

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 25-0019-2 תאריך: 05/11/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0094	2106-029	אשכול לוי 29	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1
2	25-0452	0883-036	המצביאים 36	יניב יובל	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	34
3	25-1075	0991-010	ברודי חיים 10	ירון כספי	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	47
4	25-0670	2243-002	דולצ'ין אריה 2	לירון אוחיון	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	54
5	25-0124	-0914 א007	הגולן 7	נועה תמיר	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	60
6	24-1332	0941-067	לבנון חיים 67	הופיין 4 החזקות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	70
7	25-0523	0930-011	אינשטיין 11	איינשטיין בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	78
8	25-0532	2005-010	מנחם לילי 10	שמואל שומביץ	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	94
9	25-0533		מנחם לילי 14	שמואל שומביץ	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	104
10	25-0534		מנחם לילי 18	שמואל שומביץ	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	114
11	25-0573	2005-024	מנחם לילי 22	שמואל שומביץ	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	124
12	24-1475	2076-031	יהודה הנשיא 31	נדב כסיף	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	134
13	24-1627	2199-005	גליקסברג 5	נאות התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	145
14	25-1385	2106-063	אשכול לוי 63א	דני נאווה	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	162
15	24-1379	0187-134	דיזנגוף 134	הום דיזינגוף בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	166
16	24-1436	0197-088	שדרות נורדאו 88	הלפיד החדש בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	179
17	24-1599	0496-088	אבן גבירול 88	אריאל לור	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	187
18	25-0096	0661-019	דובנוב 19	העיר בולווארד השקעות בע"מ	שינויים פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	193
19	24-1381	0008-067	שדרות רוטשילד 67	קבוצת ק. נחמיאס	תוספות בניה תוספת בניה לפי	200

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
				יזום והשקעות בע"מ	תמ"א 38	
20	22-1133	0478-032	פנקס דוד צבי 32	אשטרום מגורים יזמות בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	217
21	24-0956	0025-207	בן יהודה 207	עומה נדל"ן בן יהודה 207 שותפות מוגבלת	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	238
22	24-1716	0018-071	שינקין מנחם 71	מיזם ביל"ו 1-3 ת"א בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	251
23	24-1620	0021-014	העבודה 14	ארד לוקסנבורג השקעות בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	262
24	25-0036	0066-012	הגלבוע 12	אייל שריג	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	267
25	24-0757	0787-005	לסקוב חיים 5	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב לסקוב 5	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	272
26	24-0958	0076-006	חיות פרץ 6	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	277
27	24-0933	-0076 א006	חיות פרץ א6	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	292
28	24-0670	0361-055	מלצ'ט 55	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	307
29	24-1534	0187-181	דיזנגוף 181	זאטוס ס.א	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	324
30	24-1319	0241-002	טהון יהושע 2	נופ-הנדסה ג.ג. בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	337
31	24-1650	0194-082	ז'בוטינסקי 82	אשדר חברה לבנייה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	350
32	24-1645	0194-084	ז'בוטינסקי 84	אשדר חברה לבנייה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	363
33	24-1597	0598-006	המשנה 6	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	376
34	25-0209	0209-004	ישעיהו 9	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	387
35	25-0053	0730-006	דרך השלום 6	7 בי 2 בע"מ	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	402
36	25-1407	0139-014	דגניה 14	רון לינברג	שינויים חידוש היתר	407
37	25-0900	0538-010	אני מאמין 10	אלגבי חגית	שימוש חורג מעון יום בדירת מגורים	410
38	24-0683	0758-069	1 470	קרסו נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	413
39	24-0572	0758-071	דרך דיין משה 71	קרסו נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	441
40	24-0571	0758-073	דרך דיין משה 73	קרסו נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	466
41	24-1655	0761-017	ניר עם 17	עדי עוז	בניה חדשה בניין דירה/קוטל	492
42	25-0641	1063-012	אשרמן יוסף 11	סיון אביעוז	תוספות בניה תוספת בניה לפי	498

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
43	24-1072		שתולים 26	הבית בשתולים 26 בע"מ	תכנית הרחבה בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	504
44	24-1574	3551-061	חכמי אתונה 67	יורובילדינג מבנים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	515
45	23-1830	3073-037	למרטין 37	תרשיש מפעל כללי לציפוי מתכת (1985) בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	530
46	24-0362	3235-011	אוהב ישראל 11	חאלד אבו רמדאן	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	539
47	22-0405	0038-002	נוה שאנן 2	יוסף צביאלי	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	549
48	22-0951	0039-046	יסוד המעלה 46	ירון אסטרוב	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	561
49	24-1306	0179-015	מרחביה 15	יואב גולן	בניה חדשה בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	576

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-25-0019 תאריך: 05/11/2025 שעה: 10:00
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי דייבי דישטניק	חברת מועצה חבר מועצה	ע"י מ"מ נוי אלרואי

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	ראובן לדיאנסקי	המשנה לראש העירייה	
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה	
	אסף זמיר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
	רועי אלקבץ	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0094	תאריך הגשה	14/01/2025	
מסלול	בניה חדשה, ציבורי/תעסוקה, תוספות ושינויים	בניה חדשה ציבורי שינויים תוספות בניה	מגדל מגורים מעל 20 קומות בניין מגורים מעל X קומות מסחריות מרתפים בריכת שחיה שינוי ללא תוספת שטח/חזית בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	

כתובת	אשכול לוי 29, 48 2436	שכונה	תכנית ל
גוש/חלקה	6634/246, 6634/243, 6634/238	תיק בניין	2106-029
מס' תב"ע	9144, 4444, ע1, תמ"א/1, תמ"ל3001, תעא/תמל3001(101), תת"ל/71ג	שטח המגרש	7,406.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ	בן צבי יצחק 7, באר שבע 841030
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אבנר ישר	טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלי אביסרור	בן צבי יצחק 7, באר שבע 8489325

מהות הדיון הנוסף:

בתאריך 30/7/25 החליטה וועדת המשנה

"לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל3001 ותעא/תמ"ל3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל3001.
 - בניית 3 בריכות שחייה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.
- הבקשה אושרה בתנאים מסוימים וכעת נמצאת במילוי דרישות של הועדה המקומית.

בזמן בחינת הבקשה נשמט מהדראפט התייחסות לבריכת שחייה נוספת, במרפסת הגג בקומה 8 של מגדל S1. בריכת השחייה נבחנה ע"י אדריכל העיר וצוות התכנון ומומלץ לאשרה במסגרת ההקלות לבריכות השחייה שפורסמו לבקשה, ולצרף אותה לשלושת בריכות השחייה שאושרו בהקלה בהחלטת הוועדה מתאריך 30/7/25.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י אהוד עמרם)

לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 30/7/25, ובנוסף להקלות שאושרו בה, ולאשר הקלה נוספת:
הסדרת בריכת שחייה במרפסת הגג של קומה 8 במגדל S1 בשטח של כ-17 מ"ר.

דרכון קודם

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות מרתף משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת קומת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד.

הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והדופן הדרומית.

הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש.
- בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

-בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבני"צ).

-בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

מדובר במגרש 101 ביחידת תכנון 1, לפי תמ"ל 3001, בשכונת שדה דב הנמצאת בשלבי הקמה.

המגרש ריק מבניה (קיימים עצים במגרש). בתאריך 24/07/2024 הונפק היתר לדיפון וחפירה במגרש, להקמת 5 קומות מרתף עתידיות הנכללות בבקשה הנידונה.

כעת מוגשת בקשת רישוי מלאה לבניה (תת-קרקעית ועל קרקעית), בהתאם לתמ"ל/ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101) החלות על המגרש.

המגרש נמצא בין 2 רחובות, ופונה בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב לוי אשכול ובחזית הקדמית-מערבית לרחוב 2436.

בחזיתות הצדדיות (צפונית ודרומית) המגרש פונה למגרשים 601, 606 שבייעוד שצ"פ (מגרש ריק).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה

עמ' 3
מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

שנה	היתר	שנה	בקשה
24/07/2024	24-1409	11/04/2024	24-0538
בניה חדשה חפירה ו/או דיפון			
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות- הבקשה נסגרה ע"י עורכי הבקשה		12/12/2024	24-1738

עמ' 4

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

בעלויות:

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 22.09.2024)

המלצה לתת היתר

מאחר ומדובר בתכנית ותמ"לית התצ"ר תוכן לכל שטח התכנית על ידם.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.12.2024)

-נדרש תאום לפני היתר

-מדינת ישראל הינה הבעלים הרשום של חלק מחלקה 243 ו-246 בגוש 6634 .

-העירייה הינה הבעלים הרשום של חלקה 238 בגוש 6634

-מקרקעי המדינה ומקרקעי העירייה ייקראו ביחד ולהלן: "המקרקעין"

ביום 9.8.2020 פורסמת למתן תוקף תכנית שמספרה תא/4444 – "רובע שדה דב", אשר חלה בין היתר על מקרקעי המדינה, אשר מכוחה, ביום 20.5.2021 פורסמה למתן תוקף תכנית שמספרה תמ"ל/3001 - "שכונת אשכול, שדה דב", אשר חלה, בין היתר, על המקרקעין וייעדה אותם למגורים ומסחר, בהתאם לשימושים של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור המסומנים בתכנית כתא שטח מס' 101, אשר ממוקם על המקרקעין, ולדרך מאושרת המסומנת כתא שטח מס' 820-830.

ביום 23.08.21 זכתה החברה במכרז של המדינה, ועל כן, זכאית להירשם כחוכרת במקרקעי המדינה וזאת על פי חוזה חכירה שנחתם ביום 3.1.2022 בין החברה לרשות מקרקעי ישראל;

החברה ביקשה לקדם תכנית שתחול על המקרקעין ביחד עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב;

על-פי הוראות התב"ע, יש לתכנן ולהקים במקרקעין שטח ציבורי בנוי של 725 מ"ר (ברוטו) לשימושים ציבוריים הקבועים בתב"ע (להלן: "המבנה הציבורי"), אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין;

בנוסף למבנה הציבורי, על החברה לתכנן, להקים ולרשום על שם העירייה, ללא תמורה, 7 מקומות חניה במקרקעין, אשר ימוקמו בקרבת מקום למבנה הציבורי, במיקום, כמפורט בתשריט המצ"ב לחוזה ההקמה. (להלן: "חניות העירייה");

"המבנה הציבורי" ו"חניות העירייה", יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

ברצון החברה לקדם במקרקעין פרויקט למגורים ומסחר, הכולל מעבר מקורה (בחלקו) להולכי רגל ובו מסחר, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, כשהשימושים בפרויקט יכללו מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומעברים ציבוריים להולכי רגל, הכל על פי הוראות התב"ע.

