטח הפנוי כנדרש בתכנית.	- חריגה של 0.4 מ' מקו הבניין האחורי בתכנון קומת הקרקע והקומה הראשונה שפורסמה במסגרת הקלה שניתן לאשר לטובת שיפור תכנון ומיצוי זכויות הבניה. - הבלטת מרפסות עד ל-40% מקו הבניין המותר שניתן לאשר לטובת שיפור רווחת הדיירים.
מגדלון על הגג	(-) גובה מירבי של המבנה כולל הבנייה על הגג לא יעלה על 25.2 מ' המהווה 5/4 מגובה המבנה המותר ללא הבנייה על הגג. גובהו של המבנה על הגג לא יעלה על 5.04 מ'. (-) תכנית הבניה לקומה חלקית על הגג תהיה 1/4 מרוחב חזית המבנה ומהווה	- תכנון חדר יציאה לגג המוצמד לדירה בקומה שמתחת בגובה 3.98 מ' כולל קצה מעקה הגג העליון. בנוסף ימוקם המשך חדר המדרגות הכללי באותו גובה. - תכנית הבניה על הגג בהתאם למותר אך צורת התכנית חורגת מרבע מרוחב החזית כנדרש בתכנית.	שינוי צורת תכנית הגג פורסמה כהקלה שניתן לאשר בהתאם למדיניות דרום פלורנטיין הנהוגה באזור.

עמ' 459

מידע: 21-02727 רישוי: 24-0660 ת.בניין: 0002-081

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כ- 45 מ"ר.		
שטח יח"ד	לפי מדיניות 9004: גודל דירה מינימאלי כולל (שטח עיקרי ושטח שירות) בתחום הדירה יהיה 35 מ"ר. שטח ממוצע לדירה 50 מ"ר.	שטח יחידות הדיור לא פוחת 35 מ"ר כאשר ממוצע כלל יח"ד הינו 60 מ"ר כנדרש במדיניות.	
שימושים	(-) מגורים ומסחר. (-) בהתאם למדיניות עיצוב פלורנטין 9122: א. תתוכנן חזית פעילה לפחות 70% מאורך החזית. ב. חדר האשפה יהיה חלק מתכנית המבנה ויישמר מרחק של 2 מ' מהחזית הפונה לרחוב. אין למקם את פתחי האוורור של חדרי האשפה לחזית הרחוב. ג. רצועת המסחר לרחוב תהיה בעומק של 3 מ' לפחות. ד. חלונות סרט ימוקמו בגריד תואם מעל פתחי הוירטינות.	המבנה יתוכנן עם חזית פעילה מסחרית כלפי הרחוב בהתאם למדיניות עם דירת מגורים בעורף ודירות בקומות העליונות.	
התאמה למדיניות עיצוב פלורנטין	- מרפסות ימוקמו בגריד אחיד וחזרתי ויהיו עם מעקה קל ממתכת/מעקה בנוי/משולב והתאמת המרפסות לבניינים הסמוכים. - שמירת מרחק של 50 ס"מ לפחות בין מרפסת למרפסת בבניין שכן ובין מרפסת למרפסת באותו בניין. סך אורך המרפסות לא יעלה על שני שלישי מאורך החזית. - מעקות גג של הגג הראשי יהיו בנויים ברצף עם מישור קיר החזית ויתוכננו עם קרניז ו/או קופינג עליון מודגש.	בהתאמה למדיניות.	

בניה תת קרקעית (תכנית ע1 ותמ"א 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית קומת מרתף	80% משטח המגרש	תכסית קומת המרתף המוצעת הינה 73.6% משטח המגרש.	
מספר קומות	2	1	
גובה קומת מרתף	4 מ' נטו (מפני הרצפה עד תחתית התקרה)	בהתאם לנקבע בתכנית	
שימושים	שטחים נלווים כהגדרתם בתכנית ע"1 ושטחי שירות כללים	בהתאם לנקבע בתכנית.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
לא סופקו פתרונות אוויר עבור כל החללים במרתף. תיקון התכנית לעניין זה אינו מהווה שינוי מהותי בתכנון ויתוקן לאחר החלטת ועדה.		
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
בהתאם להמלצת מכון הרישוי כמפורט מטה.		
מסתורי כביסה	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	10% הקלה מעבר לקו בניין אחורי מותר של 4 מ'.
2	40% הקלה מעבר לקו בניין אחורי מותר של 4 מ' עבור מרפסות.
3	הקלה של 2 מטר מעבר לגובה הבניין המותר לרוחב הרצל (עד 22.20 מטר).
4	הקמת מבנה על הגג ברוחב גדול מרבע חזית המבנה (ללא הגדלת השטח המותר).

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את החריגה בשתי הקומות הראשונות לטובת מיצוי זכויות מיטבי.
2	ניתן לאשר את החריגה לטובת שיפור רווחת הדיירים.
3	ניתן לאשר לטובת תכנון קומה מסחרית גבוהה וקומות מגורים סטנדרטיות כמקובל באזור ללא תוספת זכויות.
4	ניתן לאשר לטובת תכנון מיטבי של קומת הגג לטובת שיפור תכנון כמקובל באזור.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרון דיל - הרצל 81, תל אביב - יפו 6655402	יש לי חנות בהרצל 81, ורק היום ראיתי את השלט של מחלקת תכנון ובניה. אף אחד לא פנה אלי לגבי הפרויקט הזה. אני הדייר מוגן היחידי בבניין ואני לא מסכים שיהיה שינוי בבניין ללא הסכמתי. מעבר לכך, הפעילות שלי בחנות תלויה בתנועת האנשים ברחוב והיא תפגע באופן אנוש.
2	הבנסקי טי אל וי בע"מ - הרצל 79, תל אביב - יפו 6655401	הבנייה המתוכננת מבחינת גובה הבניין תגרום נזק משמעותי לדירה וירידת ערך ניכר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בתאריך 21.07.25 משך המתנגד את התנגדותו חתום ע"י עו"ד ולכן אין צורך לדון בהתנגדות.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן ההקלה בגובה המבוקשת אופיינית לאזור לטובת תכנון קומה מסחרית גבוהה וגובה קומות מגורים סטנדרטיות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 17.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 13.11.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 25/02/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים ומסחר חדש ובו 20 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, ו-107 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 22.14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת המרתף

חסר:

- 22.14 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים

חוות הדעת להרצל 81 שנכתבה ע"י הדר לוי אליוף, מהנדסת אזור במח' תכנון, אגף התנועה:
בעקבות עבודות הרכבת הקלה, שבמסגרתן נסגרו רחובות אלנבי והעליה, נאלצנו להסיט נפחי תחבורה ציבורית משמעותיים לרחוב הרצל. כתוצאה מכך, חל שינוי בחתך התנועה של רחוב הרצל, ובין היתר נוספו נתיבי תחבורה ציבורית ותחנות אוטובוס לאורך הרחוב. נציין שעד שנת 2024 לא עברה במקטע זה תחבורה ציבורית כלל אך מאחר שתנאי הרחוב השתנו, תכנון גישת רכבים למגרש הנ"ל, תוך חציית מדרכה עתירת הולכי רגל ונת"צ, תהווה מפגע תחבורתי ובטיחותי. לפיכך, לא תתאפשר גישת רכבים למגרש זה מרחוב הרצל.

חוות דעת מכון הרישוי:
1. נתיב הנסיעה לכיוון צפון ברחוב הרצל הנו נתיב בלעדי לתחבורה ציבורית (בהתאם לתצלום אווירי משנת 2025 המוצג ב-GIS תל אביב ובכפוף לאישור אגף התנועה אשר מצורף לחוות הדעת כקובץ מייל)
2. תקנה 12' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 קובעת "באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל".
3. מאחר ולא ניתן לאשר כניסת רכבים למגרש הגובל בנת"צ מבחינה בטיחותית, חל פטור מתקן חניה לבקשה הנ"ל מתוקף תקנה 12'.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור
אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 23.02.2025

מוצג חדר אשפה תקין עבור בית משותף ובו 20 דירות וכ-100 מ"ר מסחר
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 24.10.2023
במגרש אין עצים, קיים עץ צעיר לשימור במדרכה כמפורט בטבלה זו.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 02.01.2025

התכנון מאושר.
סכמת החלחול: תקינה
הוצג פיר מינדוף כנדרש עבור שטחי המסחר ומתקנים טכניים כנדרש.

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניין אנקרדי	2.00	5.00	1.00	שימור	188.50

חו"ד נוספות:
מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 27.09.2023)
חו"ד לתיק ורוד

27.9.2023

הרצל 81, מבנה חדש

אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינת מח' השימור.
עיצוב המבנה תואם את מדיניות העיצוב של פלורנטין.
בעת הריסת המבנה הקיים יש להימנע מפגיעה במבנה לשימור הצמוד בהרצל 79. יש להשתמש בכלים ידניים בסמוך למבנה לשימור.
יש לנטר את המבנה לשימור על מנת ל
כל סדק או פגם שייגרם למבנה לשימור בעקבות העבודות על המבנה החדש בהרצל 81, ידרוש תיקון על ידי מבקש בקשה זו.

בברכה

רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 13.12.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י ענת איבגי 11.01.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 154 בגוש 7084 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.

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 15.01.2024)

המלצה לתת היתר

תקין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י חיים כהן)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף ו-20 יח"ד. כולל הקלות הבאות:

- א. בנייה בחריגה של 0.4 מ' שמהווה 10% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' בשתי הקומות הראשונות לטובת מיצוי זכויות הבנייה.
 - ב. הבלטת המרפסות עד 40% מקו הבניין האחורי המותר של 4 מ' לשיפור רווחת הדיירים.
 - ג. הגבהת הבניין בכ-2.0 מ' מעל הגובה הותר של 20.1 מ' לשיפור תכנון מיטבי בקומות המגורים ויצירת קומה מסחרית גבוהה ללא הגדלת הזכויות.
 - ד. שינוי בתכנית הבנייה על הגג לטובת תכנון מיטבי בקומת הגג במסגרת השטחים המותרים של התוכנית.
2. לדחות את ההתנגדות מאחר ולא נמצא שיש מטרד למתנגדים מאחר והבניין מתוכנן לפי הכלל המקובל באזור לרבות ההקלות כאשר ההקלה בגובה הבניין היא אופיינית ותואמת מגמות התכנון מאחר ונדרשת לצורך שיפור תכנון לטובת גובה מגורים ומסחר ואינה מהווה הגדלת זכויות.
3. בהתאם לחוות דעת מכון הרישוי לא לקבוע מקומות חנייה כלל בתחום המגרש (0 מקומות חנייה) עקב הימצאות המגרש בסמיכות לנת"צ שלא מאפשר כניסת כלי רכב למגרש וזאת בהתבסס על סעיף 12' בתקנות החנייה הארציות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות - הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
2	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל
	שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הגשת אישור רשות הכבאות
3	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

יבגניה פלוטקין: אין חנייה בגלל תקנה 2 ו' בישיבת הכנה ביקשת לבדוק שוב פעם, אין כניסה לרחוב הזה ויש נת"ץ שם. בודקים רחוב ואם אין כניסה כלי רכב לרחוב.

מיטל להבי: זה לא שיש כניסה לחנייה, שנכנסים אליו מנת"צ, לא ראיתי שם פקקים. הרצל זה כולו נת"צ, יש גם רכב פרטי ברובו, בצד שאין שביל אופניים יושב הנת"צ.

אלחנן זבולון: זה שיש נת"צ, אז לא יהיה פטור מחנייה.

יבגניה פלוטקין: זאת לא החלטה פנימית שלנו, זה היה בועדת הערר.

אושרת שפי: השאלה אם נת"ץ כן או לא.

אלחנן זבולון: לכן את לא יכולה לתת להם פטור 2 ו'.

אושרת שפי: הנושא של הנת"צ עלה כמה פעמים בועדת הערר, תוך כדי תנועה של כל סוגיית החנייה, תמיד במרכז העניינים, בנושא של 2 ו' ועדת הערר קבעה שאם המניעה לכניסה של כלי רכב למגרש, צריך להפעיל את סעיף 2 ו'. אבל כשיש נת"ץ ובחווה הדעת רואים שהנת"ץ לבדו מונע את כניסת כלי הרכב למגרש, אז מפעילים את 2 ו', שאומרת שהוא לא משלם לקרן. 2 ו' אומר שהתקן שלו הוא 0 בעצם, זה אומר שגם אין גבייה על הקרן.

מיטל להבי: אני מציעה לך ליאור לעשות אצלך ישיבה, להביא את מפת הנת"צים הקיימים העתדיים, מפת הרק"ל, מפת המהיר לעיר, ואז תבוא ותגיד שמפת המגרשים הקטונים שלא ניתנת לעשות שם חנייה.

אלחנן זבולון: 2 ו' מדבר על רחוב שהוא נת"ץ, לא רכב שמיועד לתחבורה.

איריס גלאי: יש כאן 2 סוגיות, אחת נקבעת על ידי הסדר תנועה, אגף התנועה.

אלחנן זבולון: מה שמדבר סעיף 2 ו', שרשת התמרון אוסרת כניסת רכב לרחוב. נניח אלנבי, אבל להיפך שרכב שרוצה להגיע לתחומי המגרש אין לו את היכולת להגיע לקצה המגרש ולכן מפעילים את סעיף 2 ו', למרות שאתה משלם כופר חנייה. פה יש אפשרות כניסה עם רכב לרחוב. אתה יכול מבחינה חוקית.

האם ברחוב הרצל יש גם נת"ץ וגם רכב פרטי?

איריס גלאי: יש כאן 2 סוגיות. אני עושה סדר: זאת המדיניות של אגף התנועה עם רשות התחבורה שמנהלים את מדיניות התחבורה מחו למגרשי, הם נותנים את חוות הדעת גם בתיקי המידע והם קובעים ספציפית לכל מגרש האם בהקשר הסביבתי התנועה קרוב לצומת מאיפה אפשר להיכנס אם בכלל אפשר להיכנס. במקומות שהמגרש גובל עם נת"ץ המדיניות של אגף התנועה היא לא לאפשר כניסה למגרשים.

עמ' 466

מידע: 21-02727 רישוי: 24-0660 ת.בניין: 0002-081

אורנה ברביבאי: פה את עונה לאלחנן זבולון. למרות שאתה חושב שמותר לחצות נת"ץ לכניסה לחנייה פרטית.

ליאור שפירא: זה לא מה שהוא אומר, יש מסלול נת"ץ ויש מסלול רכב רגיל, בשניהם אתה יכול לנסוע. הוא לא

רוצה לחצות הוא רוצה להגיע. אם אתה מכיל זאת בסעיף 2 ו', זה יהיה תקדים בכל העיר.

איריס גלאי: אתה לא יכול לחצות את הנת"ץ, היבט תנועתי שאתה לא יכול להיכנס.

אלחנן זבולון: כל הרחובות באבן גבירול והמסגר. זה מבחינתי חציית קו, מסוכן מדי.

אביגדור: אם אני היזם של הרצל 81, אתה מאפשר לי לעשות חניון וכניסה ויציאה לחנייה?

ליאור שפירא: והוא יבוא ויגיד לך אם הנת"ץ הזה הוא רק 3 שעות ביום, בגלל זה תוותר על החנייה.

אלחנן זבולון: יש כאן ברוך השם המון נת"ץ.

אושרת שפי: הסוגיה של 2 ו' היתה נדונה אצל מנכ"ל העירייה.

מיטל להבי: בערבי נחל, בגבעתיים כן מרשים להיכנס לחנייה, זה מדיניות עירונית.

ליאור שפירא: אני מבקש ממך מיטל, אם צריך להזמין גורמי מקצוע ולתאם ישיבה בנושא. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לשוב ולדון בבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0051	תאריך הגשה	14/01/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	
כתובת	הרצל 61, וולפסון 18, וולפסון 20, וולפסון 22, השוק 38	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	8990/1	תיק בניין	0002-061	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א, 287, 219, 44, 9004, 9028, 9126, ג1, ע1,	שטח המגרש	2,297.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ים נדל"ן בע"מ	עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670
בעל זכות בנכס	נבוא פיננסים ומשכנתאות בע"מ	ז'בוטינסקי 35, רמת גן 5251108
בעל זכות בנכס	ים נדל"ן בע"מ	עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670
עורך ראשי	פיצו קדם	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214
מתכנן שלד	זיו זכריה סלומון	ז'בוטינסקי 51, פתח תקווה 4959210
מורשה חתימה מטעם המבקש	רן פרסברג	עמרי 8א, תל אביב - יפו 6901670

דרפט קודם

מהות הדיון הנוסף

בתאריך 07/05/2025 קבעה הוועדה שיש לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקת היתכנות תכנון רמפה מרחוב השוק (במקום הכניסה למעליות חניה) ולחילופין מרחוב וולפסון ללא הגדלת מספר מקומות החניה והאם תכנון כזה יצריך לחפור עוד קומת מרתף.

נימוקי הדיון הנוסף

לאור הדיון שהתקיים בוועדה המקומית, נדרש עורך הבקשה להציג את ההשפעה אשר יגרום שינוי הגישה למרתף חניה, מ תכנון קיים אשר מציג 2 מעליות רכב לרמפה דו סיטרית. כמו כן ביקשה הועדה לבחון גישה מרחוב וולפסון.

כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף להצגת השפעות התכנון וקבלת החלטה האם לבקש שינוי תכנוני בבקשה, או לאשר גישה עם מעליות רכב בהתאם לחו"ד צוות המקצועי כפי שהוגשה לוועדה בחו"ד מקורית. כמו כן הועדה המקומית דנה בהתנגדויות לבקשה ובהתאם להחלטה על תכנון המרתפים וגישה אליהם יש לתת החלטה לנושא התנגדויות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

לשוב ולדון בוועדה לצורך הצגת ממצאי הבדיקה לנושא התנועה.

מהות הדיון הנוסף 2

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להמלצת צוות התנגדויות שהתקיים ב 8.4.25 לפיה יש לשוב ולדון בבקשה בפני הוועדה בנוכחות הצדדים.

חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. בהמשך לדיון בצוות התנגדויות מיום 8.4.25, מומלץ לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.
2. אם יוחלט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה להריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות ויציע, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 29 יחידות מסחר ו- 99 יחידות דיור סה"כ.
כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה,
2. תוספת קומה אחת והקמת בניין בן 7.65 קומות במקום 6.65 קומות מותרות.
2. לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 50 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1.	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
2.	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3.	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1.	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2.	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3.	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4.	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.

#	התנאי
5.	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6.	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7.	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
3	אישור מחלקת שימור על מילוי דרישות שימור בהתאם לחוות דעת מתאריך 05/04/2022
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

מהות הדיון הנוסף 1

בתאריך 29/05/2024 החליטה הוועדה לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות לבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.

נימוקי הדיון הנוסף

בתאריך 25/11/2024 הטעין עורך הבקשה אישור לפטור מנציב שוויון זכויות,

להלן חו"ד מכון הרישוי:

נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 28.11.2024

מבוקש פטור בסמכות הנציבות.

בנושא: ממעלית להתגברות על הרש הגובה בדרך לקומת הגג ושני מקומות חניה נגישים לרכב גבוה בתחום המגרש.

קיבלנו את התייחסות הנציב לפטור (מתוּיֵק במסמכי התחנה)

בנושא המעלית: הנציב דרש להתקין שני מעלונים אנכיים בכניסה B להתגברות על הפרש הגובה. (יש לעדכן אותם בתכנית תנאי טכני)

בנושא חניות נגישים לרכב גבוה: אגף התנועה אישר שני מקומות חניית נכים לרכב גבוה ברחוב. מקומות אלה הם קרקעיים ולכן מספקים נגישות טובה יותר ממתקן חניה תת קרקעי והם ממוקמים במרחק הדרוש מהכניסות הנגישות.

אנו ממליצים לוועדה לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.

בהתאם לחו"ד מכון הרישוי והמלצת נציב שוויון זכויות, התכנית תוקנה ומובאת לדיון נוסף.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. לזמן את הצדדים לדיון בצוות התנגדויות.
2. באם יוחלט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה עבור הריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות ויציע, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף, עבור 29 יחידות מסחר ו- 99 יחידות דיור סה"כ. כולל ההקלות הבאות:
 1. ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה,
 2. תוספת קומה אחת והקמת בניין בן 7.65 קומות במקום 6.65 קומות מותרות.
2. לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 50 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה לשימור מרקמי בן 3 קומות ויציע, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים לשימור (בתאום עם מחלקת השימור) לרבות קירות כלפי החזיתות לרחובות, קירות צדדיים משותפים, גרם מדרגות ומספר עמודים לשימור והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 3 קומות מרתף וחצר פנימית משותפת ו-4 גרעיני מדרגות, עם כניסות מכל הרחובות הגובלים - הרצל, וולפסון והשוק, עבור סה"כ 29 יחידות מסחר ו- 99 יחידות דיור כולל 7 יח"ד נפרדות על הגג.

מצב קיים:

על המגרש, המוקף 3 רחובות: הרצל, וולפסון והשוק, קיים בניין בן 3 קומות ויציע עם חצר פנימית, הנכלל ברשימת המבנים לשימור מרקמי בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 1303 מיום 23/06/2013 וועדת השימור מס' 1402 מיום 07/07/2014 וועדת השימור מס' 2102 מיום 13/06/2021.

הנכס מורכב מ-2 מגרשים תכנוניים בייעודים שונים עפ"י תכנית 44: המגרש המזרחי בייעוד אזור מרכז מסחרי והמגרש המערבי בייעוד מסחרי 1.

בתאריך 21/01/2022 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: "בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה, מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש). הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
91-0600	30/04/1991	92-0610	25/08/1992	שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למגורי עולים בחלק מהבניין הקיים: בקומת הקרקע וקומת הביניים - מקלטים וחללים משותפים. בקומה א (השלישית) 21 יח"ד בחלק מהקומה ופרט לחלק הפונה לרחוב הרצל. בקומה ב (הרביעית) 32 יח"ד בחלק מהקומה.
14-1374	02/07/2014	15-0286	02/06/2015	שינויים ושימוש חורג לצמיתות בחלק מקומה א (השלישית), בחזית לרחוב הרצל, ממשרדים ל-2 יח"ד.