תכנית העיצוב אושרה.

על פי הוראות התב"ע, תנאים למתן היתר בניה לפרויקט, בין היתר, הינם: רישום הערת הזהרה הכוללת רישום זיקות הנאה וכן הבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

החברה התחייבה לתכנן ולהקים, עבור העירייה, את שטחי הציבור, ולרשםם על שם העירייה, וכן למלא אחר כל התחייבויותיה על פי חוזה ההקמה, במלואן ובמועד;

דרישות המתייחסות לתנאי הסף:

1. שטחי המבנה הציבורי הכוללים תכנון לגני ילדים ותכנון משרדים בקומת הקרקע ושטחי שירות בקומת המרתף 1- סומנו בתכנית ההגשה בצבע כתום.
2. 7 חניות המבנה הציבורי סומנו בקומה 1- בצבע ירוק
3. הוגשה בקשה נפרדת לחפירה ודיפון והוצא היתר לבקשה לחפירה ודיפון עם עוגנים.
4. כתב ההתחייבות לשחרור העוגנים הוטען במערכת ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים והופקדה ערבות.
5. שטח זיקת הנאה סומן בתכנית ההגשה.
6. התקבל אישור המפקח העירוני.
7. נחתם הסכם תחזוקת שטחים מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח.
8. התקבל אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למבנה הציבורי.

התאמה לתב"ע | 4444 אושרה בשנת 2020 | תמ"ל3001 אושרה בשנת 2021 | תעא/תמ"ל3001(101)
אושרה בשנת 2024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	7406 מ"ר		
ייעוד מגרש	מגורים ומסחר (לפי תמ"ל3001)	מגורים ומסחר	
מס' בניינים	לפי נספח העיצוב של תע"א/תמ"ל3001(101) מגדל + מגדלון + 2 בניינים מרקמיים	-תואם	
קומות	בניה מרקמית- 8 קומות + קומת גג טכנית= 9 קומות מגדלון- 16 קומות + קומת גג טכנית= 17 קומות בניה מגדלית- לפי תב"ע: 39 קומות + קומת גג טכנית לפי תע"א/תמ"ל3001(101): 35 קומות + קומת גג טכני= 36 קומות	בניה מרקמית- 7 קומות + קומת קרקע + קומת גג טכנית= 9 קומות מגדלון- 16 קומות + קומת גג טכנית= 17 קומות בניה מגדלית- קומת קרקע + 34 קומות + קומת גג טכנית= 36 קומות	
קווי בניין			
קדמי מערבי	0 מטרים	0 מטרים למעט בליטה של קורות היקפיות אדריכליות בשיעור של עד 0.5 מ' מעבר לגבול המגרש	
קדמי מזרחי	0 מטרים	0 מטרים למעט בליטה של מרפסות עם קורות היקפיות אדריכליות בשיעור של עד 0.5 מ' מעבר לבליטת המרפסות.	

עמ' 7

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי דרומי	0 מטרים	0 מטרים (למעט קולונדה ברוחב של 5.6 מ' בקומת הקרקע)	
צדדי צפוני	3.0 מטרים	4.2 מטרים (למעט מרפסות- עיין להלן)	
קווי בניין עיליים	למגדל בלבד. בהתאם לתשריט.	תואם	
מרחק בין בניינים	מעל 16 קומות- 12 מטרים	תואם. מהמגדל S1 כלפי בניין N1 ובניין S2 ומגדלון N2	
שימושים מעל לקרקע	-מגורים- בכל הקומות -שטחים משותפים לרווחת הדיירים- בקומת הקרקע בקומת המרתף העליון ובקומת הגג. -שימושים עם אופי ציבורי כגון אולמות כנסים ותרבות- בקומת הקרקע ובקומה מעליה בלבד -ספורט ונופש -מבנים ומוסדות ציבור עם שטחי חוץ הנדרשים להם -מסחר ומשרדים- בקומת הקרקע ובקומה מעליה	עיין בפרוט ב"התאמה לתכנית העיצוב תע"א/תמ"ל3001(101)"	שימושים מותרים מתחת לקרקע ראה בפרק "מרתפים" להלן.
צפיפות בניה מגדלית	בניה מגדלית- 202 יח"ד -לא תותרנה דירות גן -עיין בתמהיל דירות בפרק "התאמה לתכנית העיצוב" להלן.	202 יח"ד	
צפיפות בניה מרקמית	בניה מרקמית- 204 יח"ד -מתוכנן עד 70 יח"ד במגדלון -לא תותרנה דירות גן -עיין בתמהיל דירות בפרק "התאמה לתכנית העיצוב" להלן.	204 יח"ד -המגדלון מחלוק לאזור מרקמי נמוך עם 32 יח"ד ואזור מגדלון עם 56 יח"ד	
דיוריות	מס' הדיוריות המותר:	מוצעות 3 דיוריות בכל	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עד 25% מסך 52 יח"ד ששטחן מעל ל-120 מ"ר המהווים: 13 דיוריות בתנאים הבאים: א. שטח דיורית לא יעלה על 25 מ"ר. ב. פתרון המיגון יתבסס על על היחידה הראשית. ג. הדיורית תרשם ע"י רשם המקרקעין (תקנה 27) לכך שהיא חלק בלתי נפרד מיח"ד אליה היא משויכת. ד. הכניסה לדיורית תהיה רק דרך היחידה הראשית ה. יותרו בבניינים N1, S2 בלבד	הבניינים: 1. בבניין N1 דיורית D34 עבור דירה מס' 34 בקומה 4 בשטח של 25.98 מ"ר 2. בבניין N1 דיורית D52 עבור דירה מס' 52 בקומה 7 בשטח של כ-24 מ"ר 3. בבניין S2- דיורית D61 עבור דירה מס' 61 בקומה 7 בשטח של 24.15 מ"ר א. תואם חלקית- דיורית D34 בבניין N1 חורגת ב-0.98 מ"ר מהשטח המותר. ב.תואם ג. ניתן כתנאי לתעודת גמר ד. תואם ה.תואם. הדיוריות מוצעות בבניינים N1/S2 בלבד	הדיורית לא קודדה כנדרש. ניתן תנאי טכני. הקטנת שטח הידיורית לשטח המותר ניתנה כתנאי טכני.
תכסית כוללת	לפחות 45% משטח מגרש של 7406 מ"ר המהווים 3332.7 מ"ר	4135.5 מ"ר	
תכסית הבניה המגדלית	עד 35% מהשטח הבנוי עבור המגדל המהווים 1,447.43 מ"ר	ע"י בהתאמה לתכנית העיצוב, המקטינה יותר את תכסית המגדל.	
שטח עיקרי לרווחת הדיירים	2 מ"ר במכפלת 406 יח"ד= 812 מ"ר	מרקמי N1: לא מוצע מרקמי N2 (מגדלון): 97.20 מ"ר (לובי לרווחת הדיירים בקומת	

עמ' 9

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		(הקרקע) מרקמי S2: 71.00 מ"ר (לובי לרווחת הדיירים בקומת הקרקע) מגדל S1: 243.12 מ"ר (לובי לרווחת הדיירים בקומת הקרקע וביציע-גלריה) סה"כ: 411.33 מ"ר	
שטח עיקרי למגורים (מרקמי)	15,230 מ"ר + 12 מ"ר במכפלת 204 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי = 2,448 מ"ר (לפי תמ"ל 3001) ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד. סה"כ: 17,678 מ"ר	מרקמי N1: 4,381.95 מ"ר מרקמי N2 (מגדלון): 7,549.01 מ"ר מרקמי S2: 4649.64 מ"ר סה"כ מרקמי: 16,580.6 מ"ר	הערה: 1,097.4 מ"ר מהשטח המותר לבניה המרקמית לא נוצלו במסגרת הבקשה. עיין בשטח עיקרי כולל להלן.
שטח עיקרי למגורים (מגדלי)	16,703 מ"ר + 12 מ"ר במכפלת 76 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי = 912 מ"ר לפי תמ"ל 3001 ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד. סה"כ:	סה"כ מגדל :	

עמ' 10

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	17,615 מ"ר.	18,540.61 מ"ר	925.61 מ"ר מעבר למותר. עיין בסך השטח העיקרי הכולל להלן.
שטח עיקרי כולל למגורים	מרקמי: 17,678 מ"ר	סה"כ מרקמי: 16,580.6 מ"ר	1,097.4 מ"ר מהשטח המותר לבניה המרקמית לא נוצלו במסגרת הבקשה, אשר ניתן לנייד לבניה המגדלית שמוצעת בחריגה של 925.61 מ"ר. בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ניתן לנייד 10% מהשטח המותר (1,523 מ"ר) לבניה המרקמית עבור הבניה המגדלית, בתנאי שסך השטחים הכולל לא יחרוג מהשטח הכולל המותר.
	מגדל: 17,615 מ"ר	סה"כ מגדל: 18,540.61 מ"ר	
	סה"כ לכל המגרש: 35,293 מ"ר	סה"כ לכל המגרש: 35,121.21 מ"ר	
שטח שרות למגורים (מרקמי)	5,080 מ"ר	מרקמי N1: 1,236.22 מ"ר	הערות: תמ"ל 3001 מוסיפה 2.5 מ"ר (שטח שרות) עבור כל חניה דו-גלגלית לניצול בקומת הקרקע (בתנאי שהבניין לא יחרוג מהתכסית המותרת).
	2.5 מ"ר במכפלת 221 חניות אופניים המוצעות בקומת הקרקע: 552.5 מ"ר	מרקמי N2 (מגדלון): 2,820.15 מ"ר	ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.
	סה"כ שטח שרות למרקמי: 6,212.5 מ"ר	מרקמי S2: 1566.6 מ"ר	
		סה"כ מרקמי: 5,622.97 מ"ר	
שטח שרות למגורים (מגדלי)	8,980 מ"ר		הערות: תמ"ל 3001 מוסיפה 2.5 מ"ר (שרות) עבור כל חניה דו-גלגלית לניצול בקומת הקרקע (בתנאי שהבניין לא יחרוג מהתכסית המותרת).
	2.5 מ"ר במכפלת 132 חניות אופניים המוצעות בקומת הקרקע = 330 מ"ר		ניתן לנייד עד 10% מהשטח המותר בין הבניינים לתכלית מגורים בלבד.
	סה"כ שטח שרות: 9,310 מ"ר	8,188.57 מ"ר	
סה"כ שטח שרות למגורים	מרקמי: 6,212.5 מ"ר	מרקמי: 5,622.97 מ"ר	
	מגדלי:	מגדלי:	