בעלויות:

עמ' 471

מידע: 22-00571 רישוי: 24-0051 ת.בניין: 0002-061

הנכס בבעלות משותפת והבקשה הוגשה ע"י מורשה חתימה מטעם חברה בע"מ שחלקה בנכס הוא 10.9%. בנוסף, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חברה בע"מ שחלקה בנכס הוא 52.9%. סה"כ הבקשה הוגשה בהסכמתם של בעלים שחלקם בנכס הוא 63.9%. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ואזור מסחרי 1), תמ"א 38 תיקון 3א', שימור מרקמי + 77-78

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	לפי תב"ע: עבור המגרש המזרחי לכיוון רחוב השוק ששטחו לחישוב זכויות 1131 מ"ר (מחושב גרפית): א. שטח קומת הקרקע יהיה 80% משטח המגרש. ב. שטח קומה טיפוסית יהיה 70% משטח המגרש. ג. שטח קומת הביניים יהיה 60% משטח המגרש. סה"כ 280% המהווים 3167 מ"ר. עבור המגרש המערבי לכיוון רחוב הרצל ששטחו לחישוב זכויות 1193 מ"ר (מחושב גרפית): א. שטח הקומה יהיה 50% משטח המגרש. ב. שטח קומת הביניים יהיה 37.5% משטח המגרש. סה"כ 187.5% המהווים 2236.8 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי לפי התב"ע: 5403.8 מ"ר לפי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית מורחבת: 1752 מ"ר שטח קומה בהיתר: המגרש המזרחי-912 מ"ר. בקומה הטיפוסית בתחום המגרש המזרחי (שלגביו נקבע כי ברובו אושר למגורים) קיימות 16 יח"ד בהיתר. 16*13=208 מ"ר $3920 = 3.5 * (208 + 912)$ מ"ר המגרש המערבי- 840 מ"ר.	המגרש המזרחי מוצע בשטח עיקרי של 3424.5 מ"ר ללא הבנייה על הגג. המגרש המערבי מוצע בשטח עיקרי של 3647.3 מ"ר ללא הבנייה על הגג.	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	840=1*840 מ"ר 53 יח"ד בהיתר*13=689 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים לפי תמ"א 38: 5449 מ"ר סה"כ תב"ע + תמ"א: 10852.8 מ"ר.	סה"כ מוצעת בנייה בשטח עיקרי של 7071.8 מ"ר.	
שטחי שירות	1. שטחי מבואות, חדרי מדרגות ומעברים ציבוריים בשטח שלא יעלו על 10% משטח המגרש לקומה ובתנאי שיירשמו כרכוש משותף. 2. שטחים לחדרים טכניים (למערכות 1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש. 2. בליטות כמוגדר בתקנות. 3. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה. 4. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".	1387 מ"ר 1265 מ"ר. סה"כ 2652 מ"ר ללא שטחי מיגון וללא הבנייה על הגג. סה"כ שטח מיגון מוצע- 1051.4 מ"ר	0
קו בניין	עבור שני האגפים- המזרחי ביעוד אזור מרכז מסחרי והמערבי ביעוד אזור מסחרי 1: קו בניין לחזיתות לרחובות- 0 מטר. קווי הבניין הצידיים- קיר משותף או 3 מטר. במקרה של קיר משותף המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרוב לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2.5 מטר.	לכיוון הרחובות- 0 מ'. לכיוון הצד (המגרש השכן מדרום)- קיר משותף ונסיגות של 2.5 מ' מגבול המגרש.	0
תוספת קומות	לפי תב"ע: 4 קומות כולל קומת ביניים. לפי תמ"א 38: עבור המגרש המזרחי הפונה לרחוב השוק: תוספת של 3.5 קומות	הבניין כולו מוצע בגובה של 6 קומות וקומת גג חלקית לרבות קומה נוספת בהקלה באגף המערבי בהתאם לתיאום התכנון והמלצת צוות התכנון כפי שמפורטת בהערות הנוספות בהמשך.	פורסמה הקלה לתוספת קומה מעבר ל-4 הקומות המותרות עפ"י התב"ע וקומה נוספת מכוח תמ"א 38, עבור האגף המערבי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	טיפוסיות מורחבות. עבור המגרש המערבי הפונה לרחוב הרצל: רשאית הועדה המקומית להתיר במבנים שאינם מיועדים למגורים תוספת בניה של קומה אחת בשטח כולל של קומה טיפוסית של המבנה הקיים. לפי המדיניות: 6 קומות וקומת גג חלקית.		
תכליות מותרות	לפי תב"ע: מסחר ומגורים. שתי הקומות הראשונות יהיו בשימוש שאינו למגורים. בקומות העליונות- מגורים.	שתי הקומות הראשונות (קרקע והקומה שמעליה)- מסחר בקומות העליונות- מגורים.	0
שטח יחידת דיור	לפי מדיניות צפון פלורנטיין והתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78: הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו- 15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ- 35 מ"ר (עיקרי + שירות)	מוצעות 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר) שאר הדירות מוצעות בממוצע של 52.9 מ"ר.	0

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה: מרתף	סה"כ מוצע מרתף בתכסית של כ-70% משטח המגרש.	0
מספר קומות	4	מוצעות 3 קומות מרתף	0
תכליות	חניה, אחסנה, חללים טכניים, שטחים נלווים למסחר ומגורים.	בקומת המרתף העליונה: חדר אופניים, חדרי אשפה, חדר טרפו, שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע עבור אחסנה. בשתי קומות המרתף התחתונות: חניה, חדרי משאבות, חללים טכניים.	0

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	ככל ששטח הקומה העליונה מהווה 80% משטח הקומה שמתחתיה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.	קומת הגג מוצעת בהיקף של 54% משטח קומת הגג. (הקומה העליונה מהווה 80% משטח הקומה שמתחתיה).	0
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח).	5 מ' סה"כ.	
נסיגות	בהתאם לחתך צפון פלורנטין: בהמשך לחזית הקומה העליונה אשר בנסיגה של 2 מ' מהחזית הקדמית.	מוצעת בנייה בהתאם לחתך צפון פלורנטין- בהמשך הבניה בקומה העליונה אשר מוצעת בנסיגה של 2.1 מ' מהחזיתות הקדמיות.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח/גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	

הערות נוספות:

- בהתאם להיתרים הקיימים בתיק הבניין לפני תאריך 01.01.1980, המבנה בן 3 קומות וקומת ביניים עבור מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות.
בהתאם להיתר משנת 1992 הוסב כל האגף בקומה ב (מעל קומת הביניים) הפונה לרחוב השוק לטובת יח"ד (ללא האגף הפונה לרחוב הרצל). בנוסף הוסב מרביתו של האגף הפונה לרחוב השוק בקומה ג וכן מרביתו של האגף הפונה לרחוב הרצל באותה קומה לטובת יח"ד.
בהתאם לחו"ד של הלשכה המשפטית מתאריך 15.04.2019 בבקשות של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 עבור חישוב מספר הקומות והשטחים בבניינים בעלי שימושים מעורבים לפי היתר, יש לבחון את היקף המגורים מול השימושים האחרים לפי מ"ר/מס' יח"ד.
בהתאם להיתרים המפורטים מעלה, עולה כי ניתן להגדיר את האגף הפונה לרחוב השוק (האגף המזרחי) כאגף מגורים (קומת מסחר, יציעים ו-2 קומות מגורים) ואילו האגף הפונה לרחוב הרצל (המערבי) כאגף מסחרי.

- החלקה מחולקת לשני מגרשים בייעודי קרקע שונים: המגרש המזרחי בייעוד ה"מרכז המסחרי", והמערבי בייעוד "מסחר 2" לפי תכנית - 44. על חלקה זו חלים גם מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) ותנאים

3. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023: "במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכניות התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט".
4. הבקשה מהווה תוספת של 46 יח"ד למגרש מעבר ל-53 יח"ד קיימות בהיתר ולכן לא נדרשת קידום תוכנית על פי מדיניות הועדה לתמ"א 38.
5. במסגרת חוות דעת תנועה וחניה במכון הרישוי הומלץ לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.
- הנושא נבחן מול מחלקה משפטית ונמצא כי החלטת הנציב לפי חוק התכנון והבנייה תימסר למהנדס הוועדה בתוך 45 ימים ממועד המצאת הבקשה לידי. לא נמסרה החלטת הנציב למהנדס הוועדה בתוך התקופה האמורה, יכריע בבקשה מהנדס הוועדה. לפיכך, אין אפשרות להכריע בבקשה בטרם חלפה התקופה האמורה ויש לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת תשובתו של הנציב כאמור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 187.5 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 187.5 % המותרים, עבור התקנת מעלית
3	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 187.5 % המותרים על פי תכנית 44 בשל תוספת קומה
4	הגבהת גובה קומה קרקע מ 4.5 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 6.85 מ'
5	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
7	תוספת 32 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 65 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 99 יחידות דיור סך הכל
8	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 13 מ"ר עבור 55 יחידות דיור
9	תוספת קומה בהקלה למיצוי זכויות בחלקו המערבי של המגרש לרחוב הרצל
10	הקטנת שטחי חלחול מ 15% תוך מתן פתרונות החדרת מי נגר
11	הצבת עוגנים זמניים כלפי חלקות סמוכות
12	הקלה בגובה קומת קרקע מסחרית לגובה הקטן מ 3.5 מ'
13	הקלה בגובה קומות טיפוסיות ליותר מ 3.3 מ'
14	פטור ממסתורי כביסה ומרפסות שירות
15	תכסית קומת קרקע ליותר מ 50% בחלקה
16	תוספת מעלון לגג משותף לרווחת הדיירים
17	גובה מסתור מערכות טכניות בגג גבוהה מ 5 מ'
18	ניוד שטחים בין הקומות לניצול מייטבי של זכויות הבניה בפרויקט בכל אגף בנפרד
19	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בבקשות מכוח תמ"א 38 ובכל מקרה הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
2	הקלה לא רלוונטית - שכן לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בבקשות מכוח תמ"א 38 ובכל מקרה הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן הבקשה במסגרת השטחים המותרים.
4	לא מדובר בהקלה אלא בסטייה מהנחיות מרחביות בפרק תכנון ועיצוב הבניין החלות כמדיניות בבקשות מכוח תמ"א 38 אשר ניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון, עבור התאמה לגובה הקומה המסחרית המקורית של הבניין.
5	ניתן להמליץ על ההקלה - לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה, לצורך שיפור תכנון ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
6	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
7	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
8	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לפי תמ"א 38.
9	ניתן לאשר את ההקלה לתוספת קומה אחת על מספר הקומות המותר בתמ"א 38, כך שסך כל הקומות יהיה 7 קומות, כולל קומות עליונות בנסיגה, לצורך שיפור תכנון ובהתאם להמלצת צוות התכנון.
10	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ומוצע שטח חלחול בהיקף של 15% משטח המגרש בהתאם לפרסום סעיפים 77-78.
11	לא מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש לייזוע בלבד.
12	לא מדובר בהקלה אלא בסטייה מהמדיניות שניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון.
13	לא מדובר בהקלה אלא בסטייה מהמדיניות שניתן לאשר בהתאם להמלצת צוות התכנון.
14	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ואין דרישה למרפסות שירות בתב"ע.
15	ניתן לאשר את ההקלה להגדלת התכסית המותרת בתב"ע לצורך שיפור תכנון.
16	ההקלה אינה רלוונטית מאחר ואין מניעה להוספת תחנת מעלית בגג העליון.
17	ההקלה אינה רלוונטית מאחר והתכנון מוצע בהתאם להוראות התכנית.
18	הקלה לא רלוונטית - שכן מדובר בסל שטחים שניתן לחלק בין הקומות ללא הקלה.
19	ההקלה אינה רלוונטית שכן קומת הגג מוצעת בנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזיתות הקדמיות, בהתאם להוראות התכנית ולחתך צפון פלורנטיין.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
1	אולשטיין דן - המרגנית 20, חולון 5845927, רוליניצקי בן ציון - בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105, רוליניצקי יהודה - בן ציון ישראלי 3, גבעתיים 5323105	המתנגדים הנם הבעלים של 4 חניות בבניין מושא הבקשה להיתר. הבקשה להיתר הוגשה שלא על ידי בעלת זכויות בבניין (ים נדל"ן), מבלי שהמתנגדים שותפו בתהליך - אשר הם מתנגדים לו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר בהתנגדות קניינית והועדה אינה דנה בנושאים קנייניים ויש לפנות לערכאות הרלוונטיות.	מומלץ לא לקבל	כן
2	אדי בן אהרון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אהרון אזיכרי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אורה גדעון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אילן	1. ההתנגדות מוגשת מטעם חלק מבעלי יחידות המסחר בנכס שחלקם בנכס מהווה 22.52%. הנכס הינו בבעלות משותפת. 2. לא נשלחו הודעות למתנגדים. 3.	1. מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר הוגשה עם רוב של 64% מבעלי הזכויות בנכס, כאשר לבקשה הוגשו התנגדויות בהיקף של 26.2% בלבד. לפיכך למבקשי ההיתר יש	מומלץ לקבל חלקית	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
	גדעון - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, אסתר אזיכרי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, בעמ נברשות צמרת סטייל לייט - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, דוד סעדי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, דן אולשטיין - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יהודה רולניצקי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יוסף אשכנזי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, יצחק עסיס - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101, רחמים מזרחי - הרצל 61, תל אביב - יפו 6655101	הבקשה לא כוללת תוספת שטח ליחידות המסחר. 4. בנספח החניה מוצג חוסר של 34 מקומות חניה עבור המסחר. 5. הבקשה כוללת הגדלת המעברים המשותפים על חשבון שטח של יחידות המסחר. 6. התכנון המוצע יגרום לשינוי קיצוני בצביון הרחוב ויוביל לעומס בלתי סביר על התשתיות הקיימות בבניין מבלי שהוצגה חו"ד סביבתית רלוונטית. 7. המחסור בחניה יגדיל את העומס התנועתי ואת המחסור הקיים בחניה, מה שיגרום לפגיעה בפעילות המסחר. לא הוצגה חו"ד תנועתית וחוו"ד של יועץ תנועה לעניין החניה. 8. הבקשה אינה תואמת מבחינה אדריכלית לעיצוב הרחוב, לרבות גובה הבניין שיהווה פגיעה גם בבעלי הנכסים הסמוכים מבחינת אור, אוויר ופרטיות. 9. התכנון יגרום לחסימת אור ואוויר וייצור פגיעה בפרטיות היחידות המסחריות ובכך פגיעה גם בערך הנכס. 10. הבקשה חורגת מבחינת זכויות הבנייה, מס' הקומות ומספר היחידות המותרות עפ"י התב"ע. 11. לא הוצגו כל החזיתות, לא הוצג פתרון נקז לנגר עילי, לא נעשו פרסומים ולא נשלחו הודעות כחוק. 12. אין הצדקה תכנונית לאשר את ההקלות שהתבקשו הפוגעות ו/או אינן מתחשבות בזכויות בעלי היחידות המסחריות.	את היכולת לקבל את הסכמת הרוב הנדרש לפי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008. בהתאם להלכת אלן אייזן מוסד התכנון אינו מוסמך להכריע בטענות קנייניות ומשיש לבקשה היתכנות קניינית לאור היקף ההסכמות שהוצג, מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהיבט התכנוני, כאשר טענותיהם הקנייניות של המתנגדים יתבררו בערכאה המוסכמת. 2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הוצג פרסום ההקלות לפי סעיף 149 לחוק ושלחת הודעות לפי תקנה 336. 3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות עבור מגורים בלבד. 4. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה. לפיכך, יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. 5. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית. (ראה סעיף 1.1). 6, 8, 10, 12. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות עיצוב צפון פלורנטיין, לסעיפים המגבילים 77-78 ובהתאם לתיאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון. כמו כן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות החלות על המגרש ולתקנות החוק. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023:		

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
			"במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכניות התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט". 7. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חנייה ע"י השתתפות בקרן חניה. 9. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות ולמסמכי המדיניות החלים על המגרש והתכנון נעשה תוך מימוש הזכויות המותרות ללא חריגה מעבר למותר. 11. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה לרבות הצגת כל החזיתות, שטח חלחול כנדרש בסעיפים 77-78, והצגת תיק פרסומים שעל-פיו נעשו כחוק.		
3	דן דניאל חיזוק מבנים בע"מ - גולומב 47א, חולון 5838213	המתנגדת הינה הבעלים של 2 יחידות מסחר בבנין מושא הבקשה להיתר. 1. הבקשה להיתר הוגשה ללא שיתוף המתנגדת ומכתב בגין הבקשה התקבל ביום 18/01/24. 2. ראשית ישנה פגיעה בזכויות הבניה המוקנות ליחידות שבבעלות	1. לפי תיק הפרסומים שהוצג, הפרסומים ושליחת ההודעות לבעלי העניין נעשו כחוק. 2. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר בסוגיה קניינית והוועדה דנה בסוגיות תכנוניות בלבד. כמו כן, גובה הקומה המוצע תואם את התקנות לעניין גובה	מומלץ לקבל חלקית	כן

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
		המתנגדת, כמו כן ישנה פגיעה בסך המטרים הקיים היום אשר לפי התוכנית קטן וכן גובה היחידות שגם הוא קטן מהקיים היום. הבקשה כוללת הקטנת גובה החנויות המסחריות בכדי לייצר קומה נוספת במקום קומת הביניים הקיימת היום כאשר חלקה בבעלות המתנגדת כאשר שטח זה איננו מתועד לחזור לבעלות המתנגדת לאחר קבלת היתר. 3. אין תוספת מטרים מכח תמ"א 38 ליחידות המסחר הקיימות. 4. בהתאם לתוכנית המוצעת אין תוספת חניה ליחידות המסחר הקיימות. 5. תוספת הקומות וההקלות המבוקשות אינן מועילות לבעלי החנויות המסחריות ובפועל יוצרות פגיעה בלבד כאמור לעיל, דבר אשר גורם נזק עקיף של ירידה בשווי היחידות ביחס ליחידות שבבעלות המבקשת וכן פגיעה בפרטיות הדיירים, עומס בתשתיות, עומס תחבורתי ואיכות התושבים הפועלים כיום בחנויות המסחר במקרקעין. 6. הבקשה הוגשה באופן חשוד ללא שיתוף המתנגדת ללא השמת שילוט בהתאם לתקנות ללא מתן תוכניות לעיון בהתאם לתקנות. 7. הבקשה הוגשה באופן שאיננו שוויוני ויוצר התעלמות מוחלטת מהדין ויצירת עיוות בתמורות בין בעלי הזכויות באופן מוטא לטובת המבקשת ושותפה מר דוד בלאס נבוא פינגסים.	חנות מינימלי מותר. 3. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, תמ"א 38 מתירה תוספת זכויות עבור מגורים בלבד. 4. הבקשה כוללת מחסור של 50 מקומות חניה פיזיים והומלצה לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי תוך מתן פתרון חלופי להסדרת 50 מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה. 5. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הבקשה הוגשה בהתאם למדיניות עיצוב צפון פלורנטין, לסעיפים המגבילים 77-78 ובהתאם לתיאום התכנון שנעשה מול צוות התכנון. כמו כן, הבקשה הוגשה בהתאם לתכנית החללות על המגרש ולתקנות החוק. מתוך סיכום תיאום התכנון הנמסר מצוות התכנון בתאריך 05/09/2023: "במסגרת הפרויקט מבוקשת בניית בניין בגובה 7 קומות בהתאם לחתך צפון פלורנטין. לצורך כך מבוקשת קומה אחת בהקלה באגף המערבי נוסף על הקומות המותרות במסגרת התכנית התקפות ותמ"א 38. התכנון המוצע שומר על חזית המבנה, על גרם מדרגות מערבי, ומייצר 4 מעברים המובילים אל החצר הפנימית. המעברים והחצרות ימשיכו את תפיסת המבנה המקורי המבנה פסאז', יהיו נגישים לציבור הרחב ובכך ימשיכו את המרחב הציבורי הסובב את הפרויקט". 6. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, הוצג פרסום ההקלות לפי סעיף 149 לחוק ושליחת הודעות לפי תקנה 236. 7. ניתן לדחות את ההתנגדות שכן, מדובר		

עמ' 480
מידע: 22-00571 רישוי: 24-0051 ת.בניין: 0002-061

#	מתנגדים	נימוק	התייחסות	סטטוס	לועדה
			בסוגיה קניינית. ראה סעיף 1.1.		

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 01.12.2024
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-19/05/2024 ותכנית אדריכלית נטענה ב-08/05/2024

הבקשה כוללת:
מבנה חדש של מגורים ומסחר תוך שמירה על אלמנטים ארכיטקטוניים בשל הגדרת המבנה לשימור מרקמי:
א. 99 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
ב. 1893 מ"ר שטח מסחרי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
137 מקומות חניה לרכב פרטי
6 חניות נכים: 4 חניות נכים רגילות ו-2 חניות נכים לרכב גבוה
4 מקומות חניה לרכב תפעולי
30 מקומות חניה לאופנוע
105 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:
87 מקומות חניה לרכב פרטי: 29 במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי מזרחי ו-58 במתקן התת קרקעי המערבי
6 מקומות חניה לרכב נכה: 4 במתקני החניה ו-2 בשטח הרחוב
20 מקומות חניה לאופנוע: במתקן החניה האוטומטי התת קרקעי המזרחי
114 מקומות חניה לאופניים: 10 מקומות חניה בשטח הפיתוח ו-104 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף.
מתכנן: דגש הנדסה

חסר:
50 מקומות חניה לרכב פרטי
10 מקומות חניה לאופנוע

חוות דעת מתוך תיאום התכנון שבוצע על ידי רכז תכנון עיר בכיר, צוות יפו, אדריכל מישה דנילוב
"השכונה מונגשת היטב על ידי תחבורה ציבורית ולכן מתוכננת כ"שכונה מוטת הליכה". הפרויקט מצוי במרחק של כ-250 מטר מציר קו הרק"ל האדום. תכנון מרתפי חניה בתקן חניה מקסימלי ייצר עומס על תשתית הרחוב הקיימת, ועלויות תחזוקה גבוהות לדיירי הפרויקט. ככל שיתוכננו מרתפי חניה, הכניסה למרתפים תהיה מרחוב השוק ותהיה בעלת השפעה מינימאלית על חזית המבנה ועל המרחב הציבורי".

חוות דעת תנועה וחניה מכון הרישוי:
1. ניתן להמליץ על הסדר חניה חלופי, תשלום קרן חניה, עבור 50 מקומות החניה החסרים מהסיבות הבאות:
בפרויקט מתוכננים 2 מתקני חניה אוטומטיים בהם 91 מקומות חניה לרכב פרטי, מתוכם 4 מקומות חניה לנכים. תכנון של מקומות חניה נוספים עבור רכב פרטי במרתפי החניה של הפרויקט, ידרוש תכנון של 2 מעליות רכב

המלצתנו היא לפעול בהתאם לתכנון התנועתי שהושג במסגרת הליך תיאום התכנון, במטרה לטייב את שימור החזיתות ואת שטחי המסחר והשטח הפתוח בזיקת הנאה לציבור בפרויקט. שכונת פלורנטין מתאפיינת במחסור בשטחים פתוחים והרחבה של נדבך התנועה בקומת הקרקע עלולה לפגוע בתפקוד שטחי המסחר ובתפקודו של השטח הפתוח שאמור לשרת את תושבי השכונה כולה.

המלצה:

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **50** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

מוצג פתרון אשפה של חדר אשפה מרכזי בקרקע ו-6 חדרי אשפה משניים במרתף. הפתרון אושר ע"י אגף התברואה, מוצגת חתימה ע"ג תכנית זהה לתכנית הראשית.

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

קיימים 4 עצים לשימור במדרכה, השימור יהיה בליווי אגרונום.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

נוסף תנאי טכני לתיקונים נדרשים בטבלת העצים המקוונת, כולל תיקון ייעוד עץ מס' 5 לשימור.

2,120.00	כריתה						

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 14.04.2024

הוצג 15% חלחול כנדרש בחצר פנימית.

הוצגו מתקנים טכניים: גמל מים, נישת בלוני גז, חדר טרפו, אוורור, מינדוף למסחר, פיר לאגוזזו הגנרטור עד הגג.
נגישות-טיפול בפטורים - אפרת גורן 28.11.2024

מבוקש פטור בסמכות הנציבות.

בנושא: ממעלית להתגברות על הרש הגובה בדרך לקומת הגג ושני מקומות חניה נגישים לרכב גבוה בתחום המגרש.

קיבלנו את הת"חסות הנציב לפטור (מתו"ק במסמכי התחנה)

בנושא המעלית: הנציב דרש להתקין שני מעלונים אנכיים בכניסה B להתגברות על הפרש הגובה. (יש לעדכן אותם בתכנית תנאי טכני)

בנושא חניות נגישים לרכב גבוה: אגף התנועה אישר שני מקומות חניית נכים לרכב גבוה ברחוב. מקומות אלה הם קרקעיים ולכן מספקים נגישות טובה יותר ממתקן חניה תת קרקעי והם ממוקמים במרחק הדרוש מהכניסות הנגישות.

אנו ממליצים לוועדה לאשר את הפטור ואת מקומות החנייה לרכב נכה גבוה ברחוב.

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	מילה ירוקת-עד	8.00	25.00	3.00	שימור	5,888.00
3	מילה ירוקת-עד	7.00	25.00	2.00	שימור	4,416.00
4	חרוב מצוי	3.00	5.00	0.50	שימור	236.00
5	חרוב מצוי	5.00	15.00	1.50		

חו"ד נוספות**מבנים לשימור - (ע"י רינת מילוא 11.04.2022)**

חו"ד לתיק ורוד

05/04/2022

ד' ניסן תשפ"ב

הרצל 61 - וולפסון 18 - מבנה לשימור
נבנה בשנת 1934 ושימש במקור למשרדים ומסחר
הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ולפי תיק המידע ימוצו זכויות הבניה של המגרש תוך שיפוף, שימור ושיחזור חזיתות המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- בהתאם לתכנית 44, המבנה הנדון יושב על חלקה אחת המורכבת משני מגרשים תכנוניים ביעודים שונים (מרכז מסחרי ואזור מסחרי 2). על פי סיכום מוקדם עם מחלקת מידע תכנוני ויעודי קרקע, ככל שתוגש בקשה להיתר התואמת את מדיניות תמ"א 38, אין צורך בהסדר קרקע היות ומדובר בחלקה אחת, כאשר גם הבינוי המתוכנן הוא של בניין אחד. בנוסף, יש להציג חישוב נפרד לכל אחד מייעודי הקרקע והדירות יתוכננו בגבול בין יעודי הקרקע.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

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

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

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

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

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

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
רינת מילוא

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 02.10.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת ניהול לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
חיבור ביוב - תקין הערה: החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח לחלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת בתכנית הראשית הערה: 15%

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.02.2022)

פטור
בהתאם לישיבה שהתקיימה ב-2.2.2022- מצ"ב סיכום הדיון, הוחלט כי ניתן לראות בחלקה הנידונה מגרש, שכן מדובר בהקמת בניין אחד בחלקה אחת. (ולכן לא ניתן לחלק את החלקה לשני מגרשים תכנוניים, וליצור שתי חלקות נפרדות).

לכן, במקרה זה, אין צורך בהסדר קרקע.

נכסים - (ע"י מירי גלברט 04.08.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 1 בגוש 8990 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות

תדחנה.

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

תנאי לתחילת עבודות :

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 22.11.2022)

המלצה לתת היתר

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)

תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נעמה רבן)

לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

הראלה אברהם אוזן: הכנסנו את הבקשה מחוץ לסדר היום. זו בקשה שיש בה מעל 40 יח"ד ואם אין פה החלטה של הוועדה תוך 90 ימים הבקשה תעבור לוועדת ערר. מאחר ואנחנו ממתינים לקבל את חוות הדעת של הנציב לשוויון לבעלי מוגבלויות, אתם מתבקשים פשוט לקבל החלטה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות הדעת של הנציב.
חן אריאלי: מחליטים לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 24**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0008 מתאריך 29/05/2024**

לשוב ולדון לאחר קבלת תשובה מנציבות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות עבור הבקשה לפטור מתכנון חניות נכים גבוהות בתוך מתקן החניה האוטומטי התת קרקעי בשל מגבלות הנדסיות.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון צוות התנגדויות

בתאריך 8.4.25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, פרדי בן צור, עו"ד שמואל שטטר, לימור קנדיל,

צוות מקצועי: אלון טל חנני, שני פרץ.

מטעם המבקשים: נציג המבקש: אינג' חנן סגל, עורכת הבקשה נטע חי, ענת מסורי, עו"ד אסף עירוני, עו"ד תומר הראל.

מטעם המתנגדים: עו"ד ערן בלומנטל, אולדשטיין דן, אזיקרי אהרון, רוניצקי יהודה, דניאל דן, עו"ד עומרי דן.

עו"ד אסף עירוני: התשובה למרתף הרביעי - זה מעמיס כלכלית וגם יש את מגבלת החלחול. צריך להתייחס גם למיקום הפרוייקט, דירות קטנות שלא אמורות להכביד על עניין החניה.

אינג' חנן סגל: לא ניכסנו את החניות לאף אחד. זה ידון בהליך הקנייני. מדובר בחניה מכנית. בעייתי להיכנס עם רמפות בשלב הזה. למה זה משמעותי אם יהיו עוד 40 חניות או לא, לנושא המסחר?

ליאור שפירא: החלטנו על מדיניות חניה בעיר, היינו רוצים שהיא תהיה ולא יהיה כופר חניה.

ענת מסורי: יש לנו מגבלה של חלחול שדרשו מאיתנו. אם היה לי 100%, היה לי יותר חניה. אנחנו לא יכולים.

עו"ד אסף עירוני: הפרייקט חשוב. יש בו הרבה תועלות ציבוריות, הוא במיקום חשוב לעיר. יש שיפור של הנגישות, גם לטובת המתנגדים.

ליאור שפירא: זה דבר מז'ורי. אנחנו סבורים שמה שנכון לעשות, זה לא לקבל החלטה כעת, אלא להעביר את הדיון לוועדת המשנה. נדון שם ונקבל החלטה בפורום יותר רחב.

עו"ד אסף עירוני: אנחנו רוצים להראות את מיקום המגרש, מצב הבניין היום. הרעיון הוא להחזיר את הבניין לתהילתו.

ליאור שפירא: אני מציע לזמן אתכם לדיון, להציג את הבקשה ואת הטיעון של המתנגדים.

המלצת הצוות דיון נוסף: החלטה מספר: 3

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

לשוב ולדון בנוכחות הצדדים בוועדת המשנה.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4	במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5	יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6	הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, זיקות הנאה, אי סגירת חללים עוברים ואי סגירת מרפסות.
3	אישור מחלקת שימור על מילוי דרישות שימור בהתאם לחוות דעת מתאריך 05/04/2022
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

ליאור שפירא: מאחר ואנחנו סברנו שזה נושא עקרוני, אני וכן אריאל בצוות ההתנגדויות, ביקשנו להביא את הבקשה לוועדת בניין עיר מול כל חברי הוועדה. נציג את הפרויקט בפני חברי הוועדה, נתחיל עם המתנגדים לומר את דבריהם, לאחר מכן המבקשים וניתן שוב למתנגדים לומר את דבריהם. לאחר מכן נדון עם חברי הוועדה.

אלון טל חנני: מדובר במגרש פינתי הגובל ב-3 רחובות, וולפסון, הרצל והשוק. מדובר בבניין עם שימור מרקמי. הבקשה היא להריסה של הבניין והקמת בניין חדש, קומת הקרקע קומה מסחרית עבור 29 יחידות מסחר ומעל 99 יחידות דיור, מרתף חנייה משותף, בניין קיים יש מסחר בקומת הקרקע, יש חצר פנימית. הבקשה להריסה של הבניין ושימור של חלק מהחזיתות, והקמת שחזור של המסחר. 29 יחידות מסחר בקרקע ומעל יש מגורים. יש בתוכו זיקות הנאה ושמירה על כניסות ומעברים. לבקשה הוגשו התנגדויות מבעלי המסחר בקומת הקרקע. הבקשה מציגה מרתף חנייה עבור 87 מקומות חנייה, כאשר יש כופר עבור 50 מקומות חנייה, ובעצם בעלי המסחר בקומת הקרקע. רוב ההתנגדויות שלהם - לממש את מלוא תקן החנייה במגרש. עסק מסחרי ללא חניות זאת פגיעה במסחר.

אלחנן זבולון: כמה יחידות דיור?

אלון טל חנני: 99.

אלחנן זבולון: כמה חנויות בפועל?

אלון טל חנני: 67 חנויות.

ליאור שפירא: אנחנו נמצאים בהתנגדויות. אם חופרים עוד מרתף או לא.

עו"ד ערן בלומנטל: אני מייצג את בעלי יחידות המסחריות בבניין, מדובר בכל בעלי יחידות המסחר שאני מייצג, אנשים מבוגרים שיושבים שם 50-60 שנה מפעילים ומשכירים עסקים, בערוב ימיהם שיהיה להם פרנסה, ללא שינויים דרמטיים ונגיסה בזכויות שלהם. הם מייצגים כ-30% מהזכויות בבניין. אנחנו מחזיקים בדעה שתתברר לגבי היקף הזכויות הקנייניות שלנו באחוזי הבנייה וזכויות הבנייה. בעצם מייצרים תוכנית כל כך גדולה ועשו אותה ללא שום שיתוף פעולה של בעלי הזכויות שאני מייצג. העמידו אותם בפני עובדה מוגמרת, גם על עצם התוכנית נודע די באקראי ולא נעשתה מסירה של תוכניות מסודרות. בשלב מאוחר יותר, גילוי נאות, נערכה פגישה והוצגה בפנינו התוכנית ולכן הוגשו ההתנגדויות. בשונה ממה שנאמר, ההתנגדות היא לא רק לנושא החניות, יש פה בעצם 3 סעיפים. מבחינתנו, נושא ראשון זה החניות, עסקי מסחר שיש חניות שגם נדרשים ללקוחות שלהם, בתוכנית לא רואים את זה. חלק מרחוב השוק שכיום יש חניות ציבוריות, לקחו אותם וביטלו לטובת החניון האוטומטי, שיצור פקקי תנועה, עומסי תנועה בלתי סבירים, כניסה של הלקוחות לעסקים. נושא נוסף, שהוא לא פחות אקוטי, הוא נושא המעברים. החניון הציבורי הוא במרכז הבניין. חניון פרטי לשימוש הציבור.

ליאור שפירא: כמה מקומות חנייה?

עו"ד ערן בלומנטל: בערך כ-20 רכבים. נושא נוסף, זה נושא המעברים, לא רואים את המעברים בתוכנית. יצרו מעברים רחבים כאשר הם נוגסים בעסקים קיימים מזה עשרות שנים. לוקחים בהרצל 61 נכס שלם שקיבל היתר ב-1946 לשמש כנכס והיום מבקשים ליצור מעבר על חשבון הנכס עצמו. נכס אחר, חנות תאורה, הרכיבו מעבר, לקחו את כל חלון הראווה של חנות התאורה, מספר 7 בסקיצה והגדילו מעבר, זה לא צריך לבוא על חשבון נכסים קיימים עשרות שנים, שיפגע בהם באופן עקרוני. זה לא צריך לבוא על חשבון עסקים ונכסים קיימים שיפגע בהם באופן מהותי. אין התנגדות שירחיבו את המעברים רק שלא יפגעו העסקים. יש פה מעבר מתוך הבניין, המעבר משמש כיום כנכס

מושכר לחברת AM/PM, מבקשים היום בתוכנית לבטל את הנכס, ששייך לבן אדם פרטי וליצור בו מעבר, ברחוב וולפסון, מבקשים להרחיב אותו על חשבון הנכס שנמצא מימינו, מצמצמים לחנות התאורה את חלון הראווה. לכן צריך לבחון את המעברים, מצד שני לא לפגוע בזכויות של עסקים קיימים.

ליאור שפירא: העסקים שנמצאים בקרקע יהיו פתוחים גם לרחבה לחזית הפנימית?

עו"ד ערן בלומנטל: אני מעדיף שהיזם יענה על התשובה הזו.

ראובן לדיאנסקי: מדובר בפתח תפעולי, גם הם לא רוצים, הם מעדיפים שזה יהיה לחזית הרחוב, המסחר כיום הינו עירוב שימוש. אנחנו תומכים במסחר מלווה רחוב.

ליאור שפירא: אם אכן תהיה חזית פנימית, אז האינטרס להוריד את החנות של AM/PM הוא מאוד גדול לעומת הלקוחות של AM/PM.

עו"ד ערן בלומנטל: סוגיה שלישית, היא גובה הנכסים. בעצם יש למרבית הנכסים גובה של 6 מ' עם גלריה שמשמשת את העסק. במסגרת התוכנית החדשה הם מבקשים להוריד את הגלריה. אכן בתמורה יתנו פיצוי בקומת המרתף, הפיצוי לא מעשי ולא מקובל. הם מבקשים להשאיר את הגובה של הנכסים בגובה הנוכחי והכניסה תהיה מגובה הקרקע, אני מבין שמבקשים לעשות במקום הגלריות עוד איזה קומת ביניים לטובת היזם, ולא על חשבונם.

עו"ד עומרי דן: מייצג 2 נכסים בבעלות אבא שלי, יש לי זיקה ישירה לנכסים. באופן עקרוני, לא ניתנה שקיפות לגבי התוכנית. דן דניאל חיזוק מבנים, לא נתנה לנו ההזדמנות, אצלנו בתוכנית מתוכנן כניסה לחנייה רובוטית, זה הדבר הראשון שמשך תשומת הלב, והבנו מה קורה מסביבנו, באופן כללי בבניין. יש יזם שהוא מעין בעלים, המחזיק ברוב הנכס כ-70% והוא מגיש תוכנית כזו, היא פגיעה שלמה בזכויות המיעוט. אנחנו חנויות המסחר, שנפגע באופן ישיר מהתוכנית הזאת. אם תשימו לב, כל המיקומים שבעצם יש פגיעות הם החנויות של הבעלים שהם לא קשורים בעצם ליזם. כפי שחברי הסביר, פותחים מעבר על חשבון חנות כניסה לחנייה רובוטית. החנות שלנו נמצאת ברחוב השוק, מה שיקרה בפועל, גם אם החנויות שלנו יזוזו לאזור הצפוני, היזם לא פנה אלינו בשום מצב, גם כשבוצעו שינויים תכנוניים נוספים, איתנו לא נפגשו, אנחנו נפגשנו פעמיים לפגישה במשרד של הבעלים של החברה היזמית, שם הציגו לנו בהדמיה, מאוד נחמד, אנחנו רוצים לציין, כי אנחנו בעד התחדשות עירונית. מה שקורה כאן זאת פגיעה, לא הוצעה שום הצעה כדי לפצות אותנו. אני לא חושב שעיריית תל אביב תרצה לתמוך במקרה כזה. יש כאן תכנון שנועד לשרת את הרוב שבבניין. ברגע שמייצרים כניסה לחנייה רובוטית המובילה למרתפים, שמייצרים חניות רק לחניות הקשורות ליזם. העיקר שמתכננים על חשבון הזכויות שלנו, כניסה לחנייה. קיבלנו את המידע הזה בצוות ההתנגדויות, מדובר בתוכנית לגבי התכנון של היזם. עיקר הטענות שלנו לא יכולות להתבסס על טענות קנייניות, יש התייחסות גם לעניין הזה. בעקרון ההתנגדות היא לגבי החנייה, יש פגיעה בחנויות המסחר, כמו הכניסה הזאת שקיימת בכניסה לרחוב השוק, ייצור פקק עומס לא סביר.

עו"ד אסף עירובי: עורך דין המייצג את המבקשים. בקצרה נראה את החשיבות של הפרויקט הזה, הוא תואם תקופה ארוכה, מול הצוות המקצועי, התכנון וגם השימור, כולל תועלות ציבוריות. היום 0 חניות במגרש, אותה חצר פנימית. היא נפתחת במסגרת התכנון, אנחנו פותחים בהתאם לדרישות העירייה לציבור, וחלק מהיופי של הפרויקט יצירת חצר פתוחה עם זיקות הנאה לטובת הציבור, שבה הציבור יוכל לשבת בחצר, והחנויות יהיו פתוחות גם לחצר הזאת וגם לרחוב, אותן חניות מלוות רחוב, וגם לפנים. בסוף הפרויקט הזה, הכל מתקשר לזה, החנויות מתקשרות לאותו עניין של המסחר והחצר. ה-87 מקומות חנייה שמיוצרות אפשר בע"1, אפשר להגיע עד ל-4 קומות תת קרקעיות יש 3, וזאת מדוע בשביל מקומות החנייה האלה, אנחנו במספר החנויות המקסימלי שניתן. צריך תנועה עם הרכב למעלית שיוזרת למטה ואז נוסעים לחניות, צריך 2 מעליות, והאמירה של הצוות המקצועי קיבל את העניין שאם נוסיף עוד מקומות חנייה נצטרך עוד מעליות והמעליות האלה יעמיסו ויפגעו בחזית של רחוב השוק, הרחוב הזה עמוס, יש את החזית שיש לה חזית תכנונית.

ליאור שפירא: למה מעליות ולא רמפה?

עו"ד אסף עירובי: זה יפגע בחצר הפנימית שהיא חשובה. זה הקטע החשוב, תכנוני, בשביל לייצר את המסחר ובשביל לייצר את החצר הפנימית. אם נעשה עוד מקומות חנייה זה יוביל לעוד מעליות, עומס על רחוב השוק, ופגיעה בחזית של רחוב השוק ובשטחי מסחר. המסחר שהיום יהיה קטן יותר בגלל המעברים. פתרון חנייה המקסימלי, אם נוסיף עוד מקומות חנייה, נצטרך עוד מעליות, והם יפגעו ויעמיסו ברחוב השוק. יש חזית שיש לה חשיבות חזיתית. בשביל לייצר את המסחר ובשביל לייצר את החזית, אם נעשה עוד חנייה, עומס ופגיעה בחזית של רחוב השוק. יש מעברים שנסגרו בהיתר. יש אלמנטים של שימור מרקמי, המעברים האלה משרתים את הציבור, לשפר את הכניסה לתוך אותה חצר פנימית. הטענות של המתנגדים הן קנייניות, אם לא יגיעו להבנות. הדבר החשוב, יש מספיק כלכליות בפרויקט הזה שכולם יהיו מרוצים. אם הוועדה תחליט ותרצה אנחנו מוכנים בהיתר שינויים להוסיף עוד קומה עם עוד מעלית. ההבנה היא להוביל עוד מעלית וזה יפגע בחזית. יש מעברים שנסגרו בהיתר, אבל כשעושים הריסה ובנייה חדשה, לפי תמ"א 38, רוצים לחזור לאותו תכנון מקורי. המעברים האלה משרתים את הציבור, לשפר את הכניסה לחצר הפנימית, ולעומת המצב היום. הטענות של המתנגדים הן קנייניות, ובעניין הזה אני מדגיש שיש פה מספיק כלכליות בפרויקט שכולם יצאו מרוצים.

נטע עורכת הבקשה: זה חלק מהמעברים הקיימים שנותרו יש כאלה שנחסמו, המעברים הן הרצון של השימור לחזור למצב המקורי ולהשמיש את החצר הפנימית ולחבר אותה לרחוב.

אודי כרמלי: היה סיפור שלם, זה בניין אחד שבנוי על 2 ייעודי קרקע שונים, וכל אחד מהם היה להם זכויות אחרות, נעשתה עבודת נמלים, פרויקט מאוד מורכב.

מיטל להבי: מה רוחב החצר הפנימית?

עו"ד אסף עירובי: אתם מבינים שמדובר במתחם במיקום מהותי של העיר, משווע לשטחים פתוחים. היזם אומר שאנחנו הכנסנו את מקסימום החנויות שאפשר במגבלות התכנון. אני עונה כי היות ולהוסיף עוד חניות זה להוסיף עוד שטחי מסחר ועוד מעלית. אם הוועדה תחליט ותרצה, אנחנו מוכנים שמסגרת היתר שינויים להוסיף עוד קומה 4- ועוד מעלית. אבל זה להחלטתכם. ההבנה היא להוסיף עוד קומה, ועוד מעלית וזה יפגע בחזית.

ליאור שפירא: למה אני לא יכול לעשות רמפה במקום מעלית, ולעשות עוד מרתף, האם אני יכול לעשות זאת?

נטע חי (עורכת הבקשה): האורך של רמפה, היא מאוד ארוכה, היא תופסת המון משטחי קרקע, אבל הדבר יבוא על חשבון החצר הפנימית, היא בזיקת הנאה, וגם על חשבון שטחי המסחר.

חנן סגל: מנהל הפרויקט מטעם היזם - בחזיתות הייתה מערכת שיקולים. בחנו את אופציית הרמפה, גם אנחנו העדפנו אותה, אבל רמפה משמעותה ללכת בתוואי שכזה, שגובה ראש, ילכו לאיבוד עוד חניות, תהיה בעייה של איבוד שטחי מסחר. מעלית יורדים, נוסע לחנייה שלך, יש כניסה רגילה לחנייה.

ראובן לדיאנסקי: תחזק את עניין הרמפה, מה הבעיה בלייצר רמפה במקום מעלית?

חנ סגל: בואו נבדיל, יורד במעלית, מגיע לקומה שם אני נוסע לחנייה, עד כאן אני יכולה לרדת לעוד קומה.

ראובן לדיאנסקי: תסביר לנו על הרמפה.

חנ סגל: רמפה משמעותה לרדת בשיפוע למטה, כאשר מגיעים לשיפור בגלל עניינים של גובה, משמעות שהרמפה תגיע לפה, רמפה פוגעת בחצר ופוגעת בעוד שטחי מסחר.

מיטל להבי: אני רוצה לראות את גודל הרמפה לעומת גודל הכניסה למעלית.