עמ' 11

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	9,310 מ"ר	8,188.57 מ"ר	
	סה"כ מרקמי + מגדלי: 15,435 מ"ר	סה"כ מרקמי + מגדלי: 13,811.54 מ"ר	
שטח עיקרי למסחר		מרקמי N1: ללא מסחר	
		מרקמי N2 (מגדלון): 435.20 מ"ר	
		מרקמי S2: 374.61 מ"ר	
		מגדל S1: 310.19 מ"ר	
	סה"כ (מרקמי + מגדל): 1,120 מ"ר	סה"כ: 1,120 מ"ר	
בנייני ציבור	עיקרי: 350 מ"ר	עיקרי: 349.81 מ"ר	
	שרות: 150 מ"ר	שרות מעל לקרקע: 152.17 מ"ר	2.17 מ"ר. ניתן כתנאי טכני.
שטח שרות למסחר		מרקמי N1: ללא מסחר	
		מרקמי N2 (מגדלון): 109.46 מ"ר	
		מרקמי S2: 100.13 מ"ר	
		מגדל S1: 95.61 מ"ר	
	סה"כ (מרקמי + מגדל): 480 מ"ר	סה"כ: 305.2 מ"ר	
מרפסות לבניה מרקמית		מרקמי N1: 505.50 מ"ר	
		מרקמי N2 (מגדלון): 1268.20 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ לכל הבניינים המרקמיים (כולל מגדלון): 2,856 מ"ר	מרקמי S2: 596.66 מ"ר סה"כ לכל הבניינים המרקמיים (כולל מגדלון): 2370.36 מ"ר	
מרפסות לבניה מגדלית	מגדל: 2,828 מ"ר	מגדל: 2,827.94 מ"ר	
קוו בניין למרפסות	בהתאם לתקנות החוק -חזיתות קדמיות דרומית ומערבית: 1.2 מטרים מעבר לקו בניין שהוא גם גבול מגרש. גובה המרפסות יהיה לפחות 2.4 מ' ממפלס המדרכה המתוכנן	-חזית קדמית מזרחית: בליטה- עד 1.2 מ' גובה ממפלס המדרכה המתוכנן- מעל 2.4 מ' -חזית קדמית מערבית: בליטה- עד 1.2 מ' גובה ממפלס המדרכה המתוכנן- מעל 2.4 מ' -חזית צדדית צפונית: בתוך קווי הבניין המותרים -חזית צדדית דרומית: בתוך קווי הבניין המותרים	

התאמות נוספות לתמ"ל 3001

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מפלס הכניסה	לפי תמ"ל 3001: עד 1 מטרים ממפלס המדרכה לפי תע"א/תמ"ל 3001(105): בהתאם לתכנית הפיתוח המצורפת בנספח הארכיטקטוני, ובהתאם למדרכה או הריצוף הגובלים.	לפי תמ"ל 3001: עד 1 מטרים ממפלס המדרכה לפי תע"א/תמ"ל 3001(105): מפלסי הכניסה מוצעים בחלקם בסטיה מינורית מתוכנית העיצוב, להתאמת הכניסות למפלסי פיתוח השטח מסביב. הנ"ל נבחן ואושר ע"י זהר שמש מיחידת אדריכל העיר.	
כניסות למבנים	לא תותר הפניית כניסות משניות למבנים לשצ"פ	תואם	
גובה קומת	לפי תמ"ל 3001:	עין ב"התאמה לתכנית	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כניסה ראשית	עד 7.0 מטרים (ברוטו)	העיצוב" להלן	
גובה קומה טיפוסית למגורים	3.5 מטרים - 4.0 מטרים (ברוטו) לפי תעא/תמ"ל 3001(101) כ- 3.5 מטרים למעט קומות הפנהאוז שתהיינה בגובה של 4.5 מטרים בכפוף לפרסום הקלה	מרקמי N1: קומות 1-6: תואם -קומה 7 (פנטהאוז): 4.0 מ' מרקמי N2 (מגדלון): -קומות 1-6: תואם -קומה 7: 4.0 מ' -קומות 8-14: תואם -קומה 15 (פנטהאוז): 4.0 מ' מרקמי S2: קומות 1-6: תואם קומה 7: 4.0 מ' מגדל S1: -קומה 7: 3.80 מ' -קומה 28: 3.72 מ' -קומות 29-33: 4.0 מ' -קומה 34 (פנטהאוז): 5.50 מ' שאר הקומות- תואם	כמפורט בעמודה מימין, חלק מהקומות חורגות מגובה הקומה המותר בתכנית העיצוב אך אינן חורגות מגובה קומה המותר בתב"ע (למעט קומה 34 במגדל, התייחסות אליה מובאת כאן למטה). ניתן לאשר את הסטיה המוצעת מאחר וכמפורט להלן ב"גובה הבניין", על אף הסטיה המוצעת, כל הבניינים לא חורגים מגובה הבניין המותר בתכנית העיצוב. קומה 34 במגדל S1 חורגת ב- 1.5 מ' מהגובה המותר לפי תמ"ל 3001 (4 מ'), וכמטר מהגובה המותר בתכנית העיצוב (4.5 מ'). הנ"ל מבוקש כהקלה שניתן לאשר מאחר וכמפורט להלן ב"גובה הבניין", על אף הסטיה המוצעת, גובה המגדל הכולל לא חורג מגובהו המותר בתכנית העיצוב.
גובה קומת מסחר	4.0 מטרים - 7.0 מטרים (ברוטו)	מפורט לעיל ב"גובה קומת כניסה"	
גובה בניין מירבי	165 מטר (מגדל) (כולל מתקן ניקוי במצב מקופל)	עיין להלן ב"התאמה לכתנית העיצוב" המקטינה יותר את גובה המגדל המותר	
סטיו/ קולונדה	בחזית הדרומית: ברוחב של 5 מטרים רציף ואחיד באורך של 75% לפחות מאורך החזית לפחות 4.5 נטו,	-תואם בשני הבניינים הדרומיים S1 + S2 -תואם	הערה:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ביחס למפלס הרחוב בכל נקודה ונקודה. שטח הסטיו יפותח כהמשך רציף למדרכה, ללא הפרעה, ברוחב 3 מטרים לפחות שטח הסטיו יירשם בזיקת הנאה למעבר הציבור בנקודת קצה הסטיו, יהיה ניתן להמשיכו כ-20 מטרים לחזית ללא הסטיו, על מנת להמשיך רצף עיצובי פתרון ההצללה יהיה אחיד לאורך הרחוב.	-תואם -ניתן כתנאי לתעודת גמר -לא רלוונטי. לא מוצע בבקשה הסטיו פונה לשצ"פ ולא לרחוב. עם זאת, הפתרון המוצע אחיד, ע"י הבלטת קומת הבניינים העליונות באופן המקרה את הסטיו	גובה הקולונדה כאן מתייחס לגובה תחתית הקירוי. בהמשך, בפרק "התאמה לתכנית העיצוב", גובה הקולונדה מתייחס לגובהה הנראה בחזית.
חזית מסחרית	חזית מזרחית ודרומית: דופן מסחרית מלאה חזית צפונית ומערבית: דופן מסחרית חלקית (בהתאם לתשריט התב"ע) יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים. הכניסות למבני מגורים בחזית הפונה לרחוב ישולבו בחזית המסחרית. הכניסות תהיינה בהפרדה בהתאם לשימושים. בניין המכיל שירותי מסחר יכלול ארובה בגובה של 2 מטרים	חזית מזרחית ודרומית: דופן מסחרית מלאה חזית צפונית ומערבית: דופן מסחרית חלקית (בהתאם לתשריט התב"ע) -תואם. עיין בשימושים להלן בפרק התאמה לתכנית עיצוב -תואם -תואם -תואם	
חצרות פנימיות	ישמשו כמרחב משותף לדיירים. בבניינים בהם הוקצתה	-תואם -תואם. הוקצתה חצר מגודרת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הפרשה מבונה לצורכי ציבור גן ילדים, יופרשו 250 מ"ר לצורך חצר גן. לא תותר הצמדת גינות פרטיות מעל לחניון יש להבטיח עומק שתילה של 1.5 מטרים המעברים יהיו ברוחב של לפחות 8 מטרים בגובה של לפחות 2 קומות	בשטח כ-280 מ"ר לרווחת גני הילדים -תואם -תואם -תואם. למעט המעבר בין שני הבניינים הצפוניים N1,N2 המוצע ברוחב של כ-7.15 מ'	0.85- מ' במעבר בין הבניינים, הנ"ל נובע מהקצאה וגידור של חצר עבור גני הילדים בהתאם להוראות תמ"ל33001, וניתן לאשר. יש לציין שהסטיה הנ"ל מוזכרת בתכנית העיצוב למגרש (נספח מילולי), המציינת שבאזור זה תותר חריגה מ-8 המטרים הנדרשים בשל חצר גני הילדים. הנ"ל נבחן ואושר ע"י אדריכל העיר.
מבני ציבור	שטחי מבני ציבור יתוכננו עם כניסה ומערכות נפרדות	תואם	לפי תמ"ל3001
פיתוח שטח	לא תותר חניה תפעולית או חצרות משק בתחום המגרש	-תואם	
תחנות השנאה	ישולבו במבנים	-תואם. מוצע בקומת המרתף העליונה.	ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור משרד הביטחון/ רת"א
אשפה	אצירת האשפה תהיה ע"י מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרש המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור	נבחן ע"י מכון הרישוי. ע"י ב"חוות דעת מכון הרישוי" להלן.	
חניה	לא תתאפשר הצמדת חניות למעט חניות לשימוש מגורים	ניתן כתנאי בהיתר	