חנ סגל: כשבחנו את זה, כמות החניות לא גדלה אלא קטנה.

מיטל להבי: מאחר וכל הזמן אומרים פה, בניין לשימור, לשחזור, אלמנטי הגובה של קומת המסחר הם לא אלמנט לשימור? תראו לי מה אתם משמרים ומה אתם לא משמרים באלמנטים.

אורנה בריבאי: אני מבינה שאתם מייצגים 67 מבעלי הזכויות, יש פה התנגדויות ואני רוצה לשאול, האם יכול להיות לכם מענה להתנגדויות שיטיב עם האנשים שקיימים שם, ואם כן, באיזה סתירה זה עומד לתכנון? אני רוצה להבין, מה ביישוב הפער לבין ה-33% יכול לבוא לידי ביטוי, שאנחנו נדון בהתנגדויות בדיון פנימי. והאם צריכה להיות בקשה כלשהי עם הגורמים המקצועיים בעירייה שיסדירו את זה, ולתת להם גישה אחרת נוספת שונה ממה שהיה עד כה.

ענת מסורי (עורכת הבקשה): כמו שנאמר על ידי אסף, שזה פותר חלק מבעיית החנייה. הפתרון של הרמפה יגזור שטח ניכר מקומת הקרקע, במשך שנה ויותר, בדיונים במחלקת השימור על מנת לשמר את כל הערכים הארכיטקטוני שנתבקשנו להם, ועשינו את זה בצורה המיטבית ביותר. אי אפשר להכיל את הרצונות של כולם. שמעתי בקשב רב את כל המתנגדים, הגענו לפתרון.

עו"ד אסף עירוני: התשובה שלנו היא פשוטה, אנחנו חושבים שזה פרויקט שהוא טוב, אני חושב שמבחינת המתנגדים, יש פה מספיק כלכליות ובסוף כולם יהיו מרוצים. הרמפה תגביר את הפער ביכולת למצוא סידור, כמות החניות המתוכננת רגע לא הוגדרה ככמות חניות רק כיזם. יש 87 חניות.

מיטל להבי: למה אנחנו צריכים לתת את החניות האלה ברחוב, למה אני מתחייבת מראש לתת חניית נכים לכיסאות גלגלים ברחוב?

עו"ד ערן בלומנטל: לא קיבלנו תשובה לגבי חשיפה של החניות לפטיו, לגינה. נושא השימור הסלקטיבי, זאת נקודה שדוגלים בשימור מרקמי, על הדרך נכסים שקיימים שנים, דווקא אותם משנים גם בגובה גם בגודל.

עו"ד עומרי דן: אנחנו מדברים על שינוי המרקמי בתוך החניות, בעצם מנמיכים את גובה החנות על מנת לייצר מצב שבו מייצרים עוד קומה לטובת היזם. במקום לשימוש חנויות המסחר, שאגב השימוש לא מוגדר, לא קיבלתי את התוכנית לידי, דבר שני שעושים, נתנו לנו מענה, לדברי היזם, לתת מענה בזה שהם חופרים קומת מרתף. בשיחה פנימית שהייתה לנו עם היזם, עלתה נקודה אם העירייה תאפשר לייצר בקומה הזאת, במקום מרתפים לחניות עוד חניות, זה ייצר פתרון כלכלי שייתן לנו מענה.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אחד: זה לא בניין לשימור אלא בניין לשחזור, אני הייתי רוצה, במקרים כאלה, צריכים לראות את הסביבה, מה קיים ומה מתוכנן. דבר שלישי, אני לא חושב שבמקום כזה, שהוא סופר מוטה לתחבורה ציבורית, שבו עוברים רכבים ציבוריים, אוטובוסים, עד שהבניין הזה יסתיים גם תהיה רכבת הקלה, אני לא חושב שצריכים להגביר בחניות. צריך לזכור שהיום לחנויות האלה אין חניות. אני לא חושב שצריך להגדיל את מקומות החנייה. אני הייתי שמח להוריד מרתף חנייה. לגבי הרמפה, יש הצדקה מאוד גדולה כאשר מדובר במעלית, יש פקק ויש שם עומסים, מדובר גם במגורים, ויכול להיות שזה לא פרקטי ונוח, ואם לצורך העניין להשאיר את מספר החניות ואם הרמפה מצריכה ביטול חניות בחלק מהקומות, זה בהחלט להוריד קומת חניון, מרתף חנייה, להשאיר את הפרויקט עם אותו מספר חניות עם קומת מרתף נוספת.

אורנה בריבאי: מדובר בשדרוג משמעותי של המבנה, של התנאים. יש פה פרויקט יפה, אני כן הייתי שמחה לשמוע מהצוות למה לא עוד קומת חניות כדי לייצר מענה מלא לכולם, ואני חושבת שלא צריכים להיכנס לרזולוציה של כן רמפה, או לא רמפה. יש פה יזם שרוצה שהפרויקט שלו יצליח. אם תענו למה לא עוד קומה, והאם זה נותן מענה, אני חושבת שבהחלט ניתן לאשר.

מיטל להבי: אני אומרת שמדובר בפרויקט מעל 2 דונם. אנחנו לא מסוגלים לייצר את הפתרונות בתוך המגרש, אז מה יגידו אזובי הקיר? כל פעם מביאים 500 מטר, מבקשים פטור. מדובר ב-2 דונם של שימור מרקמי, שעושים פה שמיניות באוויר כדי להשאיר את המרקמי. בשם השימור המרקמי מבטלים את הגלריות, מגדילים לדירות את הזכויות ב-25 מ"ר לכל דירה, פוגעים בינתיים ביחידות המסחריות. אולי אנחנו לא אמורים להתעסק בקניין אבל כן אנחנו צריכים להסתכל על מה קורה פה כתוצאה מהתכנון שאנחנו מאפשרים. התכנון שאנחנו מאפשרים הוא תכנון שלא ממצא את היכולת לתת מענה לחנייה, כולל לבעלי מוגבלויות. אנחנו נתקלים בבעיה של חניות לנכים אחר כך, וזה בא על חשבון כחול לבן, ופריקה וטעינה תבוא על חשבון כחול לבן ופגיעה מצטברת בתושבים באזור שהוא מחסור מובהק. אני חושבת שצריך למצוא פתרון. אני לא הבנתי את הבעיה ואת הפער בין מעלית לבין רמפה, מה גם שהם מבקשים לבטל את שטח החלחול מתחת ל-15%. אם הם מבקשים לצמצם את שטח החלחול אז שיתנו מענה, ראיתי את זה בסעיף 10, הם גם מקבלים מקומות מעבר למותר, הם מקבלים 7.65 מקומות חנייה לשיקול דעת הוועדה, בהקלה על הקלה.

אלון טל חנני: לא המלצנו על זה, בפרויקט הזה יש 15%.

אלחנן זבולון: הם ביקשו, אבל הם לא צריכים.

מיטל להבי: אני חושבת שבניין לשימור, לא הבנתי מה שימרתם בו לא מרקמית, ולא עניינית, בזה שלא שמרנו עניינית, פגענו במסחר.

במגרש של 2 דונם שאפשר לעשות רמפה, שמביאים לנו פה מתקן, תייצרו פתרון של רמפה. הסטייה מהחניות המרחביות, תדאגו גם לקצת של האחרים.

מלי פולישוק: לגבי השימור, לא הבנתי את עניין השימור, האם מחייבים את צורת ח' כפי שזה מוצג כאן, זה השימור המרקמי? לפי מה שהוא הסביר, החצר לא פונה לרחוב, זה בעצם שטח קלוע, מדובר בשטח פנימי, יכול להיות כמו החניון ברחוב הארבעה, או בבית רומנו, זה ציבורי לכולם, אבל לא פתוח. אני מדמינת לעצמי 2 מעליות וכמעט 100 משפחות שמגיעות לחניון, זה לא מתקן, זה רק מעלית. זה יהיה סיוט לכל 99 יחידות דיור שם. גם אם זה על חשבון שטח בנייה אחר, צריך ללכת על רמפה. האם יש לכם ניסיון במקום אחר, ל-2 מעליות, האם זה עובד בכלל?

אביגדור פריד: הם העלו שקף של מופע חזית בהרצל פינת וולפסון, ניגשתי לראות שזה בית משרדים, אני לא רואה שום בליטה, שום מרפסת, גם אם יש מרפסות לכיוון השטח הקלוע, זה חריג לחלוטין מהמופע החיצוני של רחוב הרצל, גם בחזית לרחובות תהייה בליטות, תראו את השקף ותראו איך הבניין נראה.

ליאור שפירא: אני הולך, צריך ללכת מקיצון לקיצון, אי' חשבתי שזה נושא עקרוני והבאתי את זה לכאן. בכל מקרה, אני כן בדעה שצריך לעשות שם עוד מרתף וגם אני בדעה לוותר על המעלית ולעשות רמפה, מצד שני, אני משתעשע עם הרעיון ואולי מעדיף לעשות 0, לא לעשות שום מרתף, להשאיר את זה בהתאם למדיניות שלנו.

מיטל להבי: יהיה פקקים לחיפוש חנייה. הם לא כל כך מנצלים את כספי הכופר כדי להיות מסוגלים להבין איפה משקיעים אותם.

ראובן לדיאנסקי: ההצעה שלי זה לייצר קומת מרתף חנייה נוסף, לצורך שיפור תכנון לא לצורך הגדלת מקומות החנייה, להקים רמפה ולוותר על המעלית.

אודי כרמלי: אני רוצה להתייחס לכל מה שנאמר כאן. מדובר בפרויקט הטוב והמוצלח שנעשה כאן. נעשתה עבודת נמלים, כי זה לא עוד בניין. הוא מאוד מורכב, היו בעיות משפטיות, תכנוניות, סטטוטוריות, שנאלצנו הרבה מאוד גמישות כדי לפתור אותם וזה נעשה בצורה הטובה ביותר. זה סוג של פרויקט לשינוי מרחבי בכל רחבי פלורנטין בגלל הגודל שלו, בגלל המסה שלו, אנחנו צריכים לתמוך בו. אנחנו הגענו לוועדה עם הנושא של שימור מרקמי עם 77-78, הוועדה התלהבה מהכיוון ומהעקרונות, כל הרעיון של שימור מרקמי, הרעיון הוא לשמור על מרקם, על שפה, הרעיון הוא לשמור על המעברים, על החללים הציבוריים, לשמור על השפה של הבניין, לשמור על השימושים של הבניין, נעשתה עבודה יוצאת דופן. אם לא היה שימור מרקמי, היינו מקבלים 7 בניינים אחד ליד השני, לא היה לנו אפשרות להגיד לא לעשות אותם. אחרת לא היינו מקבלים את המבנה המורכב הזה. לגבי השאלות של עוד חנייה, בין 0 לבין תקן מלא 100 של תוספת רמפה. אמרתי את זה כי מה המשמעות של עוד קומה עם עוד מעלית, למה נעשה הרעיון לא להפוך את רחוב השוק, יאבד את הדומיננטיות של חזית מסחרית, יהיה לו את הכניסה הקיימת כיום, וצריך להוסיף עוד כניסה.

מיטל להבי: יש שני כניסות למעלית, ואני שאלתי למה לא רמפה.

ראובן לדיאנסקי: רמפה עם קומת מרתף נוספת, רק לשיפור תכנון.

אודי כרמלי: היזם אמר שהוא מוכן להוסיף עוד מעלית. אני מבין למה לא ניתן להוסיף עוד רמפה מרחוב הרצל - ברור לכולם? מי שמכיר את התוואי במקום, רחוב הרצל, רחוב השוק לא נמצא במפלס עם רחוב הרצל, הוא עליון יותר, זאת אומרת בדרך כלל שאנחנו עושים פרויקטים שנכנסים עם רמפה, תמיד השאיפה להיכנס מהמפלס הנמוך לא מהגבוה, מה זה אומר שנכנסים למגרש מלבני צר מהמפלס הגבוה?

אביגדור פריד: שיפוע.

אלחנן זבולון: מה ההבדלים ב-0, 0?

ראובן לדיאנסקי: אז מה אם זה שיפוע עצום, נכנס עם האוטו, האוטו סובל הכל.

אודי כרמלי: השאלה היחידה שנשארה פתוחה על השולחן, זה כן רמפה, או לא?

ראובן לדיאנסקי: הסבר טוב, השאלה היא שאלה טובה.

אודי כרמלי: אם אנחנו נרצה לעשות רמפה במקום המעליות, רחוב השוק, ושוב כשמדברים על רמפה - 99 מקומות, אפשר להסתפק ברמפה זו מסלולית עלייה וירידה, זה מרחיב, אבל המשמעות היא שאני נכנס מגובה גבוה יותר, רק כדי להגיע למפלס הרצל, הטענה שלי שרק כאן הרמפה תגיע ל-0/0. אי אפשר לבנות.

מיטל להבי: מה ההבדל של ה-0/0 בין רחוב השוק ורחוב הרצל? והשאלה השנייה, למה חייבים מרחוב השוק ולא מרחוב וולפסון, הוא רחוב עם נתיבים, יש חנייה, אף אחד לא מתכנן לעשות אותו למדרחוב. למה לא להפחית את ה-0/0.

אודי כרמלי: כדי להיכנס לוולפסון, הכל אפשרי, אבל המשמעות היא כאשר עושים רמפה, לא רק לכניסה, עושים רמפה גם לירידה לקומה הבאה, וירידה לקומה הבאה. הרבה מקומות חנייה פיקטיביים, יצטרכו לרדת לעוד קומה אחת.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע ככה, מאחר ואני חש את חברי הוועדה, ויש קונצנזוס מוחלט לעניין של רמפה, וגורמי המקצוע אומרים שזה נחמד אבל זה בלתי אפשרי, הייתי שמח שאם בדיון הבא תראו לנו הדמייה, לבחון את זה בנוסף מרחוב וולפסון.

אודי כרמלי: בנוסף, אני רוצה להגיד, לקבל החלטה על רמפה, זה אומר שזה פרויקט חדש, להגיש בקשה חדשה, לתת להם עוד שנה לפחות ביציאה.

מיטל להבי: זה לא יכול להיות שאנחנו לא יכולים להחליט כי זה פרויקט חדש.

אודי כרמלי: אתם נזפים בנו, למה פרויקטים מתעכבים.

ראובן לדיאנסקי: אני ישקף לך את תחושת הלב של חברי הוועדה, כשאתה אומר לנו שהפרויקט הזה ייקח עוד שנה, זאת אומרת שהיכולת שלנו כחברי וועדה להשפיע לאור מה שאתה אומר, יפסיד.

אודי כרמלי: חובתי המקצועית לתת לך את כל השיקולים כדי לתת החלטה.

ראובן לדיאנסקי: כמה זמן הפרויקט התעכב בגללכם, אז הוא יתעכב שנה בגללנו.

ליאור שפירא: אנחנו נשוב ונדון. אנחנו רוצים לבדוק את עניין הרמפה לרבות מרחוב וולפסון ואם צריך לחפור עוד קומת מרתף.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0008-25-2 מתאריך 07/05/2025

לשוב ולדון לאחר בדיקת היתכנות תכנון רמפה מרחוב השוק (במקום הכניסה למעליות חניה) ולחילופין מרחוב וולפסון ללא הגדלת מספר מקומות החניה והאם תכנון כזה יצריך לחפור עוד קומת מרתף.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

מוציאים את הבקשה מסדר היום.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0012-25-2 מתאריך 02/07/2025

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלון חנני: המלצנו לוועדה לאשר פרויקט של הריסה ובנייה מחדש, שימור מרקמי, כאשר הגישה למרתף החנייה דרך 2 מעליות רכב וכמו כן, יש בקשה לכופר לכ-50 מקומות חנייה, הבקשה הוגשה עם התנגדות של בעלי המסחר בקומת הקרקע בעיקר, שגם התנגדו שיש כופר חנייה וגם התנגדו על התמורות שלהם. בדיון בהתנגדויות שנערכה חברי הוועדה ביקשו לבחון את הנושא של רמפת חנייה ואת ההשפעות שיש לה על הפרויקט, הזמנו את האדריכל הם הציגו תכנון של הרמפה בעצם משפיע על המתנגדים, הם נמצאים כאן פה, התכנון מקטין להם את השטחים ואת הזכויות.

איריס גלאי: הם לא מצליחים לספק את כל מקומות החנייה בתכנון מיטבי.

חן אריאלי: אנחנו רוצים לשמוע את עורך הבקשה שיציג לנו את התוכנית, הצטרפה גם נציגת מחלקת השימור, וגם המתנגדים נמצאים כאן.

נטע חי : אנחנו ממשרד פיצו קדם, עורכי הבקשה, אני נציג כמה מוצגים שנמצאים במגירת 2500.

ליאור שפירא: צוות ההתנגדויות המליצה שהדיון בהתנגדות ידון במסגרת הוועדה בפני כולם, במסגרת הדיון סברנו חברי הוועדה שאנחנו רוצים לראות עוד פתרונות המבוססים על רמפה ולא מעלית ומבקשים לראות איך זה מתקבל. לכן גם היום נמצאים גם המבקשים וגם המתנגדים.

נטע שי: פרויקט ברחוב הרצל, וולפסון השוק, יש כ-1800 מ"ר של מסחר, 99 יחידות דיור, מתוכם 50 קטנות מ-50 מ"ר, אנחנו קרובים לציר הקו האדום, יש חניונים עירוניים בהיקף הפרויקט, הפרויקט מציע גם שצ"פ, יותר זיקת הנאה חצר פנימית למעבר הציבור הפתוח בשטח של כחצי דונם. בצוות ההתנגדויות סוכם לבחון אפשרות כניסה ברמפה לפרויקט, אנחנו בחנו כמה אפשרויות, האפשרות הראשונה זה ללכת לחניון קונבנציונלי מלא, כאשר נכנסים ברמפה מאותו מיקום של מעליות הרכב שנמצאים כיום בתכנון, בחנו גם את האפשרות כניסה מוולפסון, קיבלנו תגובה ממחלקת התנועה בעקבות רמזורים ועומסי תנועה לא תתאפשר כניסה מוולפסון ולכן נותרנו עם אותה כניסה, וגם לא לפגוע בכל התיאום שימור שעשינו, ברמת פגיעה בחזית.

ליאור שפירא: אנחנו רצינו לבחון את הכל, לא יכול סיטואציה שגורמי מקצוע בעירייה לא יאפשרו לנו אופציה מרחוב וולפסון, אני לא מבין את הקטע הזה, אנחנו ביקשנו לבחון את כל האופציות. זה לא אופציה שמתקבלת. לא לזה ציפינו.

נטע חי: יש לנו 2 חלופות: אחת שמציעה אפשרות.

ליאור שפירא: תראי לנו את החלופות.

אסף עירוני: השורה התחתונה שנענינו בהתאם להחלטת הוועדה, ועשינו זאת.

נטע חי: בעצם אני יציג את הסכימה של קומת המרתף, יש שטחי הצמדה ליחידות המסחר שנמצאים בקרקע, יש פה את הגרעינים ובהם יש מגורים, שדרכם ניגשים לחדרי אשפה, אופניים ולכל המערכות של הפרויקט, וזאת רמפת הכניסה, כניסת רכבים בשיפוע שהוא מאוד גבוה, באזור 7.80 תלוי לאיזה רמת שירות חניות אנחנו יורדים, ככל שיוורדים בשיפוע זה יכול לרדת של 6.20 יש הפרשים של כמעט מטר. זה סימון סכמטי של הרמפה בחלופה של חניון קונבנציונלי מלא. אנחנו מסמינים את האזורים שנפגעים בתכנון, בהקשר להתנגדויות זה פגיעה בשטחי הצמדה של המסחר, וזה בעקבות הרמפה שמגיעה למרתף 2, יש לנו גם את הקטנת החלחול, זה עניין מאוד קריטי בשכונה שיש בה המון הצפות במהלך השנה, זאת חוות הדעת של עניין קו רק"ל, חוות דעת שמפורסמת.

אלחנן זבולון: יש לכם טיפול במי נגר?

ענת מסורי: מה שאנחנו באים לומר, אחרי התיאום עם כל הגורמים, היינו ב-15% חלחול, שזה עונה לתוכנית ע1, בגרסה הבאה שביקשתם אנחנו כמובן נאלצנו לפגוע בשטח החלחול והגענו ל-11%.

הרמפה שאנחנו מוציאים מובילה ל-11% חלחול.

נטע חי: רוחב הרמפה שאוכל חלק מהחלחול. זה המצב הקיים של טבלת ההיצע, 87 חניות. החלופה הראשונה של סימון מסעות רכב קונבנציונלית, וגם להציג את ההשפעות שלהן, הקטנת החלחול, השמה של גרעינים

וממ"קים על גבי המסעות מה שמקטין את כמויות החנייה שאפשר לתת בכל מרתף, מדובר ב-25 מקומות חנייה במרתף בשביל לא לפגוע בקומות העליונות, אם כי זה פוגע בגרעינים וממ"קים.

חן אריאלי: את בעצם מראה לי למה האופציה שהוועדה רצתה, היא בעייתי. בואי תראי לי גם פתרון שזה כן מסתדר.

נטע חי: אני אראה פתרון גם שמסתדר. אני מציגה את החלופה השנייה - קומת הקרקע בחלופה הזו אנחנו מכניסים את מעליות הרכב למרתף 1 בזכות זה מקצרים את אורך הרמפה, בזכות זה אנחנו מצליחים לשמור על כל מערכות הפרויקט שנמצאות במרתף 1, אשפה, חשמל ותנועה, המשמעות של הרמפה בפיתוח זה הקטנה של שטחי השצ"פ, זיקת הנאה משותפת, יש פה עניינים אקוסטיים, בינינו זה פתרון שהכי פוגע בפרויקט, יורדת למרתף 1, לקו הזה, כל רכב בפני עצמו נכנס למעלית רכב שיוצרת לעבוד במקביל להוריד ולהוציא רכבים, זאת רמפה דו כיוונית ושומרים על אותם כמות חניות באותם מספר קומות מרתף.

אסף עירוני: רמפה רגילה לחניות קונבנציונלית זה לא פתרון טוב, זה מוביל להפחתה משמעותית של החלחול, אי אפשר לעשות את ההצמדות בקומה 1- לפי תוכנית 1ע לשטחי המסחר, זה פוגע בכל התפקוד היפה של החצר. אתם רציתם את הרמפה, מה היא עוזרת ומשפרת לציבור, אם יש המתנה, לדעתנו לא אמור להיות המתנה, אם יהיו הם כולם יהיו בתוך הפרויקט.

נטע חי: רוחב רמפת רכבים קונבנציונלית היא הרבה יותר רחבה ממסוע של חניון רובוטי, במיקום של הרמפה היה חניון רובוטי.