התאמה לתכנית העיצוב | תע"א/תמ"ל3001(101)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח שטח	זיקת הנאה בשטח הפנוי מבינוי בין הבניים בשטח של 3422.70 מ"ר שיפוע הריצוף באזורי המסחר לא יעלה על 3%	-סומנה כנדרש. בשטח 3422.70 מ"ר. -פיתוח השטח תואם את פיתוח השטח של תכנית העיצוב	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	-לא יותרו מדרגות בשבילים המקשרים בין השצ"פ לשטח החצר הפנימית -הבניינים יהיו במפלס הרחובות הסובבים לפחות 15% אחוזים יהיו פנויים מבינוי על קרקעי ותת קרקעי -תואם גג החניון יחופה באדמת גן בעומק של 1.5 מ' לפחות	-תואם -תואם -תואם -תואם	
כניסות למבנים	כניסה לרמפת החניה דרך הבניין המרקמי N1 הכניסה למבני הציובר במרקמי N1 תהיה מכיוון צפון הכניסה למגורים תהיה מכיוון מערב הכניסה למגורים בבניינים S2 + N2 תהיה מרחוב לוי אשכול הכניסה (מגורים) למגדל S1 תהיה מהחצר המשותפת	-תואם -תואם -תואם -לא תואם בבניין S2 מוצעת כניסה מהזית הדרומית (שצ"פ) -תואם	מדובר בטעות סופר מאחר והנספח מציג כניסה מהחזית הדרומית. הנ"ל אושר ע"י אדריכל העיר (זהר שמש)
גובה קומת הקרקע (ברוטו)	מגדל ומרקמי: עד 7 מטרים (ברוטו)	מרקמי N1: 6.25 מטרים מרקמי N2 (מגדלון): 7.00 מטרים מרקמי S2: 5.85 מטרים מגדל S1: 7.00 מטרים	
גובה קומת טיפוסית (ברוטו)	כ-3.5 מטרים	עיין לעיל ב"התאמות נוספות לתמ"ל 3001"	
גובה קומת פנטהאוז	עד 4.5 מ'	עיין לעיל ב"התאמות נוספות לתמ"ל 3001"	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה טכנית	מרקמי נמוך: כ-5 מטרים (ברוטו) מגדלון ומגדל: כ-8 מטרים (ברוטו)	מרקמי נמוך: תואם. 4.8 מטרים (ברוטו) מגדלון: תואם. 6 מטרים (ברוטו) מגדל: תואם. כ-8 מטרים. ומעל מתקן לניקוי עם קירות מסך הקיפיים להסתרתו, אך בגובה כולל שלא חורג מגובה הבניין המותר לפי תכנית העיצוב.	
גובה הבניין	מגדל S1: כ-148 מטר מרקמי S2: כ-39 מטר מרקמי N1: כ-39 מטר מגדלון N2: כ-70 מטר	מגדל S1: תואם. 144.02 מטר (כולל מתקן ניקוי במצב מקופל) מרקמי S2: תואם. 35.75 מטר מרקמי N1: תואם. 36.10 מטר מגדלון N2: תואם. 66.70 מטר	
חזיתות	מגדל: -יחופה בזכוכית/ פנל מתועש -הזכוכיות תהיינה ברלפקטביות של עד 14% -תותר בליטה אדריכלית של קורה היקפית מבטון של עד 0.50 מ'	חומרי הגמר תואמים ונבחנו אף על ידי יחידת אדריכל העיר	
גג עליון	גג כחול/ ירוק בהתאם לאישור אדריכל העיר. גג כחול יתוכנן על לפחות 80% משטח הגגות במגרש. הגגות העליונים יהיו משותפים בלבד גגות המבנים המרקמיים יטופלו כך שהמערכות הטכניות תהיינה מוסתרות	תואם. הבקשה נבחנה ע"י אדריכל העיר תואם תואם	

עמ' 18

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מסתורי כביסה	מתקן קבוע במרפסות שלא יבלוט מעל למעקה הבנוי מחומר גמר אטום	מוצעים מתקנים קבועים, שאושרו ע"י אדריכל העיר.	
מרפסות- בינוי מרקמי + מגדלון	-יותר קרניז הבולט עד 0.5 מ' מעבר למרפסת -המעקה יהיה בנוי או מעקה מסגרות -יבלטו עד 1.5 מקיר הבניין/ במגדלון עד 1.8 מ'	תואם. מוצעות קורות בעובי של 0.5 מ' מעבר למרפסות (בחלק מהבניינים) תואם. מוצע מעקה מסגרות בכל הבניה המרקמית -בליטת מרפסות מרקמי N1: תואם. כ-1.2 מ' מרקמי N2 (מגדלון): תואם. כ-1.75 מ' מרקמי S2: תואם. כ-1.5 מ' כולל הקורה האדריכלית ההקיפית.	
מרפסות- בינוי מגדל	-יותר קרניז הבולט עד 0.5 מ' מעבר למרפסת -המעקה יהיה בנוי או מעקה מסגרות או זכוכית -יבלטו עד 2 מ' מקיר המגדל	תואם. מוצעות קורות בעובי של 0.4 מ' מעבר למרפסות -תואם. בחלקו הנמוך של המגדל מוצעים מעקות מסגרות ובחלקו הגבוה מעקות זכוכית תואם. ביחס לקירות המסך, בהתאם לסיכום מול אדריכל העיר.	
מרפסות גג	לא תותר הבלטת מרפסות גג מעבר לקונטור הקומה מתחת מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך לקיר החזית	תואם	לפי תע"א/תמ"ל3001(101)
שימושים קומת הקרקע	מסחר מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר	מסחר מבואות ושטחי שרות למגורים ולמסחר	

עמ' 19

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניינים N2 + S1 + S2	-שטחים לרווחת הדיירים -חדרי אופניים	-שטחים לרווחת הדיירים (למעט מגדלון) -חדרי אופניים	
שימושים בקומת הקרקע- בניין N1	-גן ילדים הכולל 2 כיתות -משרדים עירוניים -שטחים נלווים למבני ציבור -שטחים נלווים למגורים	-גן ילדים הכולל 2 כיתות -משרדים עירוניים -שטחים נלווים למבני ציבור -לובי מגורים	
שימושים בקומות העליונות- בניינים מרקמיים	במקומי הנמך קומות 1-7 / ובמגדלון קומות 1-15: מגורים קומה עליונה: קומה טכנית בגג הבניין: מערכות טכניות	-תואם -תואם -תואם	
שימושים בקומות העליונות- מגדל S1	קומות 1-34: מגורים קומה 36: טכני	קומות 1-34: מגורים קומה 36: טכני	
מערכות טכניות בבניין	באזורי המסחר יתוכננו הכנות מיזוג אוויר, אוורור שירותים, אוורור ויניקת עשן במעטפת הבניין. נידוף שטחי מסחר יהיה לגג המגדל והמגדלון פליטת אוויר במבנים מרקמיים תופנה לגג הבניין.	-תואם -תואם -תואם	
תמהיל דירות	מתוך 406 יח"ד א. כ- (50%) דירות גדולות (מעל 85 מ"ר) ב. כ- (25%) דירות בינוניות בין 61-85 מ"ר ובשטח ממוצע מעל ל-73 מ"ר ג. כ- (25%) דירות קטנות 30-60 מ"ר ובשטח ממוצע של מעל ל-45 מ"ר.	תואם 201 יח"ד תואם 105 יח"ד תואם 100 יח"ד	
שטח מבני	500 מ"ר מבונה מעל לקרקע	תואם.	הערה:

עמ' 20

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ציבור	225 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע כולל 4 חניות 250 מ"ר חצר מגודרת	מוצע 350 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שרות = 500 מ"ר -תואם. מוצעת חצר מגודרת בשטח של כ-261 מ"ר.	תותר הקטנת המעבר בין חצר גן הילדים לבניין N2 מתחת ל-8 מ' באישור צוות התכנון. הנ"ל נבחן ואושר ע"י אדריכל העיר.
קומה טיפוסית	לא תאושר הבלטת קומה טיפוסית מעבר לקונטור הקומה מתחתיה	תואם. המגדל מוצע באופן שבו הקומות לא חופפות אך הנ"ל תואם את נספח העיצוב הארכיטקטוני של תכנית העיצוב	
חצר אנגלית	תותר חצר אנגלית בשטח של עד 50 מ"ר וברוחב של עד 2.5 מ' לאיור ואורור של בריכת השחיה בתת הקרקע בדופן החצר האנגלית בין השביל לסבכת הדריכה תתוכנן אדנית בנויה ברוחב של לפחות 0.5 מ', ובגובה מפלס הפיתוח.	מוצעת חצר אנגלית מחלחלת בשטח של כ-50 מ"ר ברוחב של 2.25 מ' לאיור ואורור בריכת השחיה -תואם. (תכנית פיתוח שטח)	
תכנית בינוי	תכנית כוללת: 58% משטח מגרש של 7406 מ"ר המהווים 4295.48 מ"ר תכנית המגדל- בקומות מעל קומות המסד: 945 מ"ר	תואם 4,135.5 מ"ר -תואם 945.57 מ"ר	
חניות אופניים	קרקע: N1 בניין- ללא חניות N2 בניין- 90 חניות S1 בניין- 99 חניות S2 בניין- 68 חניות מרתף עליון: 704 חניות	קרקע: N1 בניין- ללא חניות N2 בניין- 121 חניות S1 בניין- 132 חניות S2 בניין- 100 חניות מרתף עליון: 548 חניות	156- חניות אופניים.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	פיתוח שטח: 92 חניות סה"כ: 1053 חניות	פיתוח שטח: 152 חניות סה"כ: 1053 חניות	ניתן לאשר את הסטיה מאחר והן מוצעות בקומת הקרקע ובפיתוח השטח וסך החניות הכולל תואם את תכנית העיצוב
בריכות שחיה	תתוכנן בריכת שחיה ציבורית במפלס מרתף 1- יותר (בכפוף להקלה) בריכות שחיה לדירות הפנטאהוז האלו: -מגדל S1- קומה 34 -מרקמי S2- קומה 7 -מגדלון N2- קומה 15 -מרקמי N1- קומה 7 -בתנאי שהמעקות לא יוגבהו	מתוכננת בריכת שחיה (עם חדר כושר) במפלס מרתף 1- מוצעות בריכות שחיה פרטיות לדירות האלו (פורסמה הקלה): -מגדל S1- קומה 34 בשטח של כ-18.7 מ"ר מרקמי S2- לא מוצעות בריכות שחיה, מוצעים 2 ג'קוזי מגדלון N2- קומה 15 בשטח של כ-14 מ"ר מרקמי N1- קומה 4 בשטח של כ-14 מ"ר -תואם	-הבריכה מקורה ע"י בליטת גג. אך סומנה רק בחלקה כשטח עיקרי. ניתן כתנאי טכני. הערה: מקורה ע"י מצללה וקודדה כשטח עיקרי. הנ"ל מהווה סטיה מתוכנית עיצוב, אך נבחן ואושר ע"י יחידת אדריכל העיר.
מערכות	לא תמוקנה בשטחים הפתוחים לא תותר יניקה או פליטת אוויר בתחום הפיתוח כל המערכות תשולבנה בנפח הבניינים	-תואם -תואם -תואם	

מרתפים | תכנית ע1 | תמ"ל3001 | תע"א/תמ"ל3001(101)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כניסה למרתף	הכניסה למרתף החניה תהיה בתחום המבנה ולא בשטחים	-תואם	לפי תמ"ל3001

עמ' 22

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
החניה	הפתחים במגרש שיפוע הרמפה יחל לאחר קו הבינוי של המגדל	-תואם	
תכסית	85% משטח מכגרש של 7406 מ"ר. המהווים 6295.1 מ"ר.	6194.54 מ"ר	
שטח שרות בת- הקרקע	מגורים מרקמי: 11,999 מ"ר מגורים מגדלי: 11,882 מ"ר סה"כ מגורים: 23,881 מ"ר מסחר: 1,115 מ"ר מבני ציבור: 225 מ"ר סה"כ: 25,221 מ"ר	סה"כ מגורים: 22,880.13 מ"ר מסחר: 1,100.38 מ"ר מבני ציבור: 224.99 מ"ר סה"כ: 24,205.49 מ"ר	ניתן להמיר שטחי חניה לשטחים עיקריים באישור הוועדה המקומית
שטח עיקרי בת הקרקע	1000.87 מ"ר שטחי חניה שלא נוצלו שניתן להמיר לשטחים עיקריים בתת הקרקע.	מוצעת בריכת שחיה במרתף בשטח של 820.87 מ"ר	
סה"כ שטח בת הקרקע	25,221 מ"ר מתוכם עד 1000.87 מ"ר שטח עיקרי	שרות: 24,205.49 מ"ר עיקרי: 820.87 מ"ר סה"כ: 25,026.36 מ"ר	
קומות	5 קומות או יותר, במידה ונדרש למיצוי זכויות	4 קומות + בורות מעלית	לפי תמ"ל 3001
שימושים	חניה מחסנים מתקני תשתית, מתקנים וחדרים טכניים לתפקוד הבניין בתחום הקולונדה תתאפשר מעבר תשתיות בחום הקולונדה.	עיין בשימושים לפי תע"א למטה.	לפי תמ"ל 3001
שימושים	קומת מרתף 1:- נלווה למסחר תרבות בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי	קומת מרתף-1: גלריה: שטח נלווה למסחר מפלס תחתון:	לפי תע"א/תמ"ל 3001(101)

עמ' 23

מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	-ספורט ונופש (לרבות בריכה) -מועדוני ספורט קומות המרתף התחתונות: חניה מחסנים דירתיים חדרים טכניים	-שטח נלווה למבני ציבור -שטח נלווה למסחר -בריכת שחיה, מועדון כושר וחדרים נלווים. -מחסנים דירתיים -חדרי אופניים קומת מרתף 2-: חניה מחסנים דירתיים חדרים טכניים קומת מרתף 3-: חניה מחסנים דירתיים חדרים טכניים קומת מרתף 4-: חניה מחסנים דירתיים חדרים טכניים	
מחסנים דירתיים	עד 406 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן	מוצעים 406 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן	
גובה קומה	לפי תעא/תמל3001(101): קומת מרתף עליונה: 6 מטרים לפחות קומת מרתף 2-: כ-3.5 מטרים שאר קומות המרתף: כ-3 מטרים	קומת מרתף עליונה: 6 מטרים קומת מרתף 2-: תואם שאר קומות המרתף: תואם	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת גובה קומה 34-37 מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5.5 מ'
2	הגבהת גובה קומה 1- מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 6.5 מ'
3	תוספת בריכות שחיה פרטיות
4	החדרת עוגנים למגרשים גובלים

תאריך הודעה אחרונה: 06/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 3001, מאחר ועל אף המוצע, הבניין לא חורג מהגובה הכולל המצויין לבניין בתע"א/תמ"ל 3001(101), החלה על המגרש.
2	הקלה לא נדרשת- תמ"ל 3001 לא משנה את הוראות תכנית ע1 לעניין גובה קומת מרתף מותר, ובהתאם להוראות תכנית ע1, במידת הצורך ניתן לאשר (ללא הקלה) קומת מרתף הגבוהה מארבעה מטרים. גובה קומת המרתף נצרך להסדרת מערכת אשפה פנאומטית, וניתן לאשר את גובה קומת המרתף המבוקש.
3	ניתן להמליץ על הקלה לבניית 3 בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג כמפורט: -מגדל S1, קומה 34 בריכת שחיה בשטח של כ-18.7 מ"ר -מגדלון N2, קומה 15, בריכת שחיה בשטח של כ-14 מ"ר -מרקמי N1, קומה 4, בריכת שחיה בשטח של כ-14 מ"ר יש לציין שהתכנית העיצוב מתירה את הקמת בריכות השחיה במגדל ובמגדלון בכפוף לפרסום הקלה. בריכת השחיה במרפסת הגג של קומה במרקמי N1 לא מוזכרת בתקנון תכנית העיצוב, אך הנושא נבחן ואושר ע"י יחידת אדריכל העיר.
4	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים

חו"ד מכון הרישוי**מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 15.07.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.07.2025**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.6.25 ותכנית אדריכלית מ - 26.6.25**

הבקשה כוללת : 4 מבנים חדשים במגרש 101 תמ"ל 3001 ובהם 406 יחידות דיור, 1120 מ"ר שטח מסחרי, גן ילדים בשטח 350 מ"ר, ומשרדים בשטח 96 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

435 מקומות חניה לרכב פרטי

9 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לרכב תפעולי

93 מקומות חניה לאופנועים

1053 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

445 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 9 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 4 קומות מרתפי חניה משותפים

עבור כל הבניינים בחלקה 101

3 מקומות חניה לרכב תפעולי ברחוב

93 מקומות חניה לאופנועים במרתף

1053 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה משרד דגש

חוות דעת:

1. דרוש להטמיע נספח תנועה הנמצא במגירה 1500 בתכנית אדריכלית (תנאי טכני)

עמ' 25
מידע: 23-02419 רישוי: 25-0094 ת.בניין: 2106-029
2. הסדרי תנועה וחניה, חישוב דרישת התקן מתוכננים בהתאם לנספח תנועה לתב"ע 4444 ותכנית עיצוב

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדרי חניה המתוכננים
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.07.2025

פתרון אשפה עלידי שוטים המובילים מהבניינים אל המערכת הפניאומטית.
חדרי מחזור במפלס 1- עם מעליות פנימיות אל קומת הקרקע.
נטען אישור עקרוני של מאיר ראובן לתכנית העיצוב, יש לטעון את אישורו הסופי לתכנון המפורט.

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 14.07.2025
יבדק אחרי ועדה אי אפשר לסגור את התיאום

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 06.05.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 18,432.
שלושת העצים לכריתה ממוקמים בתחום קווי הבניין
יש לנטוע במגרש 63 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכימת חלחול תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 15.07.2025

מתוכננים פירי מנדוף בהתאם לנדרש

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	10.00	40.00	3.00	שימור	3,840.00
2	בוגר בסבך צמחייה מחוץ לגדר הגבול	9.00	35.00	3.00	כריתה	6,912.00
3	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	9.00	35.00	3.00	כריתה	6,912.00
4	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	12.00	40.00	3.00	כריתה	4,608.00
5	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.00	20.00	0.00	שימור	0.00
6	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.00	20.00	4.00	שימור	0.00
7	וושנינגטוניה חסונה Washingtonia robusta - דקל	4.00	40.00	3.00	שימור	1,152.00
8	שיטה כחלחלה Acacia saligna	5.00	20.00	4.00	שימור	0.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 06.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
קיימת גדר ביטחון

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י 03.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 15.07.2025)

המלצה לתת היתר

שלום לכולם,

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב ודרישותיה

תנאי לתעודת גמר/ לתחילת עבודות יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)

באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.

בברכה,

זהר שמש

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד. הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והדופן הדרומית. הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש.
- בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה המקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

-בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת דיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבני"צ).

-בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

-על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- * בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 3001.
- * בניית 3 בריכות שחיה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
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	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
8	אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.
9	אישור משרד הבריאות
10	1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. 2) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11	1) הסכם הקמה חתום. 2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. 3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,432 ₪.
6	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.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	1) הקמת המבנה הציבורי. 2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם

#	תנאי
	לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (4) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה A (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע וגזי הקרקע
3	הצגת אישור/ דרישות רשות המים לנושא זיהום / ניטור מי תהום בתחום המגרש
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות לשחרור העווגנים. (4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות (5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (6) בעל היתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. (7) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה
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	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 מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום, כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרוייקט, ובהנחיות הוועדה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2	אישור פיקוד העורף
3	רשות הכבאות
4	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל

#	תנאי
	לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
6	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
7	אישור אגרונום מוסמך חביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה ע"י יועץ ביה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתע"א/תמ"ל 3001(101).
9	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10	תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
11	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
12	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות השחיה אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
16	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
17	אישור משרד הבריאות
18	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
19	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0014 מתאריך 30/07/2025

לאשר את הבקשה להקמת 4 בניינים חדשים למגורים עם מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע, מעל 4 קומות משותפות (קומת המרתף העליונה כוללת יציע חלקי), מכוח תמ"ל 3001 ותעא/תמ"ל 3001(101), במגרש 101 ביחידת תכנון 1 בשכונת שדה דב, הנמצאת בשלבי הקמה. סה"כ עבור 406 יח"ד. הבניינים ממוקמים בארבע פינות המגרש עם חצר משותפת במרכזם וכוללים חזית מסחרית פעילה בחזית הדרומית והמזרחית וחזיתות מסחריות חלקיות בדופן המערבית והדופן הדרומית. הבניינים מטיפוסי בנייה שונים, ומסודרים באופן הבא:

- מרקמי N1- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית) עם מבני ציבור בקומת הקרקע, ממוקם בפאה הצפון מערבית של המגרש.
- בחזית המערבית בפאת הבניין הדרומית הבניין כולל בנפחו רמפה דו-נתיבית למרתף החניה המשותף.
- מגדלון N2- בן 16 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), בחלקו (הדרומי) בגובה של בניה מרקמית נמוכה (9 קומות), עם מסחר בקומת הקרקע, ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש.
- בניין מרקמי S2- בן 8 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה מקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפאה הדרום-מזרחית של המגרש.
- מגדל S1- בן 35 קומות וקומת גג חלקית (טכנית), עם מסחר בקומת הקרקע וקולונדה המקורה ע"י הקומות העליונות בחזית הבניין הדרומית, ממוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש.

-בקומות המרתף העליונות: שטחים נלווים למסחר ולמבני ציבור, בריכה וחדר כושר לרווחת הדיירים וחללים טכניים לתפקודם, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים, חדרי אופניים משותפים וחניות (ביניהן חניות רכב למבני"צ).

-בשאר קומות המרתף: חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים דירתיים וחניות.