אסף עירוני: בעולם תכנון הבנייה זה כל הזמן נמצאים באיזונים. אני מזכיר את היתרונות של הפרויקט הזה. יש פה הרוב דירות קטנות, יש החיאה של אזור מאוד גדול וחשוב, נותנים פה שצ"פ, המצב כיום בשטח גרוע, וכמה הפרויקט מטיב עם השכונה, דיברנו על המדיניות של העירייה, מפחיתים את התלות ברכבים פרטיים, אנחנו מדברים על חניות כשהעירייה עושה את כל להפחית ברכבים והדירות ברובן קטנות. באמת זה לא המקום שצריך להתעקש על חנייה, אבל הוועדה ביקשה והלכנו ועשינו שיעורי בית, הפתרון המוצע הזה שוב בתוך האיזונים הנדרשים מה שעוזר גם לממדי המגרש, הוא מאפשר שכל עניין ההמתנה והגישה של החנייה יהיה בתוך המגרש ולא על רחוב השוק.

נטע חי: עניין טבלת ביקוש חנייה, אנחנו בעצם גם בעקבות שבדקנו את תמהיל הדירות, 20 מקומות חנייה למסחר ו-67 ממקומות חנייה למגורים, נוצרת חלוקה שהיא קצת יותר מאוזנת.

אלחנן זבולון: כמה יחידות דיור יש?

נטע חי: יש 99 יחידות דיור, מתוכם 50 דירות הם קטנות יותר מ-50 מ"ר. נחנו שומרים?

אלחנן זבולון: ואת בונה כמה חניות למגורים?

נטע חי: 67 מקומות חנייה. במסחר אנחנו 1 ל-1, מגורים 99 יחידות דיור, מסחר כ-1800 1 ל-50, יוצא 88 מקומות חנייה.

אסף עירוני: אני חייב להדגיש את הדירות הקטנות, אם היינו פה בתב"ע, בקלות אומרים תקן חצי לדירות קטנות, בתקנות הרישוי יש סעיף שמדבר על רשות רישוי יכולה אם יש שיקולי שימור, חלק מהשיקולים הם גם שימור, חלק מהעניין פה זה לשמר את החזיתות ולהחזיר את מה שהיה. רשות הרישוי יכולה להחליט על תקן נמוך יותר. זה עיוות של המצב.

ליאור שפירא: זה לא הטיעון, אנחנו יכולים גם לפתור אתכם, אנחנו יכולים הכל, אבל אנחנו בוחרים לא לעשות את זה.

נטע חי: הראנו לכם חלופה של הרמפה ואיך זה משפיע על הקרקע, אם אנחנו נכנסים מוולפסון, פוגעת במסחר הרבה יותר, כי אתה צריך להיכנס איכשהו. אנחנו לוקחים שטחים.

אסף עירוני: אנחנו לא באיזה מגרש ריק, יש פה עניינים של שימור, אם זה היה מגרש ענק שעושים הריסה ובנייה של כל המגרש. כל המטרה של הפרויקט זה לשמור על הלכתיים וחזיתות מסחר ושימור, איפה רכב פרטי מקבל פה תעודק ולקבל פה רמפה, זה מנוגד לכל ערכי האדריכלות של הפרויקט הזה.

נטע חי: גם חשוב לציין שבשביל להגיע למרתף 1, אורך הרמפה זה כ-30 מ', זה לא רק אוכל את המסחר.

ליאור שפירא: דמיינו שיהיה לנו חלופות. אני מבין את הסיטואציה שנוצרה. רצינו לראות רמפות, אולי להגדיל עוד מרתף חנייה כלפי מטה.

נטע חי: תוספת אני אגיד בקשר לעוד מרתף חנייה לחלופה של מעליות רכב וחניון רובוטי, מדובר בתוספת של מעלית רכב שזה שוב מגיע, יש לנו 87 חניות, כל מעלית עבור כ-40 חניות. אם לא נוסיף מעלית רכב, פקקי תנועה יהיו גדולים, העומס יהיה גדול יותר, זה יהיה לא יעיל, אנשים ימתינו זמן רב לרכב.

חן אריאלי: בואו נשמע את המתנגדים.

ערן בלומנטל: אני כידוע מייצג את בעלי היחידות המסחריות כ-2/3 מהבניין, אנשים שרובם הגיעו לכאן הם מבוגרים, זאת הפרנסה שלהם בערוב ימיהם. דיברו על איזונים אבל יש איזה גורם בעל 2/3 מהזכויות שאף אחד לא שאל אותנו משהו שמשקף את רוב בעלי הזכויות. עד ששמענו אופן קשבת אצל ראש הוועדה, אף אחד לא יושב איתנו, שמע אותנו, זאת ועוד שמדובר בבניין לשימור, וחרף השימור היחידות המסחריות משתנות לחלוטין, חלקן נעלמות, חלקן מצטמצמות, חלקן הופכות מריבוע למשולש, כמובן הכל בא על חשבון על בעלי היחידות המסחריות, גם אמרתי את זה בישיבה הקודמת, מעבר לנושא החנייה, התוכנית כוללת צמצום של יחידות מסחריות, הופכות להיות מעברים, יחידות שקיימות עשרות שנים, בתוכנית החדשה, הופכות להיות מעברים, אף אחד לא דיבר על פיצוי שמקבלים אותן בעלי הזכויות, בעצם התוכנית הזאת בהסתכלות שלחי, זאת תוכנית שחייבת לשקף את האינטרס גם של בעלי 30 אחוז מבעלי הזכויות בבניין, אני שם כרגע את כל נושא הקנייני, אני רואה גם הנושא הקנייני יש מחלוקת, שגם שם בעצם מתעלמים מהזכויות, אני מבקש מחברי הוועדה לשקול את כל הטענות של ההתנגדות שמתייחסות ליחידות המסחריות עצמן שמצטמצמות ומשתנות.

הראלה אברהם אופן: אמרת שיש יחידות מסחריות שהופכות להיות מעברים, הבעלים של היחידות האלה נתנו את ההסכמה שלהם?

ערן בלומנטל: בודאי שלא, הם לא ידעו על זה.

הראלה אברהם אופן: מה שאתה אומר במילים אחרות שיש בקשה להיתר שכוללת תכנון בשטח פרטי ללא הסכמת בעלים?

ערן בלומנטל: כן. יש עוד בעלי זכויות יחידות פרטיות רשומות בטאבו, הבניין הרי כידוע לא רשום כבית משותף עדיין, אבל יחידות שקיימות רשומות בטאבו עשרות שנים, ובתוכנית הזאת הפכו להיות מעבר ציבורי.

אלחנן זבולון: האם העובדה הזאת, ידעתם שהם מתקדמים, האם השבתם את תשומת ליבם של היזמים על הדבר הזה?

ערן בלומנטל: בודאי.

אלחנן זבולון: אתה רומז שהם התעלמו?

ערן בלומנטל: לא רומז, אני אומר.

אלחנן זבולון: הבנתי. תודה.

עומרי דן: מצטרף לדברי חברי, דן דניאל בעלים של החנות שעל גביה תוכננה הרמפה ובזמנו תוכננה המעלית.

חן אריאלי: איזה רמפה?

עומרי דן: הרמפה כניסה לחנייה.

חן אריאלי: לא החלופות שראינו?

עומרי דן: גם החלופות שראינו, זה מאותה כניסה. בעצם חלופה שונה, כולן מאותה כניסה על גבי החנות שלנו, גם זה נאמר בפעם הקודמת, אני חושב באופן כללי, ברגע שאתה מתכנן תוכנית מסוימת על גבי שטח שיש למישהו בעלות קניינית בו, אתה צריך לשתף אותו דבר ראשון, אנחנו לא מתנגדים להתחדשות עירונית, אבל אנחנו לא מוכנים שיפגעו בנו.

ליאור שפירא: אחרי ששמענו את הדברים שלכם ואת הדברים של המבקשים, אנחנו כיוונו משהו שהרגשנו בחוסר זה הרמפה שנכנסת על זה אנחנו רוצים לשמוע מה עמדתכם.

עומרי דן: אנחנו לא מתנגדים לכניסה מרחוב ולפסון, רק לציין את הנקודה הזאת, יש לציין שצריך לעשות בדיקה של חנות וחנות שבוטלה החלופה הזאת.

ליאור שפירא: מה שאתה אומר, יש לגביכם התעלמות מוחלטת?

עומרי דן: הייתה לנו פגישה אחת או שניים עם היזם ונפגשנו בדיון התנגדויות ולא הציגו בפנינו בעצם את הדברים כפי שהציגו לוועדה לתכנון ובנייה, לא שיתפו אותנו והבנה לגבי התוכנית שתוכננה. בואו נקבל החלטה בעניין התכנוני, ואחר כך נסתדר.

ערן בלומנטל: הערה לגבי החניות, היות וכל כניסה לחניון כזה ואחר תהיה מקומת הקרקע, אז חייבים לתאם את זה ולשתף פעולה עם בעלי היחידות בקומת הקרקע, שממנה הכניסה, ולכן הכניסה לחנייה חייבת להיות מתואמת לטעמי, וגם אני מקווה גם לטעמכם, אם בעלי הזכויות הקנייניות באותן יחידות שממנה תהיה הכניסה לחנייה.

חנן סגל: כל פרויקט התחדשות עירונית, יש הסכם עם 70-80 אחוז מהדיירים, יבוא בניין אחד שאני לא רוצה, ברור שבסוף חייב להיות הסכמים, וחייב להגיע לידי פתרון, כי אחרת לא יהיה פרויקט.

ערן בלומנטל: אנחנו בעד התחדשות עירונית, אבל חייבים במסגרת האיזונים לראות מה ניתן לעשות.

אודי כרמלי: לא הבנתי מה העמדה שלכם, לבטל את הפרויקט, לבטל את המעלית, לעשות רמפה, מה ה עמדה שלכם? אתם מבקשים מהוועדה לתת חוות דעת שלילית לפרויקט, לסגור אותו.

ערן בלומנטל: אנחנו רוצים את הפרויקט, אבל חייבים לשנות את הפרויקט, שהיחידות לא ישתנו, שהחלונות ראוה לא יבוטלו.

אודי כרמלי: ואם הפתרון שמה שאתה מבקש, שבעצם לא יהיה רמפה ולא תהיה כניסה ולא יהיו מרתפי חנייה? **ערן בלומנטל:** שלא תהיה חנייה בכלל, צריך לשקול את זה.

אסף עירוני: יש 70 אחוז הסכמות, במסמך ששלחנו היה 67, מאז הושגה עוד הסכמה אחת. עוד דבר, זה פרויקט של הריסה ובנייה מחדש, יש אלמנטים של שימור, שימור חזיתות אבל זה כן הריסה ובנייה מחדש. ולכן אנחנו מוכנים להמשיך בשלב הזה, כאשר יהיה את הודאות התכנונית ימשיכו המגעים, בשאיפה ליתר הליכים בפני המפקחת.

חנן סגל: אני נציג הבעלים, הגזלן ואני מנהל את כל האירוע הזה, אמירה שלנו היתה מאוד ברורה, כדי להגיע להבנות עם המסחר, ובסוף אם נרצה שיהיה פרויקט, נצטרך להגיע להבנות, יש מקומות להגיע להבנות, הפרויקט הזה במתכונתו הנוכחית משביח את כל הנכסים כולם, מי שהיה שם באזור, רואה איך זה נראה, מה שווה המסחר היום, לא יכול להיות שווה בתוך מה שקורה שם, גם השטח המרכזי באמצע משביח את ערך המסחר, אמרתי וזה מאוד חשוב, אחרי החלטת הוועדה העוגה תהיה ברורה, לחלוקה תהיה ברורה, מוגדרת ממה שהוועדה אומרת זה בסדר, זה מותנה במעברים, מעברי שימור, כמה נשאר בכלל מסחר, כן רמפה, לא רמפה, כמה חלחול וכמה לא, ברגע שיהיה ברור ונחלק אותה.

ליאור שפירא: מה אתה למעשה אומר, גורמי המקצוע יעבדו על תוכנית, המון שעות עבודה, הזמן שלהם שווה הרבה מאוד כסף, ואחרי שניתן לכם החלטה, זה יהיה הבסיס להתחיל את המשא ומתן עם תוכנית שכנראה לא תדע להוציא אותה לפועל, אתה הולך לבתי משפט, ואז תגיע להבנות איתם, ואז תגיעו אלינו עוד פעם, הגענו איתם להבנות, אבל אנחנו צריכים לשנות את התוכנית. ועוד פעם לבזבז את זמן הציבור. ולכן אנחנו רוצים שאנחנו באים לכאן, ומגיעים לדיון השלישי, רוצים לבוא עם משהו מגובש, שנגיד כן או לא, שכן יצא לפועל.

אלחנן זבולון: צריך להתחיל בהחלטה הראשונה, אם אתם רוצים לאכול את הענבים או לריב עם השומר.

אסף עירוני: מכיוון שזה פרויקט התחדשות, האם לא כל פרויקט ההתחדשות פועלים, ברוח הזאת, 67 אחוז רוב ואחרי זה מגיעים להבנות גם עם המתנגדים, זה הליך קנייני.

חנן סגל: ברגע שהעוגה תהיה ברורה, גם יהיה ניתן לחלק אותה.

ליאור שפירא: מה עמדתך, אם נחליט לבטל את כל החניות?

ענת מוסרי: גם בעלי החניות לכבודם הגענו לכאן, מתנגדים לביטול החניות כליל. אם אתם חושבים שהפרויקט יצא יותר טוב, יתן מענה, קצת חבל וכלכלית זה גם ביזמות.

חנן סגל: אולי תגידו לי מה הלוגיקה, זה פגיעה כלכלית בפרויקט.

ליאור שפירא: הלוגיקה היא שאנחנו צריכים לעשות איוון בין צרכי הציבור שמשתמשים ברחובות הסמוכים לבין איך אנחנו רוצים. לא מצאתם את הפתרון שיכנס רמפה, ולא מעליות, שיכניסו את כל האנשים, ויגדילו את החניות, ולא באתם והבאתם את הפתרון.

חנן סגל: מצאנו פתרונות מקצועיים, אני לא בטוח להעמיס 67 דירות שחלקם יהיו מכוניות על הרחוב. הבאתי את הפתרון בגרסה הראשונה.

ליאור שפירא: אבל היא לא טובה לי.

חנן סגל: היא לא היתה טובה, כי במובן מסוים זה הופיע בהתנגדות, בדיון עכשיו זה פתאום נעלם. לא שמעתי אותם מדברים על החניות, הפך לאירוע שזה כל הפרויקט הזה.

אסף עירוני: הוועדה שאלה שאלה, היזם לא יודע כרגע לתת תשובה, למרות כל מה שדיברנו, להפחית את התלות ברכב פרטי, לבוא ולבטל לגמרי לפרויקט כזה, יש השלכות כלכליות, אני בטוח שהמתנגדים, אני כן חשוב ש67 אחוז נוכל להתקדם, אבל אם לא תאפשרו חניות, יהיה יותר קשה להגיע להבנות, יכול להיות שהמתנגדים יגידו מה לא מגיע לי חנייה במרתף.

ליאור שפירא: זה משפט שלמה, תלכו יחד עם המתנגדים, אם אתם לא יודעים להגיע להבנות שיהיו תואמים לראייה שלנו.

אסף עירוני: בעניין הישימות אני חייב להגיד, לדעתי בסוף אני חושב, העניין הפרקטי, אנחנו ייצגנו כשדיברו על שיקול דעת כשמוסד תכנון בעצם מתלבט על יישום התוכנית, גם אם אין לך תימוכין קניינית, אני מאשר תב"ע שתהיה פה עוגה שעליה ידונו, ברישוי יש את החוק ש67 זה נועד להביא להסכמות, גם בלי מפקח, זה לא צריך להתנהל פה.

אלחנן זבולון: הסכמות של החוק, שקובע איקס הסכמות, בית המשפט או מוסד שמדבר איך מגיעים למשא ומתן, 70 אחוז הסכמות והחנייה זה 0, הרוח של החוק גם בה יש הרבה מאוד תוכן.
ליאור שפירא: אנחנו נעבור לדיון פנימי, שוב נדחה את זה, אמרנו בצורה מאוד ברורה, פתרון שהעלינו כאן. תמיד נעדיף הסכמות שהם ברוח הדברים שלנו, אבל אם לא, אנחנו נכריע. דוחים לדיון פנימי לעוד שבועיים.
חן אריאלי: לשוב ולדון בעוד שבועיים בוועדה הבאה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0013 מתאריך 16/07/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

מאיר אלואיל: בדיון האחרון הבאנו את עורכי הבקשה ואת המתנגדים ולבקשת הוועדה. עורכי הבקשה הציגו כמה חלופות, לבדוק אם אפשר שהכניסה תהיה עם המתנה בתוך המגרש ולא ברחוב. הוועדה לא קיבלה החלטה באותו דיון.
ליאור שפירא: הטריד אותנו העניין של המעליות והחניות. היו מתנגדים מטעם הסוחרים בדיון. בסוף שלחנו אותם פעמיים למצוא פתרונות.
אלון טל חנני: בעצם מדובר בפתרון ביניים, בבקשה המקורית הייתה פה מעלית חנייה והייתה המתנה ברחוב, וזה הדאיג את חברי הוועדה. שיהיה עומס ברחוב, בדקנו במחלקת התנועה המליצה להשאיר את הכניסה אותו דבר לכן מה שהם הציגו רמפה שתדך למרתף החנייה, בסוף הרמפה תהיה מעלית והמתנה של רכבים, ככל שיש עומס בעצם המכוניות יכולות לעומס והמתנה.
מאיר אלואיל: אנחנו בעצם נקבל החלטה שעורכי הבקשה יגישו לנו תוך 60 יום.
אושרת שפי: לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה שלהם בוועדת המשנה, אשר התמקדה בסוגיית החנייה
אלון טל חנני: 87 מקומות חנייה.
ליאור שפירא: למטה יש מסחר. זה חלק מההתנגדויות, חלק מהחניות זה למגורים, רצינו לשמור גם על החניות, שחלק מהחניות מיועדות לחניות. זה כבר קנייני וזה לא באחריותנו. תוך 60 יום צריכים להגיש תוכנית בהתאם.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 37
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לאחר שמיעת ההתנגדויות והמענה להם בוועדת המשנה ביום 7.5.2025 אשר התמקדה בעיקר בנושא החניה והשפעותיה, ביקשה הוועדה לשוב ולדון בנושא לאחר בדיקת התכנות לתכנון רמפת החניה, בדיון נוסף שנערך בוועדה ביום 2.7.2025 הוצגה השפעת תכנון רמפת חניה על הפרויקט והוחלט לשוב ולדון בבקשה.
 לאחר שמיעת הצדדים ולאחר שהוצגו בפנינו חלופות לתכנון בנושא תנועה וחניה, הוועדה סבורה כי נוכח ההתנגדויות שהוגשו בנושא התנועה, יש לבחון תכנון חלופי בהתאם לחלופה שהוצגה הכוללת תכנון רמפת חניה ולפיכך יש לאפשר למבקשים הגשת תוכנית מתוקנת תוך 60 ימים שתועבר לבחינת הצוותים המקצועיים לאחריה תתקבל החלטה בבקשה.

יש ליידע את המתנגדים על הגשת התוכנית ותינתן להם האפשרות להשלים התנגדותם בסוגיית חניה ותנועה בלבד.
 ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1308	תאריך הגשה	17/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	דרך שלמה 134, מסילת ישרים 103	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6972/1	תיק בניין	0414-134
מס' תב"ע	2472, 2707, 590, 9026, 9086, 9142, ג, 1, ע, תמ"א/1, תמ"א 38/3 א	שטח המגרש	202.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוד אבא עמרם	מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667
בעל זכות בנכס	וורה עמרם	מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667
בעל זכות בנכס	יהונתן עמרם	שיבת ציון 20, תל אביב - יפו 6604514
בעל זכות בנכס	דוד אבא עמרם	מסילת ישרים 76, תל אביב - יפו 6603667
עורך ראשי	נטליה מיסקון	דניאל 63, בת ים 59475
מתכנן שלד	מחאמיד נזאר	קדש 18, רמת השרון 4728000

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות , עבור 2 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור סך הכל המכיל: • <u>בקומת מרתף חלקית (1-):</u> חדר משאבות, מאגר מים, פיר מעלית וחדר מדרגות כללי, מבואה קומתית וממ"מ עבור מחסר בקומה מעל; • <u>בקומת הקרקע:</u> חדר אופניים, חדר אשפה, לובי למגורים המכיל מבואה מעלית אחת וחדר מדרגות ויחידה אחת למסחר בקרן הרחובות דרך שלמה ומסילת ישרים; • <u>לגובה כל הקומות:</u> גרעין המכיל מבואה, חדר מדרגות מעלית אחת וארונות טכניים לתפקוד הבניין; • <u>בקומה 1:</u> ממ"ק המשרת 2 יח"ד <u>בקומה</u> המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה; • <u>בקומות 2-4:</u> יחידת דיור אחת בקומה (3 יחידות דיור סה"כ) המכילות: ◦ כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; • <u>בקומה 5:</u> מפלס תחתון של דירת הגג בקומה מעל ללא גישה וממ"ק המשרת 2 יח"ד <u>בקומה</u> המכילות כל אחת מרפסת בולטת פתוחה ומקורה; • <u>בקומת גג חלקית (קומה 6):</u> יח"ד אחת - דופלקס עם מפלס תחתון בקומה מתחת המכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון; <u>על המגרש:</u> זיקת הנאה 3.00 מ' לחזית קדמית מזרחית למסילת ישרים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות פילר חשמל וגז במרווח צידי וגדרות בגבול מגרש צידי ואחורי; סה"כ מדובר בבניין בן 6.65 קומות עבור יחידת למסחר ו 8 יח"ד.

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות למגורים מעל קומת קרקע למסחר, עבור 2 יח"ד סך הכל המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון, מגרש פינתי הממוקם בשכונת שפירא וגובל בחזית קדמית מזרחית ברחוב מסילת ישרים ובחזית קדמית צפונית בדרך שלמה.
בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 של עיריית תל אביב 9086, מדובר באזור 7 המאפשר התחדשות לגובה של 6.65 קומות בתנאי לקומת קרקע מסחרית עם פתרון חניה תת קרקעי ובמסגרת קווי הבניין של התוכנית חלה 2472.

לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין, קיימים היתרים לשינויים ותוספות.
בהתאם לתיק מידע ועל פי חו"ד מומחה ומדידה, על המגרש קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 2 יח"ד סך הכל.
שטח קומה טיפוסית קיימת 101.5 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין, בהתאם לתיק מידע ועל פי חו"ד מומחה ומדידה, על המגרש קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 2 יח"ד סך הכל.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים, לא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח תקנה 149 לחוק.

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.06.2024)

המלצה לתת היתר
גוש 6972 חלקה 1, התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.07.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 1 בגוש 6972 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך.