-על המגרש: זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי, קולונדה מקורה לאורך החזית הדרומית הגובלת בשצ"פ (עתידי), חצר מגודרת לגני הילדים (מבני ציבור בבניין N1) המקורה כולה ע"י מצללה, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- * בניית קומת מגורים עליונה במגדל S1 (קומה 34) בגובה (ברוטו) של 5.50 מטרים במקום 4.00 מטרים המותרים בתמ"ל 3001.
- * בניית 3 בריכות שחיה פרטיות, 2 במרפסות הגג של קומות המגורים העליונות בבניינים: מגדל S1, מגדלון N2, ואחת במרפסת הגג בקומה 4 של מרקמי N1.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור רשות הכבאות
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	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והחניות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
8	אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי, בשיטה מתאימה לתפעול המערכת בשטחים הציבוריים.
9	אישור משרד הבריאות
10	(1) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (2) יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לתכניות סופיות הכוללות

#	תנאי
	את אישור המפקח העירוני ויחידות העירייה. (2) חתימה על הסכם תחזוקת שפ"פ מול אגף להכנסות מבנייה ופיתוח. (3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
11	(1) הסכם הקמה חתום. (2) הצגת רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין בלשכת המקרקעין ע"פ כתב ההתחייבות והסכם ההקמה. (3) במידה ויידרש שטח התארגנות בשטח שייעודו שצ"פ ו/או במגרש למבני ציבור יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
12	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי שימוש במתקן הפוטוולטאי לייצור חשמל בפרק זמן העולה על 3 שנים יגרום לתפוגת ההיתר למתקן הפוטוולטאי, אלא אם הוארך ע"פ בקשת מבקש ההיתר. בתום תוקפו של ההיתר, יהיה על מבקש הבקשה לפרק את המתקן הפוטוולטאי. [תמ"א 1, פרק מתקנים פוטוולטאים, סעיף 5.3.12]
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור, בהתאם לדרישת תכנית העיצוב.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכות וחדרי המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18,432 ₪.
6	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.
7	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)
8	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע. (4) יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
9	(1) הקמת המבנה הציבורי. (2) השטחים הפתוחים יתוחזקו בהתאם לחוזה האחזקה שיחתם בין היזם לעירייה. (3) מילוי דרישות הסכם ההקמה בנוגע להקמת שטחי הציבור והמטלות בהתאם להוראות התב"ע.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
11	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל- 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה A (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע וגזי הקרקע
3	הצגת אישור/ דרישות רשות המים לנושא זיהום / ניטור מי תהום בתחום המגרש

#	תנאי
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.
6	(1) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה. (2) הפקדת ערבות ביצוע. (3) הפקדת ערבות לשחרור העוגנים. (4) הצגת תוכניות ביצוע מאושרות (5) הנחיות בנושא אתר התארגנות: בשטח שייעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. (6) בעל היתר יציב בחזית המגרש שילוט המודיע על מבנה הציבור שיבנה במגרש. יש לפנות לאגף נכסים לצורך קבלת הנחיות לפורמט ופרטי השילוט המתוכנן. (7) יש להעביר למפקח לאישור – תכנית סופר פוזיציה של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנ"צ, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנ"צ, לרבות שטחי חניות העירייה
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	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 מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת פלטינום, כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרוייקט, ובהנחיות הוועדה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
2	אישור פיקוד העורף
3	רשות הכבאות
4	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום מבני הציבור על שם עיריית תל אביב יפו, כולל החצר הפרטית בפיתוח השטח, והנחיות והשטחים הנלווים במרתף. 2. רישום של שטחי המסחר בקומת הקרקע והשטחים הנלווים להם במרתף לשימוש מסחרי בלבד. 3. רישום שטחי המגורים בקומות שמעל לקרקע בכל הבנינים לשימוש מגורים בלבד. 4. רישום השטחים המשותפים לדיירים כולל השטחים הנלווים במרתף (מרכז פנאי וכושר) לשימוש כלל דיירי הבניין. 5. רישום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הפנוי מבינוי (למעט חצר גן הילדים), בהתאם למסומן בתכנית ההיתר. 6. רישום הדיוריות לכך שאינן ניתנות לפיצול ליח"ד נפרדות ומהוות חלק בחלתי נפרד מהדירות אליהן הן משויכות. 7. המפרסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
5	תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי הגמר בתחום הפיתוח.
6	ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו. ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח.
7	אישור אגרונום מוסמך חביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה ע"י יועץ ביה ירוקה מוסמך כהגדרתו בתע"א/תמ"ל 3001(101).
9	הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10	תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה על פי הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
11	אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
12	הצגת היתר רעלים / פטור לבריכות השחיה אחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
13	אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה.
14	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 63 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
15	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
16	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
17	אישור משרד הבריאות
18	1) יש להעביר למפקח העירוני – תכנית AS-MADE של כל התשתיות במבנה בתחום שטחי המבנה הציבורי, השטחים העיקריים ושטחי השרות של המבנה הציבורי, לרבות שטחי חניות העירייה. 2) ביצוע בפועל של כל התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע והסכם ההקמה. 3) אישור מנהל הפרויקט ההנדסי מטעם אגף הנכסים וגורמי העירייה להתאמת הביצוע לתכנון המפורט של המבנה הציבורי. 4) הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה. 5) ביצוע פיתוח של השטחים הציבוריים בהתאם להסכם פיתוח שנחתם באגף להכנסות מבניה ופיתוח. 6) אישור עו"ד החברה בנוגע להוראת דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות חוזה ההקמה. 7) רישום והקמה בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בפרויקט בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
19	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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

**לתקן את החלטת הוועדה מתאריך 30/7/25, ובנוסף להקלות שאושרו בה, ולאשר הקלה נוספת :
 -הסדרת בריכת שחייה במרפסת הגג של קומה 8 במגדל S1 בשטח של כ-17 מ"ר**

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0452	תאריך הגשה	27/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	המצביאים 36	שכונה	צהלה	
גוש/חלקה	6336/120	תיק בניין	0883-036	
מס' תב"ע	2550, 2754, 3450, 958, ג1, ע1, תגפ333,	שטח המגרש	790.00	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איה יובל	המצביאים 36, תל אביב - יפו 6993500
מבקש	יניב יובל	המצביאים 36, תל אביב - יפו 6993500
בעל זכות בנכס	שרון שני רוזה	עין הוד 1, עין הוד 3089000
בעל זכות בנכס	טלי שני	דן 1, דן 1224500
בעל זכות בנכס	עלמא שני	געתון 1, געתון 2513000
בעל זכות בנכס	תואם שני	געתון 1, געתון 2513000
עורך ראשי	מיטל נחמיאס	קהילת לודג' 52, תל אביב - יפו 6970683
מתכנן שלד	אלכס גלייזר	הציונות 69, אשדוד 7745665

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת הבניין הקיים במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, בקיר משותף חלקי עם יח"ד קיימת במחצית המזרחית של המגרש, עבור יח"ד אחת (קוטג').

במגרש: במרווח הקדמי לרחוב המצביאים הקמת מוסך חנייה בשטח 18 מ"ר עבור מקום חנייה אחד, הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, פיתוח שטח כולל משטח דק עץ מעליו פרגולה מאלומיניום מקורה ע"י סנטף שקוף בשטח 37 מ"ר, הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח 27 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח 5 מ"ר במרווח הצדדי דרומי, הריסת הגדרות הקיימות בגבולות המגרש הקדמי והצדדי הדרומי וגדר הפרדה במרווח הצדדי ובניית גדרות חדשות במקומן.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי, לכיוון צפוני פונה לרחוב המצביאים ולכיוון המזרחי לרחוב אמנון ותמר. במגרש קיימות 2 יח"ד בקיר משותף עם גג רעפים, היחידה המערבית הנדונה בת קומה אחת והיח"ד המזרחית בת 2 קומות. המחצית הנדונה פונה לרחוב המצביאים בלבד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
03-0414	17/03/2003	04-0237	15/04/2004	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות (כאשר קומה שנייה חלקית בתוך גג הרעפים) מעל מרתף- קוטג' המכיל: בקומת המרתף - חדר משחקים לילדים, חדר כביסה, חדרי שירות ומדרגות פנימיות;

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בקומת הקרקע ו-ב' - יחידת דיור אחת בת 2 חדרים עם חדרי שירות, מבנה העזר (מחסן) בקומת הקרקע - מדרגות פנימיות וחלל עובר בין הקומות. במישור גג הרעפים- מסתור לקולטי שמש; על המגרש - פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, מוסך עבור 2 מקומות חנייה במפלס המרתף, פרגולות מעץ בחצר. מדובר בבניין המזרחי הקיים במגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כח של בעלי תת חלקה מס' 2 הנדונה, עו"ד גלזר, ובחתימת המבקשים שהינם רשומים בטאבו להערת אזהרה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכות של תת חלקה מס' 1 במגרש הנדון, ולבעלי זכויות בנכסים הגובלים (מתוקף הוראות תב"ע 2754 בריכת שחיה) והתקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שירה כהן 17.12.2024) המלצה לתת היתר חלקה 120 בגוש 6336 בבעלות פרטית. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 958 (הופקדה בשנת 1968) תגפכ 333 , 345 (מבנה עזר)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים מותרים ממחצית שטח המגרש 395 מ"ר	בבניין חד קומתי 20% = 79.0 מ"ר בבניין 2 קומות 30% = 118.50 מ"ר לפי הוראות תב"ע 3450 המהרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי (2.5%) = 9.87 מ"ר סה"כ 32.5% = 128.37 מ"ר	קומת קרקע : 99.12 מ"ר = 25.09% קומה א' : 52.72 מ"ר = 13.34% סה"כ שטח ב-2 הקומות (לא כולל חלל עובר) 151.84 מ"ר 38.44%	23.47 מ"ר מעבר לשטח המותר = 5.94%, הנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6% מעבר לשטחים המותרים המהווה 23.70 מ"ר, שניתן להמליץ.
קווי בניין	בחזית צפונית לרח' המצביאים 5 מ' בחזית הקדמית המזרחית לרח' אמנון ותמר 6 מ' בצד מערבי 3 מ' בצד דרומי 3 מ'	5 מ' לא מוצעת בניה לצד המזרחי של המגרש 3 מ' 3 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב בליטות החורגות מקיר חיצוני של הבניין עד 0.50 מ'	ממ"ר מוצע במרתף בשטח 9 מ"ר + עובי קירות 12.20 מ"ר בליטות : גגון כניסה בבליטת 1.90 מ' מקיר החיצוני בשטח של 3.50 מ"ר הבלטת גג הרעפים כ-0.30 מ'	לא נרשם מידה של הבלטת גג הרעפים, נדרש כתנאי טכני.
מספר קומות	+2 ניצול חלל גג רעפים	+2 ניצול חלל גג רעפים.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, לפי שטח המותר בתכ' הראשית (20%+2.5% המרת מבנה עזר לשטח עיקרי) = 88.87 מ"ר + שטח ממ"ד 12.50 מ"ר = 101.37 מ"ר	104.16 מ"ר	2.79 מ"ר מעל המותר. בחישוב השטחים שהוצג עבור המרתף לא נכלל שטח חצר מונמכת בחזית קדמית צפונית (יציאת חירום מהממ"ד) מבוקשת הקלה להגדלת שטח המרתף על חשבון תוספת שטח בממ"ד, אך הממ"ד מוצע בשטח מינימלי בהתאם לשטח המותר (עד 12.50 מ"ר), וניתן לאשר לצורך תפקוד הבית ללא הקלה. הקטנת שטח המרתף לשטח המותר נדרש כתנאי טכני.
מספר קומות	1	1	
גובה קומה	4 מ'	2.78 מ'	
שימושים	חניה/חדר משחקים/ משרד בעל מקצוע חופשי/ חדרי שירותים/אחסון	חדר משחקים, חדר כושר, ממ"ד, חדרי שירותים.	
כניסה נפרדת	תותר כניסה נפרדת למרתף עבור משרד בעל מקצוע חופשי.	תוכננה כניסה נפרדת כהקלה, בחצר מונמכת במרווח צדדי מערבי,	כניסה נפרדת מבוקשת כהקלה כי במרתף לא מוצע משרד, ניתן להמליץ.
חצר אנגלית/ מונמכת	ברוחב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר	מוצעות 2 חצרות מונמכות: במרווח צדדי מערבי חצר מונמכת ברוחב 1.50 מ' בשטח של מעל 10 מ"ר שניתן	מבוקשת הקלה לחפירת חצר מונמכת במרווח צדי בשטח של מעל 10 מ"ר שניתן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		כ-15 מ"ר, בה הוסדרה כניסה נפרדת למרתף מהחצר. ובחזית קדמית צפונית חצר מונמכת ברוחב 1.50 מ' ובשטח 2.10 מ"ר המהווה יציאת חירום של ממ"ד.	להמליץ

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2550א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חניה	לפי התקן נדרשים עבור בית פרטי (קוטג') 2 מקומות חניה	מוצעת מוסך חניה בשטח 17.97 מ"ר עבור מקום חניה אחד	לגבי מקום השני הנדרש לפי תקן השתתפות בקרן חניה, ראה חוות דעת מכון רישוי
גובה מוסך חניה	ברוטו 2.60 מ'	2.60 מ'	
	נטו 2.20 מ'	2.20 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחייה, בריכות נוי וג'קוזי בבתים פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. לפי מדינות הועדה בבית פרטי בריכת שחיה במרווח הצדדי או אחורי תורחק לפחות 1.0 מ' מגבולות המגרש. מעבר לקוי הבנין המאושרים אישור בריכות שחיה וג'קוזי בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. - מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. - לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בשטח 27 מ"ר במרווח צדדי דרומי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש הדרומי, כ-8 מ' מגבול המגרש צדדי- מערבי ו- 1.04 מ' מגדר הפרדה מיח"ד הסמוכה לצד המזרחי. חדר מכונות תת קרקעי בשטח כ- 5.40 מ"ר סביב הבריכה גדר בטיחות בגובה 1.10 מ'	הבריכה מבוקשת כהקלה, אך מותרת לפי תכ"ע 2754.

בניה על הגג מתוקף תכ"ע ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי	שטח נוצר בגג רעפים מגובה	56.10 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	1.80 מ'	מרפסת בחזית האחורית	בקומת הגג מעל חלל העובר בין קומת קרקע לקומה א' מוצעת מרפסת גג מקורה ע"י פרגולה קלה. המרפסת הינה בחזית צדדית מערבית אך מדובר על מגרש פינתי והמרפסת הינה עורפית כלפי הרחוב.
גובה רכס ושפועים	7 מ' ממפלס קומה א' שיפועים בן 40%-50%	7 מ' 40% עם 4 שיפועים	
בינוי	מתקנים טכניים ימוקמו בחלל הגג המשופע (בחלל שגובהו מתחת ל1.80 מ').	מנועי מזגנים מוצעים על מרפסת הגג, קולטי שמש במישור השיפועים.	לא הוצג מיקום דוודים, נדרש כתנאי טכני.
פרגולה	עד 1/3 משטח מרפסת הגג (28 מ"ר) = 9.33 מ"ר במרחק 1.20 מ' ממעקה הגג	מוצעת פרגולה בשטח של כ- 14 מ"ר 1.20 מ' ממעקה הגג.	שטח הפרגולה 4.67 מ"ר מעבר 1/3 שטח מרפסת הגג, הקטנת שטח הפרגולה נדרשת כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
פרגולה אחת מפלדה אלומיניום מקורה בסנטף שקוף בשטח 37 מ"ר במסגרת קו הבניין הצדדי דרומי בבליה קטנה מ-40% מקו הבניין הצדדי - מערבי כ-0.70 מ').		
פרגולה שנייה על מרפסת הגג - התייחסות בסעיף של התאמה להוראות תב"ע ג1.		
מרפסת בקומה א' במסגרת קווי הבניין המותרים - בחזית צדדית מערבית בשטח 5.12 מ"ק - בחזית דרומית מרפסת גג מעל קומת הקרקע בשטח 12.42 מ"ר.	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
בגבול מגרש קדמי לרח' המצביאים - גדר בגובה 1.50 מ' + שער גלילה בגובה 2.20 מ' למוסך החנייה.		
בגבול מגרש צדדי מערבי - גדר קיימת (בציר בין חלקות) בגובה 1.50 מ'.		
בגבול מגרש צדדי דרומי מוצע הריסת הגדר הקיימת ובניית קיר תומך בגובה 2.33 מ' ומעליו גדר קלה בגובה של 0.90 מ' (סה"כ 3.23 מ').		

הערות	לא	כן	
יש לציין שבין מגרש הנדון למגרש הגובל לצד הדרומי הפרש מפלסים של כ-2.0 מ' ובנוסף מוצעת במגרש הנדון הגבהת הקרקע בכ-0.30 מ'.			
גדר הפרדה מחלק המזרחי של המגרש - גדר קיימת סומנה ע"י מפלסים בלבד בגובה 1.54 מ', לא הוצג חתך או פרישה.			
מבוקשת כהקלה, אך מותרת לפי תב"ע 2654.		X	ברכות שחיה
+0.00 לפי מפלס הכניסה הקיים +51.89 ותואם מפלס כניסה בקוטג' המזרחי +51.83		X	מפלס כניסה קובעת
35.64%		X	חלחול
חלל העובר מעל החצר מונמכת המוצעת במרתף בכל גובה הבניין כולל קומת הגג, סגור ע"י לזורים כלפי חזית לרחוב המצביאים ובהמשך הקיר המשותף. ביטול הלזורים ובניית קיר ללא פתחים בקיר המשותף עם המבנה הגובל נדרש כתנאי טכני,	X		חללים

הערות נוספות:

יש לציין, שהבקשה עברה תנאי הסף לצורך ביצוע פרסומים בתאריך 19.12.2024. בתאריך 9/7/25 ניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית שכללה חלל עובר בין קומת הקרקע וקומה א' וניצול חלל גג הרעפים מעל החלל זה, דבר שלא ניתן לאשר. התכנית המתוקנת הראשונה הוחזרה בתאריך 14/8/25 אך התכנית עדיין כללה חלל עובר בין קומת הקרקע ולקומה א' וניצול חלל גג רעפים מעל החלל העובר, ולכן המלצת מחלקת הרישוי הייתה שלילית. בפגישה שהתקיימה עם מנהלת האזור אינג' אלנה דוידזון סוכם שניתן לעורכת הבקשה לתקן את התכנית פעם נוספת. הדיווח לוועדה הינו לגבי תכנית המתוקנת שהוגשה בתאריך 29/9/25.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי ל 2.23 מ'	2
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר כושר	3
חפירת חצר מונמכת במרווח צדי בשטח של מעל 10 מ"ר במרחק של 120 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.80 מ' ועומקה 3.15 מ'	4
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1.00 מ' מגבול המגרש במקום 2.00 מ' הקבוע בתכנית	5
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדי במרחק 1.00 מ' מגבול המגרש במקום 2.00 מ' הקבוע בתכנית	6
תוספת של 2.83 מ' לשטח ממ"ד מעבר ל- 9 מ' המותרים וכולל תוספת קירות ממ"ד על תכסית מרתף מוצע בשטח של 26.19% משטח המגרש במקום 22.50% המותרים	7

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
אין מניעה לאשר הקלה יחסית של 6% (23.70 מ"ר) משטח מחצית המגרש מעבר לשטחים המותרים כולל המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי.	1
הפרסום לא מדויק, מדובר על המגרש פינתי לכן אין גבול מגרש אחורי אלה הצדדי הדרומי. לצד הדרומי הפרש מפלסים בין מגרש הנדון למגרש הגובל של 1.83 מ' ובנוסף מוצע מילוי קרקע של כ- 0.31 מ'.	2

#	התייחסות
	לא מדובר בהגבהת גדר אלה בבניית קיר תומך בגובה של 2.13 מ' + גדר בגובה 1.62 מ' - סה"כ כלפי השכנים הגובלים גובה הגדר 3.75 מ' (בתוך המגרש הנדון 1.62 מ').
3	אין מניעה לאשר כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד לבעל מקצוע חופשי.
4	אין מניעה לאשר חצר מונמכת במרווח הצדדי בשטח של 15 מ"ר (5 מ"ר מעל 10 מ"ר המותרים) שכן בתוכה תוכננה כניסה נפרדת למרתף.
5	לא נדרשת הקלה, לפי תב"ע 2754 נדרשת מסירת הודעות לחלקות הגובלות.
6	לא נדרשת הקלה, לפי תב"ע 2754 נדרשת מסירת הודעות לחלקות הגובלות.
7	מדובר על הגדלת שטח המרתף על חשבון שטח ממ"ד המינימלי הדרוש (ממ"ד 9 מ"ר נטו + קירות מסביב כ- 12.50 מ"ר) וניתן לאשר המבוקש ללא הקלה לצורך תפקוד הבית.