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

סומן שטח לזיקת הנאה והוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה

שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה.

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה 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.
- (4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה

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

התאמה לתב"ע 2472, 2707 - חזית מסחרית, תמ"א 38 איזור 7 לפי מסמך מדיניות 9086 שכונת שפירא

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי (לא כולל ג/1)	מכוח תב"ע (2472): 180% משטח מגרש של 202 מ"ר המהווים 363.6 מ"ר. שטחים מכוח תמ"א 38 : קומה טיפוסית קיימת: 101.5 מ"ר תוספת 13 מ"ר. קומה טיפוסית מורחבת: 101.5 מ"ר + 13 מ"ר = 114.5 מ"ר מקדם עבור בניין בן 3 קומות: $3 \times 114.5 \text{ מ"ר} = 343.5 \text{ מ"ר}$ תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} \times 2 \text{ יח"ד} = 26 \text{ מ"ר}$ סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38: $26 \text{ מ"ר} + 343.5 = 369.5 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחים עיקריים : $369.5 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 363.6 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע}) =$	503 מ"ר (כולל 66.82 מ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע) + 41.63 מ"ר (שירות מעבר למותר) =	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	733 מ"ר	544.6 מ"ר סה"כ בהתאם למותר.	
שטחי שרות (2472)	בקרקע: 75% מהשטח הקומה מעליה השווים ל 124 מ"ר * 75% = 93 מ"ר עבור 2 קומות מכוח תב"ע במפלס שמעל הכניסה הקובעת (לפי תיקון משנת 2005) 25 % מהשטח הקומה השווים ל 124 מ"ר * 25% = 31 מ"ר * 2 קומות = 61 מ"ר ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר * 8 יח"ד = 96 מ"ר.	בקרקע: 56.71 מ"ר עבור 2 קומות מכוח תב"ע: 102.63 מ"ר ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38. ממ"ד: 66 מ"ר עבור 4 ממ"דים ו 2 ממ"קים בהתאם למותר. (יש לציין שממ"ק עבור מסחר ממוקם במרתף על חשבון שטחי ע/1).	- 41.63 מ"ר שיש לחשב ע"ח שטח עיקרי
קווי בניין (2472 ע"פ מדיניות תמ"א ותיאום תכנון)	קדמי מזרחי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ', במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע. קדמי צפוני לרח' שלמה: 0.00 מ' (אחרי הפקעה ברוחב 2.40 מ'). צידי מערבי: בניה בקיר משותף - 0.00 מ'. צידי דרומי: 3.00 מ'	קדמי מזרחי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ', לרבות סימון זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע. קדמי צפוני לרח' שלמה: 0.00 מ' (אחרי סימון הפקעה בהתאם לנדרש). צידי מערבי: בניה בקיר משותף - 0.00 מ' צידי דרומי: 2.70 מ'	- תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב . 0.30- מ' שניתן לאשר בסטייה מהמדיניות אך בהתאם לתמ"א 38 ארצית לאור מידות המגרש לצורך תכנון מיטבי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר. בהתאם לכך: מכוח תמ"א 38: 78 מ"ר / 733 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 9 יח"ד בכפוף ל 15% השווים ליח"ד אחת בשטח עיקרי של 63 מ"ר. ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות: 10 יח"ד בכפוף ל יחידת דיור אחת קטנה.	בקומת קרקע: יחידה למסחר ללא מגורים בהתאם למותר. בקומות 1: 2 יחידות דיור סך הכל. בקומות 2-4: 3 יח"ד סך הכל בקומה 5: 2 יח"ד ג/1 : 1 יח"ד בשטח של 80 מ"ר. סה"כ: 8 יח"ד מתוכן 5 יח"ד קטנות המהווה 62.5% ומסחר בהתאם למותר.	
מספר קומות	מכוח תב"ע : 5 קומות מכוח תמ"א 38: 1 קומה ג/1: 0.65% עבור קומת גג חלקית: סה"כ: 6.65 קומות	5 קומות (קומת קרקע למסחר) 1 קומה מכוח תמ"א 38 קומת גג חלקית מכוח ג/1 סה"כ: 6.65 קומות	
שימוש	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	
מרפסות	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. $12 \times 8 = 96$ מ"ר. קו בניין: 1.20 מ' ללא הקלה לחזית קדמית	73.89 מ"ר בממוצע של 9.2 מ"ר ליח"ד קו בניין: 1.20 מ' הבלטה לחזיתות קדמיות בהתאם לתקנות.	
קומת קרקע	חזית מסחרית, ללא מגורים ולא הצמדת חצרות ליח"ד.	חזית מסחרית, ללא מגורים וללא הצמדת חצרות בתאם	

עמ' 500

מידע: 23-01661 רישוי: 24-1308 ת.בניין: 0414-134

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 4.5 מ'	לתיאום תכנון. הוצג מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 4.50 מ'	

בנייה על הגג: דירת גג מכוח ג' 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	83.85 מ"ר המהווים 65% בבנייה בזמנית.	83 מ"ר עבור יח"ד אחת בהתאם למותר.	
גובה	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	
	2.85 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית	3.10 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית בהתאם למותר.	0.25- מ' שניתן לאשר כהקלה.
נסיגות	2.00 מ' לחזיתות קדמיות. 1.20 מ' לשאר החזיתות או ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	3.60 מ' לחזית קדמית לשלמה ו 1.40 מ' ובחלקו ללא נסיגה לחזית קדמית למסילת ישרים. ללא נסיגה	- 2.00 מ' לחזית קדמית מזרחית שניתן לאשר כהקלה. 1.20- מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מידות המגרש .
גג עליון	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות כללי	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג ובנסיגה של 1.20 מ'	בהתאם למותר - פרגולה מפלדה לחזית קדמית בנסיגה	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע / ע 1 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	1 קומה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירותיים/ חדר משחקים/חדר דיירים	חדר משאבות , מאגר מים , פיר מעלית וחדר מדרגות כללי , מבואה קומתית וממ"מ עבור מחסר בקומה מעל	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 171.7 מ"ר	24.6% משטח המגרש השווים ל 82 מ"ר	
חלחול	15% משטח המגרש השווים ל 30.3 מ"ר	37% משטח המגרש השווים ל 75 מ"ר	

הערות נוספות:

בתאריך 03/09/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	קומה א מעל קומת קרקע מגורים במקום מסחר
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.5 מ' במקום 2 מ' בחזית קדמית
4	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 4 המותר על פי תכנית
5	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 6 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
6	תוספת 2 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 4 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 6 יחידות דיור סך הכל
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 13 מ"ר עבור 2 יחידות דיור
8	תחנת מעלית בקומת גג
9	הפחתת תקן חניה ע"פ חישוב דרישת תקן חניה על פי תקנות חניה 2016
10	הגבהת גובה קומה מסחר מ 4.50 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - המבוקש בהתאם למותר.
2	לא מדובר בהקלה - הנ"ל ניתן לאישור מכוח תמ"א 38 ללא הקלה בסטייה מהמדיניות אשר קובעת קו בניין צידי של 3.00 מ' אך לאור מידותיו הצרות של המגרש ניתן לאשר את המבוקש ללא הקלה.
3	ניתן להמליץ על הקלה - עבור בניה ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית לאור מידות צרות של המגרש ולצורך ניצול ותכנון מיטבי של קומת הגג.
4	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
5	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
6	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
7	הקלה לא רלוונטית - הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
8	ניתן להמליץ על הקלה - אך פרסום לא מדויק מדובר בהקלה עבור הגבהת קומת הגג מ 2.85 מ' ל 3.10 מ' המבוקשים וניתן לאשר.
9	ניתן להמליץ על הקלה - לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר.
10	לא מומלץ לאשר הקלה - עבור הגבהת קומת המסחר ובתוכנית נידונה מתוקנת הותאם הגובה למותר.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 22.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 22.10.2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 8 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ומסחר בשטח של 66.8 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:

9.33 מקומות חניה לרכב פרטי (8 למגורים ו-1.33 למסחר)

1 מקומות חניה לרכב נכה

7 מקומות חניה לאופניים

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

8 מקומות חניה לרכב פרטי (8 למגורים ו-0 למסחר)

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:

1. לא ניתן לתכנן חניה פיזית בשטח המגרש בשל מאפייני המגרש הבאים:

א. ממדי המגרש אינם מאפשרים תכנון חניה בשטחו (202 מ"ר)

ב. המבנה המתוכנן הנו מבנה פינתי בעל 2 חזיתות מסחריות ובקיר משותף עם המגרש הצמוד ממערב.

ג. מתוכננת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' לכיוון רחוב מסילת ישרים, והפקעה ברוחב 2.4 מ' לכיוון רחוב דרך שלמה אשר מקטינות את שטח המגרש לטובת הרחבת המדרכות הציבוריות

2. מבוקשת הקלה לחישוב תקן למגורים מהתקן שנקבע בתב"ע ח' לתקן שנקבע בתקנות החניה 2016-

לאחר השוואה בין תקני החניה של תב"ע ח' ותקני החניה של תקנות החניה 2016 עבור יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר באזור חניה ב', נמצא כי ההקלה אינה מפחיתה את התקן למגורים ולכן אינה רלוונטית.

3. ניתן להמליץ על חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר מאחר והמגרש ממוקם במרחק של כ-200 מ' מהקו הירוק של הרכבת הקלה ומאחר ועל דרך שלמה אשר בה קיימת נגישות רחבה לתחבורה ציבורית.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור חריגה ממדיניות לצורך חישוב תקן חניה מופחת לשטחי המסחר מ-1.33 ל-0

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **8** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן

חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

עמ' 503

מידע: 23-01661 רישוי: 24-1308 ת.בניין: 0414-134

סומן חדר אשפה עם 6X360 ליטר כ"א

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.09.2025

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 14.02.2024

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

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- תקין ביוב- תקין " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מים- "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" מאגר מים תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 19.06.2024)

המלצה לתת היתר

גוש 6972 חלקה 1, התצ"ר תיחתם ע"י יו"ר הוועדה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 26.06.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור סך הכל.

כולל ההקלות הבאות:

- בניה ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית
- הגבהת קומת הגג מ 2.85 מ' ל 3.10 מ'
- חישוב תקן חנייה מופחת לשטחי המסחר.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	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	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנון בית משותף לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עיריית תל אביב.
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	(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. (4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

איריס גלאי: בנוסח ההחלטה עמוד 445, מאשרים חריגה מהמדיניות לעניין מקומות החנייה נדרשים כאן 9.33 ובפועל מתכננים רק 8 מקומות חנייה, חריגה מהמדיניות ההפחתה היא רק לצורך המסחר אז אין הקלה למגורים,

עמ' 505
מידע: 23-01661 רישוי: 24-1308 ת.בניין: 0414-134
מבקשת למחוק כולל ההקלות הבאות, את ההקלה השלישית, חישוב תקן חנייה מופחת לשטחי המסחר, זה לא רלוונטי, לתקן בסעיף 2, להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות החנייה החסרים וחריגה מהמדיניות לצורך תקן חנייה מופחת למסחר.
ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה, לרבות התיקונים ששמענו עכשיו.

ההחלטה: החלטה מספר: 38
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות, עבור 2 יח"ד הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע למסחר וקומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור סך הכל.**
כולל ההקלות הבאות:
- **בניה ללא נסיגה לחזית קדמית מערבית**
 - **הגבהת קומת הגג מ 2.85 מ' ל 3.10 מ'**
2. **להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 8 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן.**

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

#	תנאי
1	רישום תקנון בית משותף לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 3.00 מ' על שם עריית תל אביב.

עמ' 506

מידע: 23-01661 רישוי: 24-1308 ת.בניין: 0414-134

#	תנאי
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	(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. (4) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש העירייה
5	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

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	24-1279	תאריך הגשה	12/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	מסילת ישרים 88	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6973/198	תיק בניין	3504-088
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א38/3א, 2472, 2707, 9023, 9026, 9086, 9142, ג1, ע1,	שטח המגרש	460.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רונית כהן	שלום עליכם 1, הוד השרון 4521456
בעל זכות בנכס	רונית כהן	שלום עליכם 1, הוד השרון 4521456
עורך ראשי	נתן פייביש	שער פלמר 1, חיפה 3303139
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 5.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 10 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת המכיל: - בקומת מרתף: מועדון דיירים, ממ"ד למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, מחסן למסחר ו-10 מחסנים דירתיים. לובי המכיל מעלית וגרעין חדר מדרגות. - בקומת קרקע למסחר: חדר אשפה למגורים ומסחר, חדר אופניים עבור 10 זוגות, חדר עגלות, 2 יחידות למסחר ולובי כניסה למגורים המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות. - לגובה כל הקומות: גרעין המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות. - בקומה 1 : 3 יח"ד המכילות : - יח"ד אחת מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; 2 יח"ד מכילות כ"א ממ"ד ומסתור כביסה; - בקומות 2-4 : 2 יח"ד בקומה (6 יח"ד סך הכל) המכילות בכל קומה: - ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; - בקומת גג חלקית (קומה 5) : יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון; - על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי; על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 2.00 מ' במרווח קדמי, פיתוח שטח, נטיעות, גדרות בגבולות מגרש צדיים, מסתור לבלוני גז וחניית אופניים משותפת;

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות לשימוש מסחר ותעשייה המבוקש כעת להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון ממוקם בשכונת שפירא, בהתאם למסמך המדיניות לתמ"א 38 של עריית תל אביב 9086, מדובר באיזור 7 המאפשר התחדשות לגובה של 5.65 קומות בתנאי לקומת קרקע מסחרית ותיאום תכנון. בהתאם לכך התבצע תיאום תכנון מול צוות הרישוי והתכנון ולהלן סיכום עקרונות התכנון:

קו בנין קדמי:

קו הבניין המוצע הוא 2 מטר הפחתה מקו בנין תבעי תא\ 2472 מ 3 מטר ל 2 מטר בהתאם לבניה קיימת במקטע הרחוב בכפוף למדידה תואמת, תידרש נסיגה מינימלית בקומת הקרקע של - 2 מטר לטובת שיפור החזית המסחרית ורחוב מסילת ישרים, שטח הנסיגה יהיה ללא קולונדות ככל הניתן והמשכי ממפלס הרחוב.

קו בנין צידי:

קו בנין צידי לא יפחת מ 3 מטר וישמר מרחק של לפחות 6 מטר בין בניינים. לא יומלץ על הקלות בקו בנין צידי לאור המרחק המינימלי וגובה הבינוי הצפוי.

קו בנין אחורי:

יתאפשר קו בנין מופחת מ 5 מטר בהתאם לנדרש בתא\ 9086 לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו זה. על אף צורתו של המגרש, יש לשמור על חזית ישרה והמשכית

מרווח הקדמי בקומת הקרקע:

יתוכנן כהמשך רציף לשטח המדרכה כזיקת הנאה לציבור שירשם בתקנה 27 ללא מעבר מערכות פרטיות בתת הקרקע שטח זה יהיה מגוון באופן רציף, ככל הניתן עם הרחוב הסמוך תוך שמירה על רוחב מדרכה שלא פוחתת מ 2.5-3 מטר.

הבלטת מרפסות:

בכפוף לנקבע בתקנות התכנון והבנייה מספר קומות-

בהתאם לתא\ 9086, לטובת שיפור המסחר, לאורך מסילת ישרים תתאפשר תוספת קומה עד 6 קומות כולל קומת גג ובתנאי שקומת הקרקע תשמש למסחר במלואה ללא שימושי מגורים.

שטחי המסחר:

יש לתכנן את שטחי המסחר תוך גישה ו\או שימוש במרווח בין הבניינים\אחורי. יש לוודא שלפחות כ 50% משטח החצר ירשם כחצר משותפת לטובת דיירי הבניין ותוכנן גישה מלובי הבניין לחצר. בכל מקרה לא תותר הצמדת חצרות ליחידות דיור.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית מערבית ברחוב מסילת ישרים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		208	1977	שינויים ותוספות בבניין קיים בן 2 קומות עבור מסחר ותעשייה.
		759	1972	הקמת גדר
20-0565	27/04/2020			הריסת בניין מסחרי קיים בין 2 קומות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים ומסחר בקומת הקרקע עבור 12 יחידות דיור. הבקשה נשללה על ידי הועדה וכעת מוגשת מחדש לאחר תיאום תכנון. על החלטה הוגש ערר אך ועדת ערר דחתה את הערר וקיבלה את החלטת הועדה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. לא התקבלו התנגדויות לבקשה מכוח סעיף 149 לחוק.

התאמה לתב"ע 2707, 2472 אזור מגורים ב' מיוחד - חזית מסחרית, תמ"א 38 איזור 7 לפי מסמך מדיניות 9086 שכונת שפירא

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	מכוח תב"ע (2472): 150% משטח מגרש של 460 מ"ר המהווים 690 מ"ר. שטחים מכוח תמ"א 38 (מסחר): קומה טיפוסית קיימת: 93.2 מ"ר תוספת 13 מ"ר. קומה טיפוסית מורחבת: 93.2 מ"ר + 13 מ"ר = 106.2 מ"ר סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38: 106.2 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים: 106.2 מ"ר (תמ"א 38) + 690 מ"ר = 1066.2 מ"ר (תב"ע)	789.2 מ"ר סך הכל (מתוכם 100 מ"ר עיקרי למסחר בקרקע).	
שטחי שרות (2472)	בקרקע: 35% מהשטח העיקרי השווים ל 690 מ"ר * 35% = 241.5 מ"ר עבור 2 קומות מכוח תב"ע במפלס שמעל הכניסה הקובעת (לפי תיקון משנת 2005) 30% מהשטח העיקרי השווים ל 690 מ"ר * 30% = 207 מ"ר ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.	בקרקע: 78.52 מ"ר עבור 2 קומות מכוח תב"ע: 114.92 מ"ר ללא תוספת שטחי שירות בקומות מכוח תמ"א 38.	

עמ' 510

מידע: 22-02786 רישוי: 24-1279 ת.בניין: 3504-088

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ממ"ד: 9 מ"ר + קירות = 12 מ"ר * 10 יח"ד = 120 מ"ר.	ממ"ד: 120.79 מ"ר עבור 10 ממ"דים. (יש לציין שממ"ק עבור מסחר ממוקם במרתף על חשבון שטחי ע/1).	- 0.79 מ"ר כתוצאה מעובי קירות וניתן לאשר.
קווי בניין (2472 ע"פ מדיניות תמ"א ותיאום תכנון)	קדמי מערבי לרח' מסילת ישרים: 3.00 מ' , במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לעירייה מעל ומתחת לקרקע. אחורי מזרחי : 3.00 מ' . צידי צפוני: 3.00 מ' . צידי דרומי: 3.00 מ' .	קדמי מערבי לרח' מקור חיים: 2.00 מ' , במרווח הקדמי הוצגה זיקת הנאה לטובת עריית תל אביב מעל ומתחת לקרקע. אחורי מזרחי : 3.00 מ' . צידי צפוני: 3.00 מ' . צידי דרומי: 3.00 מ' .	- 1.00 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ לאשר בהתאם לבנוי בפועל ברחוב. - תנאי לתעודת גמר רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 2.00 מ' על שם עריית תל אביב .
תכסית קומה (2707)	60% המהווים כ 276 מ"ר	246 מ"ר המהווים 43.5% בהתאם למותר.	
צפיפות	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. ע"פ תוכנית עיצוב לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר בהתאם לכך: מכוח תמ"א 38: 78 מ"ר / 1066.2 מ"ר (שטח עיקרי מותר לא כולל ג/1) = 14 יח"ד בכפוף ל 15% השווים ל 2 יח"ד קטנות בשטח עיקרי של 63 מ"ר. ג/1: 1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. סה"כ יח"ד מותרות: 15 יח"ד בכפוף ל יחידת דיור	בקומת קרקע: 2 יחידות נפרדות למסחר בהתאם למותר בקומות 1: 3 יחידות דיור סך הכל. בקומות 2-4: 6 יח"ד סך הכל ג/1: 1 יח"ד בשטח של 80 מ"ר. סה"כ: 10 יח"ד מתוכן 2 יח"ד קטנות	

עמ' 511

מידע: 22-02786 רישוי: 24-1279 ת.בניין: 3504-088

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחת קטנה.	המהווה 22% בשטח ו 2 יחידות למסחר בהתאם למותר .	
מספר קומות	4 קומות 1 קומה מכוח תמ"א 38 קומת גג חלקית מכוח ג/1	4 קומות 1 קומה מכוח תמ"א 38 קומת גג חלקית מכוח ג/1 סה"כ: 5.65 קומות	
שימוש	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	מגורים מעל הקרקע ומסחר בקרקע.	
מרפסות	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. $10 * 12 \text{ מ"ר} = 120 \text{ מ"ר}$.	73.56 מ"ר בממוצע של 3.7 מ"ר ליח"ד . קו בניין: מרפסות בולטות בתחום קווי הבניין בהתאם למותר.	
קומת קרקע	חזית מסחרית , ללא מגורים ולא הצמדת חצרות ליח"ד. מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 4.5 מ'	חזית מסחרית , ללא מגורים וללא הצמדת חצרות בתאם לתיאום תכנון. הוצג מרווח קדמי פנוי מבניה ובזיקת הנאה לציבור. גובה קומת קרקע למסחר : 3.90 מ'	

בנייה על הגג: חדר יציאה מכוח ג' 1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	146 מ"ר המהווים 65% בבנייה בזמנית.	145.9 מ"ר עבור יח"ד אחת.	
גובה	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) 3.00 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית	4.60 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 3.00 מ' נטו כגובה קומה טיפוסית בהתאם למותר.	
נסיגות	2.00 מ' לחזית הקדמית או האחורית.	2.34 מ' לחזית הקדמית	
גג עליון	1.20 מ' לשאר החזיתות או ללא נסיגה באישור מהנדס העיר.	ללא נסיגה	1.20- מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר לאור מידות המגרש ונסיגות שהוצגו לחזית קדמית בהתאם.
	גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות כללי	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג ובנסיגה של 1.20 מ'	בהתאם למותר - פרגולה מפלדה לחזית קדמית בנסיגה .	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע / ע 1 :

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות.	1 קומה	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/חדר דיירים	ר אשפה למגורים ומסחר , חדר אופניים עבור 10 זוגות , חדר עגלות , 2 יחידות למסחר ולובי כניסה למגורים המכיל מבואה ארונות שירות למערכות משותפות מעלית אחת וחדר מדרגות.	
תכסית	85% משטח המגרש השווים ל 416.5 מ"ר	52.8% משטח המגרש השווים ל 295 מ"ר	

הערות נוספות:

בתאריך 11/09/2025 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית מתוקנת וחו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 300 מ' במקום 500 מ' המותר
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 30 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 10 במקום 8 המותר על פי תכנית
3	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3.00 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.00 מ' ועומקה 3.60 מ'
4	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע
5	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 2 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת דרך שלמה עד צומת שדרות חכמי ישראל

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא מדובר בהקלה- הנ"ל תואם מדיניות תמ"א 38 ותיאום תכנון וניתן לאישור ללא הקלה.
2	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
3	הקלה לא רלוונטית - חצר מונמכת בהתאם למותר.
4	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
5	ניתן להמליץ על הקלה - עבור קו בניין קדמי של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' בהתאם לבנוי ברחוב ולתיאום תכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 19/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 11.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 27.08.2025

חוות דעת לתכנית אדריכלית שעלתה בתאריך 03/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו 10 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-87 מ"ר שטח מסחרי

דרישת התקן:

11.74 מקומות חניה לרכב פרטי (10 מקומות חניה למגורים ו-1.74 למסחר)

1 מקום חניה לרכב נכה

1 מקום חניה לאופנוע

10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

0 מקום חניה לאופנוע

10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע

חסר:

11.74 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

1 מקום חניה לאופנוע

חוות דעת:

מומלץ לאשר הסדר חניה חלופי עבור 11.74 מקומות החניה הנדרשים בשל הסיבות הבאות:

1. בבקשת רישוי קודמת למגרש הנ"ל, מס' 20-0565, אשר נדחתה בוועדה, תוכנן חניון תת קרקעי עבור 10 מקומות חניה לרכב פרטי בעל רמפת ירידה קונבנציונאלית. תכנון החניון שהוגש נשלל ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי מאחר וגודל המגרש אינו מאפשר תכנון חניון לפי רמת שירות 2 (שהיא רמת השירות המינימלית הנדרשת), והתמרון שהוצג בתוך החניון היה תת תקני.
2. במסגרת הליך תיאום תכנון שבוצע מול יזם הפרויקט, סוכם על נסיגה של כ-4 מטרים בקומת הקרקע של החזית הקדמית לטובת יצירת שטח מסחרי חיצוני לכיוון רחוב מסילת ישרים. שטח הנסיגה יהיה ללא קולונדות ככל הניתן והמשכי ממפלס הרחוב.
3. במסגרת בקשת הרישוי הנ"ל, נבחנה אפשרות של תכנון חניון בעל מעלית רכב, אך מאחר וקומת הקרקע של המבנה הנה קומת מסחר פעילה, בעלת שטח מסחרי פתוח, לא ניתן לאשר מעלית רכב בסמוך למסחר חיצוני פעיל.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **11.74** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 11.09.2025

בקשה לבניין מגורים חדש עם 10 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע
סומן חדר אשפה עם 4X1100 ליטר כ"א
נפח כלי אצירה וממדי החדר מאושרים.

גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 29.11.2023
חוות דעת גנים ונוף:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי,
חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
במגרש קיימים 5 עצים בוגרים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים - על פי
מפרט שימור מאושר מתאריך 26.10.23
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 11.09.2025
התכנון מאושר . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 18.12.2023

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====
עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה
מחדש מכח תמ"א 38.
המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיסון צפצפתי	6.00	25.00	6.00	שימור	4,710.00
2	ברכיכיסון צפצפתי	9.00	20.00	2.00	שימור	2,510.00
3	בראסיה מקרינה	6.00	25.00	5.00	שימור	1,884.00
4	כוריזיה הדורה	7.00	25.00	7.00	שימור	2,826.00
6	פיקוס קדוש	7.00	25.00	7.00	שימור	2,826.00

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י 15.08.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.08.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 198 בגוש 6973 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות תב"ע 2707 נדרש לרשום זיקת הנאה.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה
הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

מגירה 100
סומן תחום זיקת ההנאה בתוכנית הקרקע.
צוין מלל "תחום זיקת הנאה".
סומן תחום זיקת ההנאה גם בחתך א-א ולצוין מלל.

תנאי לגמר
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 04.01.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 5.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 10 יח"ד סך הכל, מעל קומת מרתף אחת. כולל ההקלה הבאה:
בניה בקו בניין קדמי של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' בהתאם לבנוי ברחוב ולתיאום תכנון.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-26.10.23 של נינה אלומות עמיר- אגרונומית, יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 2.00 מ' על שם עריית תל אביב .
2	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.
3	רישום זיקת הנאה לציבור במרווח קדמי על שם עריית תל אביב ורישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

ההחלטה: החלטה מספר: 39

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין קיים בן 2 קומות עבור תעשייה ומסחר הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 , והקמת בניין חדש למגורים ומסחר , בן 5.65 קומות עבור שטחי מסחר בקרקע ו 10 יח"ד סך הכל , מעל קומת מרתף אחת . כולל ההקלה הבאה:**
בניה בקו בניין קדמי של 2.00 מ' במקום 3.00 מ' בהתאם לבנוי ברחוב ולתיאום תכנון.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11.74 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר**

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	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.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-26.10.23 של נינה אלומות עמיר- אגרונומית, יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ברוחב 2.00 מ' על שם עריית תל אביב.
2	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.
3	רישום זיקת הנאה לציבור במרווח קדמי על שם עריית תל אביב ורישום השטחים המשותפים בבניין ובחצר לשימוש של כל בעלי דירות בבניין לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

עמ' 518

מידע: 22-02786 רישוי: 24-1279 ת.בניין: 3504-088

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	24-1529	תאריך הגשה	29/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	שדרות ירושלים 48, יהודה הימית 8	שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7076/91	תיק בניין	3001-048	
מס' תב"ע	תמ"א/38, תעא/2530א(1), 2530, 2691, 9016, תמ"א/1, תמ"א/3/38א,	שטח המגרש	5,924.40	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קן התור התחדשות עירונית יהודה הימית 14תל אביב בע"מ	ת.ד. 87, שילת 7318800
בעל זכות בנכס	עלי מינאוי	חוף ירושלים 48, תל אביב - יפו 6809108
עורך ראשי	עופר סגל	שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	תמיר חפץ	ת.ד. 87, שילת 7318800

מהות הבקשה: (טטיאנה ברונשטיין)

שינויים כלפי היתר מספר 21-0690 מתאריך: 19.10.2021 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין טורי קיים, בחלקו הדרומי והמזרחי של המתחם (אחד מתוך 4 בניינים במגרש), בן 4 קומות עם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע (בנויה חלקית) ו-38 יחידות דיור ב-6 כניסות. לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 69 יחידות דיור. פתרון לחנייה ניתן במסגרת 161 מקומות חנייה שאושרו בתחום מרתף משותף למבנים במתחם בכתובות יהודה הימית, 14 מגן אברהם 13 ושד' ירושלים 48 עם זיקת הנאה לדיירי הבניינים וגישה משותפת בתחום המגרש הסמוך יהודה הימית. <u>השינויים כוללים:</u> 1. שימוש בשטח של מקלט לשעבר בקומת הקרקע לטובת יחידת הדיור החדשה. 2. קומת הקרקע: - הפחתת שטח ממקלט משותף קיים לדירה בכניסה המרכזית בשטח של כ-50.5 מ"ר - שינויי תכנון בלובי ובאזור המעליות - שינויים בעמדת כיבוי האש - התאמות פנימיות באזור המסחר - שינויים בחדר האשפה, חלוקת מחסן שירות ל-2 מחסנים - הוספת ארונות תקשורת ושעוני מים בלובאים קומות א'-ה': - שינויים בפירים, פתחים, ממ"דים וחללים פנימיים - הוספת קירות חיזוק בקומות א', ב' ו-ג' - איחוד דירות בקומה ה'

קומה ו':

- שינוי מיקום כניסה לדירה מס' 20
 - פתיחת סקיילייט – פתח יציאה לגג מתוך דירה בקומה ה'
- קומת הגג והגג העליון:**
- הגבהת גרעיני חדרי המדרגות ב-17 ס"מ
 - שינויים במפלסי הגג, מיקום קולטי שמש ומעבים (העברת כלל המעבים למסתורי כביסה)
 - הוספת דלתות בעליות גג
- 3. תיקון טעות סופר:**
בהיתר המקורי צויין 68 יחידות דיור, לעומת 69 שאושרו/הוצגו בפועל.

* הבניין מהווה חלק ממתחם הכולל שלושה בניינים, עם תכנית פיתוח ומרתף חניה משותף לשלושתם, כאשר כל המבנים מבוקשים לחיזוק מכוח תמ"א 38. במקביל, הוגשו שתי בקשות נוספות:

- בקשה מס' 24-1639 ברחוב מגן אברהם 13
- בקשה מס' 24-1640 ברחוב יהודה הימית 14

על פי המפרט שהוצג, אין שינויים בקומת המרתף.

מצב קיים:

בניין בשלבי ביצוע, הכולל תוספת קומות וחיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38. לאחר התוספת, הבניין יכלול 6.5 קומות ומרתף חניה, 69 יחידות דיור ו-10 יחידות מסחר קיימות.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
01-1378	23/09/2001	02-0984	23/12/2002	שינויים פנימיים בדירה קיצונית מערבית בקומה העליונה, בניית ממ"ד בתוך הדירה, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה עץ מעל מרפסת הגג הצמודה לחדר בבנין טורי קיים למגורים בן 4 קומות.
01-1379	23/09/2001	02-0961	16/12/2002	שינויים פנימיים בדירה בקומה העליונה באגף האמצעי, בניית ממ"ד בתוך הדירה, הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה עץ מעל מרפסת גג הצמודה לחדר בבנין קיים טורי למגורים בן 4 קומות.
05-1345	13/11/2005	06-1126	19/11/2006	חדר יציאה לגג עם ממ"ד, שרותים ומדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה, פרגולת עץ מעל מרפסת הגג הצמודה לחדר בבנין קיים למגורים בן 4 קומות.
07-1699	18/11/2007	07-1001	23/03/2008	הארכת תוקף היתר מס' 06-1126 מיום 28.11.2006 בשנתיים נוספות מתאריך 28.11.2007
18-1202	26/07/2018	21-0690	19/10/2021	חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבנין טורי קיים בחלקו דרומי ומזרחי של

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				המתחם) אחד מתוך 4 בנינים במגרש (בן 4 קומות) קומת הקרקע בחלקה הינה קומת עמודים מפולשת) עם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע בנויה חלקית ו-38 יחידות דיור ב-6 כניסות
24-1001	17/07/2024	24-1373	29/08/2024	חידוש היתר מס' 21-0690 שניתן בתאריך 19/10/2021 והינו עד 19/10/24. ב-3 שנים נוספות עד לתאריך 19/10/2027.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף לכלל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336'. הבקשה חתומה ע"י חברת קן תור התחדשות עירונית ומשרד עו"ד ברק קין מיופה כח מטעם בעלי הזכויות בנכס.

הערות נוספות:

הבקשה מתייחסת לבניין בשדרות ירושלים 48 הדרום-המזרחי במגרש, שאושר במסגרת מתחם בשם "יהודה הימית 14" (תמ"א 38/1) ונמצא בשלבי גמר של עבודות הבנייה. המתחם כולל שלושה מבנים, שלכל אחד מהם הוצא היתר נפרד והם ממוקמים על מגרש אחד: • יהודה הימית 14 – היתר מספר 21-0516 • מגן אברהם 13 – היתר מספר 21-0515 • שדרות ירושלים 48 – היתר מספר 21-0690 (הנדונה כעת) - במסגרת תכנית שינויים מבקשים לעשות שימוש בשטח הקיים שאושר בקומת העמודים מכוח תמ"א 38, לצורך תוספת יחידת דיור מבלי שהוא מגדיל צפיפות. לפי מדיניות הוועדה (אזור יפו) שטח מינימלי עבור יחידת דיור חדשה הוא 50 מ"ר לפחות. שטח יחידת הדיור החדשה הוא כ-50.5 מ"ר. בבקשה הנדונה מבקשים לנצל את שטח המקלט הקיים בקומת הקרקע לטובת יצירת יחידת דיור חדשה ובניית ממ"ד כלפי חזית המבנה בנסיגה של כ-2.75 מטר מקו העמודים. כלל הדירות בבניין קיבלו ממ"ד צמוד כחלק מעבודות החיזוק שנעשו במסגרת פרויקט תמ"א 38. יצוין כי אין הגדלת הצפיפות מעבר למאושר בהיתר המקורי לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, שכן מבקשים לבטל יחידת דיור אחת בקומה ה' וליצור את הדירה הנדונה בקומת הקרקע. בהתייעצות מול המחלקה המשפטית אין מניעה לאשר יצירת יחידת דיור חדשה המכילה שטח המקלט כשטח עיקרי של הדירה ללא פרסום, אלא רק להביא את המבוקש לדיון בוועדה המקומית. יצוין שלאחר יחוד הדירות בקומה ה' (מפלס +16.76) מבקשים להוסיף מהלך מדרגות פנימי לעלייה לקומה ו' (מפלס +20.18) לצורך יציאה לגג באמצעות סקיילייט בעל פתיחה חשמלית. מובהר כי לא תאושר תוספת של חדר על הגג במפלס +20.18. לאחר ביצוע השינויים, שטח הבנייה על הגג חושב ובמסגרת מ-50% המותרים לבניה לגג. - מהדברים שנאמרו על ידי עורך הבקשה, עולה כי לא מתוכננים שינויים כלפי ההיתר במרתפים. - יודגש שיש לשנות מיקום דלת כניסה לדירה בקומת הקרקע למיקומה המקורי וזה יידרש במסגרת תנאים הטכניים. לעשות שימוש בשטח הקיים שאושר בקומת העמודים מכוח תמ"א 38, לצורך תוספת יחידת דיור מבלי שהוא מגדיל צפיפות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ללא הקלות

התייחסות להקלות מבוקשות:

לא התקבלו התנגדויות

תאריך הודעה אחרונה: 24/09/2024 והתקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 13.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - שירלי בר 13.03.2025

לשינויים המבוקשים אין נגיעה לנושא החניה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 13.03.2025

נושא גנים ונוף נבדק ואושר בבקשות קודמות עם מרתף חנייה משותף:

- מגן אברהם 13 הגשה מס' 11127

- יהודה הימית 14 הגשה מס' 11428

- שד' ירושלים 48 הגשה מס' 12075

השינויים המבוקשים בבקשה זו אינם נוגעים לעצים.

יש למחוק את העצים מטבלת העצים המקוונת.

יש לוודא שכל העצים לשימור מופיעים בתכנית (מס' 30-16) כולל מיקום חלופי לעץ מס' 12 (זית) שאושר

להעתקה בתוך המגרש.

נוסף תנאי טכני

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 13.03.2025

נדרש להטעין אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים לאחר וועדה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.05.2024

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת: 12075 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת

בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 09/05/2018 (אישור מתוּיֵק

במוצגים של אותה הבקשה)

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

הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם

מתחולתו.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 27.06.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, המבוקש בבנייה

(ע"י אהרון מיכאלי 12.06.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בונים בניין בהתאם לבקשה מס' 24-1529.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.06.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 20.05.2024)

המלצה לתת היתר
תצ"ר 1458/2019 ו- 1457/2019 אושרו ככשרות לרישום, התקבלה הארכת תוקף תצ"ר עד לתאריך 21.12.24, יש
לרשום את התצ"ר בטאבו על לתאריך זה.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 91 בגוש 7076 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום הפקעה בקומת הקרקע.
צוין מלל "גבול מגרש לפני/אחרי הפקעה".

תנאי לתעודת גמר:

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 11.07.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י טטיאנה ברונשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 21-0690 מתאריך: 19.10.2021 שניתן לחיזוק, שינויים
ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין טורי קיים בחלקו דרום-מזרחי של המתחם,
כוללים:

השינויים כוללים:

1. שימוש בשטח של מקלט לשעבר בקומת הקרקע לטובת יחידת הדיור החדשה.

2. קומת הקרקע:

- הפחתת שטח ממקלט משותף קיים לדירה בכניסה המרכזית בשטח של כ-50.5 מ"ר
- שינויי תכנון בלובי ובאזור המעליות

- שינויים בעמדת כיבוי האש
 - התאמות פנימיות באזור המסחר
 - שינויים בחדר האשפה, חלוקת מחסן שירות ל-2 מחסנים
 - הוספת ארונות תקשורת ושעוני מים בלובאים
- קומות א'-ה':**
- שינויים בפירים, פתחים, ממ"דים וחללים פנימיים
 - הוספת קירות חיזוק בקומות א', ב' ו-ג'
 - איחוד דירות בקומה ה'
- קומה ו':**
- שינוי מיקום כניסה לדירה מס' 20
 - פתיחת סקילייט – פתח יציאה לגג מתוך דירה בקומה ה'
- קומת הגג והגג העליון:**
- הגבהת גרעיני חדרי המדרגות ב-17 ס"מ
 - שינויים במפלסי הגג, מיקום קולטי שמש ומעבים (העברת כלל המעבים למסתורי כביסה)
 - הוספת דלתות בעליות גג
- 3. תיקון טעות סופר:**
- בהיתר המקורי צוין 68 יחידות דיור, לעומת 69 שאושרו/הוצגו בפועל.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים לאחר וועדה.
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס עבור כלל השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור רשות הכבאות
2	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
	2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3	תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	התנאי
1	1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
	2. אין בהיתר זה כדי לאשר שינויים במרתפים שלא הוצגו במפרט.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 21-0690 מתאריך: 19.10.2021 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 בבניין טורי קיים בחלקו דרום-מזרחי של המתחם,

כוללים:

השינויים כוללים:

1. שימוש בשטח של מקלט לשעבר בקומת הקרקע לטובת יחידת הדיור החדשה.

2. קומת הקרקע:

- הפחתת שטח ממקלט משותף קיים לדירה בכניסה המרכזית בשטח של כ-50.5 מ"ר
- שינוי תכנון בלובי ובאזור המעליות
- שינויים בעמדת כיבוי האש
- התאמות פנימיות באזור המסחר
- שינויים בחדר האשפה, חלוקת מחסן שירות ל-2 מחסנים
- הוספת ארונות תקשורת ושעוני מים בלובאים

קומות א'-ה':

- שינויים בפירים, פתחים, ממ"דים וחללים פנימיים
- הוספת קירות חיזוק בקומות א', ב' ו-ג'
- איחוד דירות בקומה ה'

קומה ו':

- שינוי מיקום כניסה לדירה מס' 20
- פתיחת סקילייט – פתח יציאה לגג מתוך דירה בקומה ה'
- קומת הגג והגג העליון:
- הגבהת גרעיני חדרי המדרגות ב-17 ס"מ
- שינויים במפלסי הגג, מיקום קולטי שמש ומעבים (העברת כלל המעבים למסתורי כביסה)
- הוספת דלתות בעליות גג

3. תיקון טעות סופר:

בהיתר המקורי צוין 68 יחידות דיור, לעומת 69 שאושרו/הוצגו בפועל.

בכפוף 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
5	אישור פקע"ר לשינויים המבוקשים לאחר וועדה.
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס עבור כלל השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה.

תנאים בהיתר

#	תנאי

עמ' 526

מידע: 22-02176 רישוי: 24-1529 ת.בניין: 3001-048

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2	תנאי לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

#	תנאי
1	1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש. 2. אין בהיתר זה כדי לאשר שינויים במרתפים שלא הוצגו במפרט.

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	22-1674	תאריך הגשה	19/10/2022	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	נבטים 2	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	7428/7, 7428/6	תיק בניין	3114-002
מס' תב"ע	1, 9016, 2660 ע	שטח המגרש	167.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארז שניר	שלום עליכם 4, ראשון לציון 7520504
מבקש	גיא דיין	שדרות חכמי ישראל 13, תל אביב - יפו 6653869
מבקש	מנשה שניר	שלום עליכם 4, ראשון לציון 7520504
בעל זכות בנכס	עמידר החדשה-החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	פרסאן אל בווראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הקמת בניין חדש למגורים , בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 3 יח"ד.

מצב קיים:

מגרש פינתי ריק עם חזיתות לרחובות שריד ונבטים.

בעלויות:

המגרש נוצר מאיחוד וחלוקת של 2 חלקות 6 ו-7 למגרש בניה אחד מכוח התכנית עם הפקעה. לבקשה צורפו נסחי טאבו עבור של 2 החלקות וחלקה אחת רשומה בבעלות אחת של רשות הפיתוח והשנייה- כבית משותף עם 3 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח. הבקשה חתומה ע"י המבקשים ולא התקבלו התנגדויות.

2660

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	125 % משטח המגרש נטו - לשטחים העיקריים. שטחי שירות- 1/4 משטח העיקרי + הפרשי ממ"דים מתוקף התקנו.	209 מ"ר - מבוקש כעיקרי בחישוב משטח המגרש של 167 מ"ר , לעומת שטח נטו של 154 מ"ר שבמסגרת 125% משטחו מאפשר לממש שטח עיקרי של 192.5 מ"ר בלבד	התכנון מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת כתוצאה מחישובם משטח המגרש לא נכון.

עמ' 528

מידע: 21-00613 רישוי: 22-1674 ת.בניין: 3114-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		ושטחי שירות בהתאם. כלומר הבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בחישובם משטח המגרש נטו.	
קו בניין	בהתאם לתחום מותר לבנייה: קדמי לרח' שריד - 0 מ' לכיוון שצ"פ (רחוב נבטים) - 0 מ' לצד דרום - 0 מ' לאחור - 2 מ'	0 מ' לרחוב שריד 0 מ' לרחוב נבטים 0 מ' לצד דרום 2.2 מ' לאחור כאשר מוצע מילוי אדמה במרווח עד לגובה הכניסת בקומת הקרקע	
גובה מבנה	10.5 מטר מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך (32.00) במגרשים משופעים אשר ההפרש בין הגבהים בהם עולה על 1.5 מ' ראשית הוועדה להתיר הגבהת המבנה בעד 1 מ' נוסף.	11.23 מ' בחריגה של 0.73 מ' מעבר למותר שפורסמה במסגרת הקלה אך במקרה זה מדובר במגרש בעל שיפוע העולה על 1.5 מ' והוועדה ראשית להתיר את החריגה.	חריגה של 0.73 מ' ראשית הוועדה להתיר במגרשים משופעים.
תכנית	70 אחוז משטח המגרש.	85% במדידה גרפית בחריגה של 15% שפורסמה במסגרת הקלה. ההקלה שפורסמה היא בחישוב משטח המגרש לא נכון והתכנון מהווה הגדלת התכנית מעבר למקובל ופורסם.	התכנון מהווה הגדלת התכנית מעבר למקובלת באזור ופורסה כהקלה.
מספר יחידות דיור למגרש	המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי ב-100.	3 יח"ד פורסמו כהקלה להגדלת הצפיפות של 20%. יחד עם זאת לאור תיקון של שטח המגרש נטו לחישוב, לא ניתן יהיה להתיר דירה שלישית כך שהבקשה מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת בגדר סטייה ניכרת.	לאור תיקון של שטח המגרש לחישוב, לא ניתן יהיה להתיר דירה שלישית כך שהבקשה מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותרת בגדר סטייה ניכרת.
בניה על הגג	מעל הגובה האמור, במסגרת השטחים המותרים ובתנאים הבאים: גובה - 3 מ' + 1.3 עבור מעקה גג נסיגה - 2.5 מ' מהחזית לרחוב. תכנית - 50%	גובה - 3.00 מ' נסיגה - 6.5 מ' לרחוב שריד 0.01 לכיוון רחוב נבטים בחריגה שפורסמה במסגרת הקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות. תכנית - 61% מעבר למותר שפורסמה במסגרת הקלה לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור.	ביטול נסיגה לרחוב נבטים שפורסמה במסגרת הקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות. הגדלה של 11% בתכנית הגג פורסמה כהקלה ומומלצת לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור.
זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדר משחקים מוצמד לדירה בקומת הקרקע, מחסן מוצמד לדירה בקומה עליונה עם כניסה מחדר מדרגות משותף ומפלס תחתון של חניה מכנית.	
תכסית	לפי קונטור הבניין 80%	הגדלת תכסית המרתף לאור שינוי בשטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדריים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	מוצעת חצר מוצמדת לדירה מס' 1.
פיתוח שטח /גדרות	X	

הערות נוספות:

הבקשה התקבלה על בסיס תיק מידע במסגרתו רשום שטח המגרש של 167 מ"ר והבקשה הוגשה בהתבסס על שטח זה לעומת הנדרש באותו תיק המידע לבצע הסדר מגרש לטובת איחוד חלק מחלקה 6 וחלק מחלקה 7 למגרש בנייה אחד עם הפקעה לדרך - רחוב שרידכמו כן נדרש בתיק המעדה לעדכן מפת מדידה לרבות תחום מותר לבנייה על פי נספח הבינוי.
למרות זאת הבקשה הוגשה ללא התאמה לתנאי סף, על בסיס מפת מדידה שלא תוקנה על פי הערות בתיק המידע לרבות סימון שטח ההפקעה ותחום המותר לבנייה והנ"ל לא מאפשר לבצע בחינה מרחבית.

במסגרת בחינה מרחבית הנושא נבחן ע"י אחראית בהסדרי קרקע וע"י מחלקה משפטית נמצא כי שטח המגרש נטו לחישוב הזכויות הוא -154 מ"ר והנ"ל נמסר לעורך הבקשה עם פירוט הממצאים, אך סירב לתקן המפרט בהתאם.

להלן הממצאים כפי שפורטו ע"י מחלקה משפטית:

תוכנית 2660 הופקדה בשנת 1997 ופורסמה למתן תוקף בשנת 2001. התכנית לא הוכנה על מפת מדידה. היא כוללת תשריט ונספח בינוי, כאשר הצבעים בתשריט עזים דבר המקשה במקרים מסוימים על זיהוי הקווים השונים המשורטטים בה. הגושים והחלקות המופיעים בתשריט התכנית מבוססים על הסדר הקרקע שנעשה ערב הפקדתה אולם נספח הבינוי מבוסס על גוש שומה.

על המגרש ברחוב נבטים 2 פינת שריד נעשו פרסומים לפי סעיפים 5, 7 ו-19 לצורך הרחבת הדרך לרחוב שריד ולא הוגשו הסתייגויות.

במסגרת הליכי רישוי נדרש תצ"ר המשקף את ההפקעה. על דרישה זו הבעלים משיג מאחר ובשנת 2019 נחתמה תצ"ר לרישום ללא הפקעה.

מאחר תשריט תכנית 2660 אינו ברור הסוגיה נבחנה בצורה מעמיקה.

בישיבות שקיימנו ביום 7.12.23 וביום 4.1.24 בעניין שבנדון נבחנו התשריט ונספח הבינוי של תכנית 2660 המקוריים, ובפרט המגרש הנדון המסומן 186 בנספח הבינוי של תכנית 2660.

מנספח תכנית 2660 ניתן ללמוד ביחס לרחוב שריד כי ישנם 2 סימונים של קווים אחד מעל השני, אשר האחר מסמן את גבול החלקה המקורית והאחר מסמן את קו המגרש. ניתן לראות קווים אלו בברור בקצוות של רחוב שריד, כאשר במקטע בו נמצא המגרש הנדון הקווים מתמזגים וקיים קושי למדוד את המרחק ביניהם.

ההבחנה בין קווים אלו מופיעה בבחירות בנספח הבינוי של תכנית 2660.

בתשריט תכנית 2600 אין רוזטות.

מבחינת המצב התכנוני שקדם לתכנית 2660 עולה כי רוחב הדרכים נקבע בתכנית 2504 , שבוטלה ע"י תכנית 2660 .

בנספח הבינוי של תכנית 2504 (המהווה חלק מתשריט התכנית) ישנה רוזטה ברוחב שריד ברוחב 14 מ' , כאשר מדידה גרפית של תשריט תכנית 2504 מביא אף הוא לתוצאה שרוחב רחוב שריד הינו 14מ'.

סיכום: עולה מהאמור כי רוחב הדרך ברוחב שריד הינו 14 מ' , כאשר ההפקעה הנדרשת מהמגרש הנדון לטובת הרחבת רחוב שריד עולה בקנה אחד עם תכנית 2504 ובאה לידי ביטוי בתשריט תכנית 2660 המסמנת את רחוב שריד כדרך קיימת (אין ביטול / שינוי של הדרך במצב הנכנס) ובכך מטמיעה את תכנית 2504 . כמו כן , ההרחבה הנדרשת עולה בקנה אחד עם המתואר בנספח הבינוי של תכנית 2660, בו ניתן לראות בברור את הפער בין גבול החלקה לגבול המגרש, דבר המסייע להבנת המצב התכנוני הקבוע בתשריט תכנית 2660 , שכאמור הסימון בו של הגבולות הללו אינו ברור מול המגרש הנדון. על כן, יש לראות בנספח הבינוי כלי עזר להבנת תשריט התכנית שאינו ברור.

השתלשלות העיניים:

1. לאחר קבלת מענה משפטית נשלח מייל מסודר מאחראית להסדרי קרקע (מיכל תהן) לעורך הבקשה בתאריך 4.01.2024 בו מפורט : "בהמשך לשיבוט שהתקיימו עם שירות המשפטי , ההפקעה בחלקה 7 , גוש 7428 נעשתה בהתאם לתכנית 2504 וקבעה רוחב דרך של 14 מ', כאשר תכנית 660 לא ביטלה את ההפקעה. ההפקעה פורסמה בהתאם לסעיף 19. לפיכך ההפקעה בחלקה עומדת בעיניה".
- אולם לא הוגש מפרט מתוקן בהתאם , אלא מפעם לפעם התקבלה בקשה מעורך הבקשה שלא לשבץ שלילי מאחר והנושא נמצא בבירור נוסף מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה.
2. בטרם הגשת מפרט מתוקן, הבקשה הוכנה לוועדה בהמלצה שלילית ובתאריך **31.7.2025** נשלח מייל לעורך הבקשה ע"י צוות המקצועי לשם בירור סופי מה כוונתו לתיקון המפרט על מנת למנוע סירוב לבקשה שהוגשה בזמנו עם הקלות שבוטלו בתיקון התקנות.
- בשיחה טלפונית שנערכה עם עורך הבקשה הובהר שוב כי ללא תיקון התכנון על פי שטח המגרש נטו לאחר ההפקעה, בהתאם לעמדת היועצת המשפטית, הבקשה תשובץ שלילית לוועדה וסוכם כי במהלך השבוע תימסר החלטת המבקשים בנוגע לתיקון המפרט. באותה שיחה מסר עורך הבקשה כי משמעות התיקון - לצמצם הצפיפות בדירה פחות.
- במקביל נקבע מועד לפגישת הסברה עם עורך הבקשה והיזם , אך בהמשך התקבלה בקשה בכתב מעורך הבקשה לדחות את מועד הפגישה לשבוע הקרוב על מנת לשוב בנושא עם המבקש.
3. לא התקבלה כל התייחסות מצד המבקשים או האדריכל לתיקון הדרוש, חרף ההבהרות שניתנו והזמן שניתן לביצוע התיקונים והבקשה שובצה שלילית.
4. לאחר מסירת חו"ד לסירוב הבקשה התקבלה פנייה בכתב מעורך הדין המייצג את המבקשים בבקשה לקיים פגישה עם הצוות המקצועי .
- לאור העובדה כי על אף ההבהרות , הפניות החוזרות וודאות עורך הבקשה למשמעות התיקון, לא הוגש מפרט מתוקן , הוחלט שאין מקום לקיים פגישת הסברה נוספת והבקשה מעוברת לוועדה בהמלצה שלילית.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 % . סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2 המותר על פי תכנית
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 11.72 מ' לעומת 10.50 מ' המותרים על פי תכנית
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית צפונית
4	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 60 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
5	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 125 מותרים, לצורך שיפור תכנון
6	הקטנת שטח דירות לשטח מינימלי ליחידה
7	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 85.5 % במקום 70 % המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון.
2	הקלה אינה נדרשת שכן מדובר במגרש משופע והוועדה ראשית להתיר חריגה בגובה ללא הקלה.
3	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות.
4	לקבל את ההקלה לצורך שיפור תכנון וכנהוג באזור ובמדיניות עיצוב יפו.
5	הקלה לא רלוונטית
6	הקלה לא רלוונטית
7	הקלה לא רלוונטית

תאריך הודעה אחרונה: 31/08/2022 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 05.09.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 31.08.2023

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 14.8.23 ותכנית אדריכלית מ - 8.8.23

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי , מהם 2 מקומות במתקן דו חניון

חוות דעת

תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במגירה 8000.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 08.08.2023

מוצג מסתור אשפה מקורה בתוך קו בניין עם כלי אצירה כנדרש עבור 3 יח"ד:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

מוצגת נישת גז בחלק האחורי של המגרש לכיוון רח' נבטים.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 09.08.2023

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.

מבוקש עץ זית להעתקה במגרש בליווי אגרונום, ועץ אחד בוגר לכריתה בשטח הבניה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3298 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 15.01.2023

מכון הרישוי - שירלי בר**עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	8.00	30.00	3.00	העתקה	6,107.30
2	תות לבן	7.00	25.00	6.00	כריתה	3,298.70

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 15.03.2022)**

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביצוע חיבור חדש למגרש מרחוב שריד, כמו כן החיבור ימוקם בנישה ייעודית
ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר
חיבור ביוב - תקין הערה: חיבור ביור 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: מתוכנן כ-25.55 מ"ר
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת
קרקע

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 04.01.2022)

המלצה לתת היתר
התצ"ר אושרה ע"י יור הוועדה המקומית.

נכסים - (ע"י מירי גלברט 27.06.2022)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 7 בגוש 7428 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת תשלום בגין המרפסות החורגות.
- המבקש סימן קווי הפקעה.
- המבקש הטעין תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת
ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/כלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר :

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

- (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
- (3) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה לוועדה בלבד.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 13.01.2022)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 3 יח"ד שכן:
1. הוגשה ללא התאמה לתנאי סף שנמסרו בתיק המידע לעניין ביצוע הסדר מגרש לטובת איחוד חלקות למגרש בנייה אחד עם הפקעה לדרך ועדכון מפת מדידה לעניין תחום המותר לבנייה ושטח ההפקעה.
 2. התכנון נעשה על בסיס שטח המגרש לא מעודכן ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בחישובם משטח המגרש נטו כפי נמסר לעורך הבקשה והנ"ל בגדר סטייה ניכרת.
 3. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת ובניגוד לנקבע בתקנות ביחס להקלה בצפיפות של 20% כפי שפורסמה בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יגרום להקטנת הצפיפות בהתאם.
 4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית לעניין תחום המותר לבנייה והגדלת תכסית בנייה בקומת הקרקע כפי שפורסמה ובשטח המרתף ביחס לשטח המגרש נטו.
 5. ממצאי הבדיקה בגין שטח המגרש נטו לחישוב זכויות נמסרו לעורך ולמרות כל ההבהרות והפניות החוזרות לא בוצעו התיקונים הנדרשים לשם כך.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/10/2025:

יבגניה פלוטקין: אנחנו לא ממליצים על הבקשה לאור המצב ששטח מהמגרש בחישוב, שנמצא גם על ידי המחלקה המשפטית, זה קטן משטח, חישוב זכויות, תוך הקטנת שטחים מותרים, ניתן זמן לתקן את המפרט, המפרט לא תוקן לכן אנחנו לא מאשרים את הבקשה.
ליאור שפירא: לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 41

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 3 יח"ד שכן:

1. הוגשה ללא התאמה לתנאי סף שנמסרו בתיק המידע לעניין ביצוע הסדר מגרש לטובת איחוד חלקות למגרש בנייה אחד עם הפקעה לדרך ועדכון מפת מדידה לעניין תחום המותר לבנייה ושטח ההפקעה.
2. התכנון נעשה על בסיס שטח המגרש לא מעודכן ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בחישובם משטח המגרש נטו כפי נמסר לעורך הבקשה והנ"ל בגדר סטייה ניכרת.
3. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת ובניגוד לנקבע בתקנות ביחס להקלה בצפיפות של 20% כפי שפורסמה בגדר סטייה ניכרת. תיקון המפרט יגרום להקטנת הצפיפות בהתאם.
4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית לעניין תחום המותר לבנייה והגדלת תכנית בנייה בקומת הקרקע כפי שפורסמה ובשטח המרתף ביחס לשטח המגרש נטו.
5. ממצאי הבדיקה בגין שטח המגרש נטו לחישוב זכויות נמסרו לעורך ולמרות כל ההבהרות והפניות החוזרות לא בוצעו התיקונים הנדרשים לשם כך.

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 תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3298 ש.
2	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת 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 1 עצים במגרש ובסביבתו.
2	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. (3) יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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.

עמ' 535

מידע: 21-00613 רישוי: 22-1674 ת.בניין: 3114-002

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0846	תאריך הגשה	18/06/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לוינסקי 15, רענן 13	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	7424/23	תיק בניין	0035-015	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	188.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ	לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212
בעל זכות בנכס	אלברטו י. מצרי השקעות בע"מ	לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212
עורך ראשי	בני מולכו	דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	יהודה מיצרי	לילינבלום 20, תל אביב - יפו 6513212

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.
הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות לוינסקי ורענן, קיים בניין בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.
*ב – 26.9.23 המליצה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי על פתיחת הבקשה לתמ"א 38: בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי הונחה דעתי וכי 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 ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38".

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

עמ' 537

מידע: 21-02059 רישוי: 24-0846 ת.בניין: 0035-015

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		268	18.9.45	היתר לתוספת קומה ג' עבור יח"ד בת 3 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה בקומת הגג

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה בשם החברה.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 אזור מרכז מסחרי ותמ"א 38 תיקון 3א') מרקם לשמירה + פרסום 77-78

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי לרחוב לוינסקי- 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ0.63 מ' מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה.	
	קדמי לרחוב רענן - 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של כ0.63 מ' מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה.	
	לצדדים – 3 מ' או קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים	
שטח עיקרי לפי תב"ע:	280% משטח המגרש של 188 מ"ר המהווים 526.4 מ"ר שביניהם: 80% בקומת הקרקע 60% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית		- פורסמה הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות -פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
לפי תמ"א			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
38 סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38 שטחי שירות ב-4 קומות בתחום תב"ע 44	160 מ"ר + 26 מ"ר = 186 מ"ר 186 מ"ר * 3 קומות = 558 מ"ר 558 מ"ר + 26 מ"ר = 610 מ"ר 1136 מ"ר (ללא בנייה על הגג) ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.	סה"כ 663 מ"ר בהתאם למותר	
מספר קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הוועדה בבניינים למרקם לשמירה	4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים) תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי, 1, 2 ו	סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג	-תוספת 2 קומות פורסמה כחלק מתמריצי תמ"א 38 - פורסמה הקלה לביטול קומת ביניים תוך הפיכתה לקומה רגילה. - פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין
צפיפות על פי הנקבע בפרסום 77-78	15% דירות קטנות שהן יח"ד אחת (בשטח של 35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות שהן יח"ד אחת (בשטח של 75-85 מ"ר) 70% דירות שהן 8 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטחן הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר	יח"ד אחת בשטח 35 מ"ר יח"ד אחת בשטח 78 מ"ר 8 יח"ד בשטח ממוצע של 53 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים על פי הנקבע בפרסום 77-78	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים. כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. מגורים בקומות מעל	קומת קרקע מסחר קומה א' משרדים שאר הקומות מגורים	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.85 מ'	ניתן לאשר הגבהת רצפת קומה א' בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה
תכנית קומת קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78	85% שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	85%	
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות הכללי	

בנייה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% משטח הגג	65%	
שטח הקומה העליונה	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה	80%	
נסיגות	2 מ' לחזיתות לרחוב	1.2 מ' מחזית רחוב רענן 2.7 מ' מחזית רחוב לוינסקי	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.5 מ'	
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג גישה לשטח משותף "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר	חדר יציאה לגג מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי הוצג גג כחול	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות/חדר אופניים/ממ"מ משותף ליחידות המסחר /שטח אחסון נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע	
תכסית	85%	85%	

הערות נוספות:

1. הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג גג כחול/ ירוק, הצפיפות בניגוד לפרסום 77-78 , אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות, התקבל סירוב מכל תחנות המכון.
2. ממציא הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים
3. חו"ד מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	10% הקלה מעבר לקו בניין צדדי מותר של 3 מ'.
2	תוספת 2 קומות מעבר למותר למימוש תמריצי תמ"א 38/3 א .
3	תוספת שטחים מכוח תמ"א 38/3 א .
4	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
5	ניוד זכויות בין הקומות לקבלת קומות שוות.
6	הגדלת תכסית בניה בקומת קרקע ל 85% במקום 80% מותרים.
7	ביטול נסיגה של 2 מ' מאחת החזיתות הנדרשת לפי תכנית ג1 .
8	דלת נוספת למפלס עליון של דירת הגג.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה איננה רלוונטית שכן קווי הבניין תואמים לקווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י תמ"א 38
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
5	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
6	ההקלה איננה רלוונטית שכן התכסית המוצעת תואמת את פרסום 77-78 שנעשה באיזור.
7	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.2 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית לאור המלצת צוות השימור, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטיין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג
8	ההקלה איננה רלוונטית

תאריך הודעה אחרונה: 21/05/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 04.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 04.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-28/08/25 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-31/08/25

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 10 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר, 125 מ"ר שטח מסחרי ו-140 מ"ר שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)

1 מקומות חניה לרכב נכים

1 מקומות חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים (8 בחדר אופניים משותף בקומת המרתף ו-3 בשטח החצר הפנימית)

חסר:

13.08 מקומות חניה לרכב פרטי (10 למגורים, 0.58 למשרדים ו-2.5 למסחר)

1 מקומות חניה לרכב נכים

1 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. המגרש נמצא בשכונת פלורנטין ושטחו כ-188 מ"ר.
2. בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה כוללת שימור מרקמי של החזית הקיימת אשר בנויה בקו בניין 0 ב-2 חזיתותיו הראשיות של המבנה, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **13.08** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.07.2025

בניה חדשה עבור 8 יח"ד עם 140 מ"ר משרדים וכ-135 מ"ר מסחר

סומן חדר אשפה עם 4X770 ליטר כ"א

נפח כלי אצירה תקין כמו גם ממדי החדר

יש לבצע לגמר בניה את כל הנדרש ע"פ מידניות אשפה (תעלת ניקוז,רוחב פתחים,הגנות וכו')

עמ' 542

מידע: 21-02059 רישוי: 24-0846 ת.בניין: 0035-015

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 24.07.2025

התכנון מאושר . אין עצים במגרש ונדרשות 1 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.09.2023

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

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

המלצת התחנה: לתת היתר

חוו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י יוליה כץ 07.04.2024)

המבוקש טרם בנוי

בקרנו במקום, טרם נהרס וטרם בנוי.

חוו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 11.01.2024)

חוו"ד לתיק ורוד

10/01/2024

כ"ט טבת תשפ"ד

לוינסקי 15 רענן 13 - מבנה המוגדר כמרקם לשמירה

המבנה תוכנן בשני שלבים

אדריכל השלב הראשון לא ידוע, אדריכל השלב השני חיים משולם

שילוב סגנונות בינלאומי ואקלקטי

נבנה בשנת 1925 ושימש במקור למסחר ומגורים

הנחיות מח' השימור להיתר בניה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה תוך שמירת חזיתות המבנה לרחוב לוינסקי ולרחוב רענן, הריסת המבנה הקיים ובניה חדשה של מבנה בן 5 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל קומת מרתף בתנאי שימור/שיפוץ חזיתות המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

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

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזיתות הקדמיות המקוריות הקיימות.

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

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

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים

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

- טלפון, חשמל, כבלים

פירוק חיבור חשמל עילי.

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

- גז

לא הוצג מיקום בלוני גז.

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

- טיח וצבע

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם לקומות הקיימות כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים יחופו בפח אבץ.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכו'. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

- פתחים

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

- מזגנים ומערכות טכניות

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

- מעלית

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

- גג המבנה

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

- תיאום מערכות הגוונים

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

- פילר

כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.
ממ"מים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

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

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

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

עמ' 545

מידע: 21-02059 רישוי: 24-0846 ת.בניין: 0035-015

מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 04.02.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.04.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 23 בגוש 7424 בבעלות פרטית.

קיימת קומת מרתף.

הוטען כתב התחייבות בגין המרפסות החורגות.

תנאי להוצאת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.
הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

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

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 28.03.2024)

המלצה לתת היתר
צורך הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על
הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן
6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין
המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
1. ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;

2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;

3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.08 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות של הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי

#	התנאי
4	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	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. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע , על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור וש"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 42

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0018 מתאריך 22/10/2025:

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 10 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- כולל ההקלות הבאות:
1. ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
 2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 3. הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 13.08 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בשל ממדי המגרש ושימור מרקמי של קירות של הבניין המקורי לכיוון הרחובות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4	אישור רשות הכבאות
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
5	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות מדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא (9144) חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות (ובכלל זה בהתקנת גגות כחולים וירוקים כנדרש).
3	הצגת רישום הערה לפי תקנה 27, בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לנדרש בתקנות המקרקעין (ניהול

#	תנאי
	ורישום), תשע"ב - 2011 לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע, על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
4	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור ושמ"מ באישורם מ 11.1.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה. *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5	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.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10	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.