תאריך הודעה אחרונה: 26/01/2025 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יורם באומן - המצביאים 36, תל אביב - יפו 6993500	התנגדות הוגשה ע"י עו"ד מרדכי גדנסקי בשם בעל זכות בנכס של מחצית המזרחית (תת חלקה מס' 1) מר יורם באומן שמתנגד לבקשה. 1. הבקשה כוללת מימוש שלא כדין של שטח בניה שהינם בכלל קניינו הפרטי של המתנגד ולמבקשי ההיתר אין שום זיקה לממש אותם. 2. היקף שטחי בניה בקומת קרקע וראשונה עולים מעבר לשטחים המותרים ומדובר בסטייה ניכרת מהתכנית ולא ניתן לאשר. 3. מיקום החניה המבוקש יוצר בעיות ביטחוניות, תנועתיות ויש להורות על הזזת החניה לקצה המערבי של המגרש. 4. מיקום הבריכה וחדר מכונות לבריכה יוצר מטרדים ומפגעים כלפי בית המתנגד ויש להוראות על הסטת הבריכה וחדר מכונות מערבה. 5. הגדר מוצעת בין הבתים בחלקה 1.54 בניגוד לתקנות (מותר 1.50 מ'). 6. חשש לביצוע עבודות דיפון וחפירה במרתף בתוך שטח המגרש של המתנגד, בשל העדר סימון קו החלוקה. 7. גובה הבניה המבוקשת +62.42 לעומת השכן בגובה +60.73 8. מבקשי ההיתר כלל לא דאגו פתרון זהה ל-2 בתים. 9. סיכון לתשתיות קיימות. 10. כריתת רב עצים בחלקה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. המגרש הינו מכיל 2 תת חלקות בשטחים שווים של 395 מ"ר כ"א (ראה מפה טופוגרפית) ואין שום פגיעה קניינו הפרטי של המתנגד. 2. השטח המוצע לבניה הינה לפי השטח המותר כוללת המרת שטח שירות	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	10. כריתת העצים אושרה ע"י מכון הרישוי - גנים ונוף. 9. תנאים להוצאת ההיתר בניה יהיה אישור מים וביוב של חב' מי אביבים. לבניין השכן . 8. כתוצאה מזה, 2 הבתים אינם זיהם, אך בניין הנדון מוצע עם גג רעפים בהתאם לבניין השכן . 7. גובה המוצע בבניין תואמת לתכניות החלות על המגרש, ובבניין המתנגד נבנתה לפי היתר משנת 2004 עם קומה שניה בתוך גג רעפים ולא ניצול חלל גג רעפים לפי תב"ע ג1. 6. סימון קו החלוקה נדרש כתנאי טכני. 5. נדרש תנאי טכני לבניית גדר הפרדה עד 1.50 מ' בלבד בהתאם לתקנות. 4. הבריכה וחדר מכונות לבריכה הינם תואמים להוראות תב"ע 2754 והנחיות המרחביות . 3. החניה אושרה ע"י מכון הרישוי תנועה כפי שמוצעת, ולא ניתן להעברה לצד המערבי שכן מול הצד המערבי קיים עמוד חשמל במרחק מאוד קטן מהגדר. 2.5% לשטח עיקרי בהתאם להוראות תב"ע 3450 בתוספת הקלה של 6% יחסית, ולפי כך אין שום פגיעה בזכויות המתנגד.	

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 23.06.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/11/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

1 מקום חניה ברמת שירות 2 רוחב כניסה 2.80 מטר לפי אישור אגף התנועה ותמרון(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

חסר:

1 מקום חניה למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

אין אפשרות לתכנן 2 מקומות חניה בטור בהתאם להנחיות מרחביות, לכן פתרון עבור מקום חניה החסר יינתן על ידי השתתפות בקרן חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

עמ' 42
מידע: 24-01409 רישוי: 25-0452 ת.בניין: 0883-036
ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 25.08.2025

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 05.12.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15,200 ₪.
עץ מס' 2 נגזם בחריפות ובעתיד לא יתפתח לעץ איכותי לכן אנו ממליצים על כריתתו.
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 13,100 ₪ ינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 25.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר לימון	3.50	12.00	3.00	כריתה	810.00
2	פיקוס בנימינה	4.50	37.00	4.00	כריתה	8,250.00
3	פלפלון דמוי אלה	4.00	12.00	2.00	כריתה	560.00
4	פלפלון דמוי אלה	3.00	22.00	2.00	כריתה	1,120.00
5	פלפלון דמוי אלה	4.00	29.00	2.00	כריתה	1,950.00
6	מנגו הודי	4.50	27.00	1.00	שימור	5,680.00
7	ליצי'	4.00	20.00	1.00	שימור	1,500.00
8	דולב מזרחי	7.00	13.00	10.00	שימור	1,660.00
9	ליצי'	4.00	20.00	6.00	שימור	1,500.00
10	צאלון נאה	6.00	36.00	8.00	שימור	7,720.00
11	אזדרכת מצויה	10.00	32.00	5.00	כריתה	2,510.00
12	זית אירופי	4.00	70.00	5.00	שימור	15,690.00
13	מיש דרומי	8.00	40.00	8.00	שימור	13,260.00
14	צאלון נאה	6.00	35.00	8.00	שימור	9,720.00
15	זית אירופי	5.00	35.00	8.00	שימור	9,810.00
16	אלון אנגלי	8.00	20.00	6.00	שימור	2,900.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 11.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 09.03.2025)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 17.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 120 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאחר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 17.12.2024)

לא ניתן לאחר כפי שהוגש
לא מתוכננים עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי.
יש להשלים: תכנית תנועה מאושרת ע"י מח' דרכים
איש הקשר: זוהר אכטנברג במייל zoar_a@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247642

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 25.08.2025)

המלצה לתת היתר
נבדק

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

1. לאחר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם ניצול חלל הגג רעפים, בקיר משותף חלקי עם יח"ד קיימת במחצית המזרחית של המגרש, עבור יח"ד אחת (קוטג').
במגרש: במרווח הקדמי לרחוב המצביאים הקמת מוסך חנייה עבור מקום חנייה אחד, הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, פיתוח שטח כולל משטח דק עץ מעליו פרגולה מאלומיניום מקורה סנטף שקוף, הקמת בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח הצדדי דרומי, הריסת הגדרות הקיימות בגבול המגרש הקדמי, בגבול מגרש הצדדי דרומי וגדר הפרדה ובניית גדרות חדשות במקומן כולל הקלות הבאות:

- תוספת עד 6% יחסית משטח המגרש (23.70 מ"ר) מעל 32.5% המותרים כולל המרת מבנה עזר לשטח עיקרי;
- בבניית גדר בגבול מגרש בצדדי בגובה 1.93 מ' כלפי קרקע קיימת לעומת 1.50 מ' המותרים;
- הסדרת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי בתוכו;
- חצר מונמכת במרווח צדי מערבי בשטח 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

2. לאחר פתרון חנייה עבור מקום חנייה אחד החסר ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה.

3. לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת הוראות התב"עות שחלות על המקום לעניין שטחים המותרים ואינה כולל סטייה ניכרת, בריכת שחייה מוצעת במרחק של 1.0 מ' מגדר הפרדה ואין פגיעה למתנגדים,

הבקשה אושרה ע"י מכון הרישוי לעניין מיקום חנייה במגרש וכריתת עצים, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מחלקת מים וביוב של חברת "מי אביבים".

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בניית ריצה כל שהיא לדריכה בחללים העוברים מווה הפרה מהותית של היתר ולביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,200 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף עם ניצול חלל הגג רעפים, בקיר משותף חלקי עם יח"ד קיימת במחצית המזרחית של המגרש, עבור יח"ד אחת (קוטג').**

במגרש: במרווח הקדמי לרחוב המצביאים הקמת מוסך חנייה עבור מקום חנייה אחד, הסדרת מסתור אשפה, חשמל וגז, פיתוח שטח כולל משטח דק עץ מעליו פרגולה מאלומיניום מקורה סנטף שקוף, הקמת בריכת שחייה לא מקורה עם חדר מכונות תת קרקעי במרווח הצדדי דרומי, הריסת הגדרות הקיימות בגבול המגרש הקדמי, בגבול מגרש הצדדי דרומי וגדר הפרדה ובניית גדרות חדשות במקומן כולל הקלות הבאות:

- **תוספת עד 6% יחסית משטח המגרש (23.70 מ"ר) מעל 32.5% המותרים כולל המרת מבנה עזר לשטח עיקרי;**

- **בבניית גדר בגבול מגרש בצדדי בגובה 1.93 מ' כלפי קרקע קיימת לעומת 1.50 מ' המותרים;**

- **הסדרת כניסה נפרדת למרתף שאינו מכיל משרד בעל מקצוע חופשי בתוכו;**

- **חצר מונמכת במרווח צדי מערבי בשטח 15 מ"ר לעומת 10 מ"ר המותרים;**

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך:

2. **לאשר פתרון חנייה עבור מקום חנייה אחד החסר ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה.**

3. **לדחות את ההתנגדות שכן הבקשה תואמת הוראות התב"עות שחלות על המקום לעניין שטחים המותרים ואינה כולל סטייה ניכרת, בריכת שחייה מוצעת במרחק של 1.0 מ' מגדר הפרדה ואין פגיעה למתנגדים, הבקשה אושרה ע"י מכון הרישוי לעניין מיקום חנייה במגרש וכריתת עצים, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מחלקת מים וביוב של חברת "מי אביבים".**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בניית ריצה כל שהיא לדריכה בחללים העוברים מווה הפרה מהותית של היתר ולביא לביטולו.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,200 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 46

מידע: 24-01409 רישוי: 25-0452 ת.בניין: 0883-036

#	תנאי
	מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 10 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1075	תאריך הגשה	10/06/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	ברודי חיים 10	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6769/87	תיק בניין	0991-010	
מס' תב"ע	9116, 9006, 9003, 408, 2310, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/40/1/1	שטח המגרש	8,774.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ירון כספי	ברודי חיים 10, תל אביב - יפו 6905622
בעל זכות בנכס	נעמה קושניר	ברודי חיים 10, תל אביב - יפו 6905622
בעל זכות בנכס	ירון כספי	ברודי חיים 10, תל אביב - יפו 6905622
עורך ראשי	אפרת סגל	יורדי ים 1, הרצליה 4676401
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים מעליה עם ניצול חללו כולל מרפסת לא מקורה בחזית האחורית, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד.
הבנייה מוצעת מעל יח"ד בקומת הקרקע שטרם הורחבה וכוללת בניית המשך קירות ממ"ד, עמודים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע ב-2 החזיתות הצפונית והדרומית.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 6 בניינים רשומים כבית משותף (ל- 64 תת חלקות).
בניין שבנדון הינו הדרום- מזרחי, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-0874	27/06/1993	94-0131	02/03/1994	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבה דו-צדדית של דירה אחת פנימית קיימת בקומת קרקע בבניין טורי קיים בן 2 קומות.
93-1173	15/08/1993	93-0971	23/12/1993	שינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית עבור דירה אחת פינתית מערבית בקומת הקרקע בבניין טורי קיים בן 2 קומות
95-1131	23/07/1995	95-0977	28/11/1995	שינויים פנימיים, הרחבת דיור דו צדדית, הריסת גג רעפים קיים ובניית גג רעפים חדש, שימוש בחלל הגג, ביחידה הקיצונית מערבית; הדירה לאחר הגדלתה כוללת 5 חדרים, חדרי שירות, ממ"ד מדרגות פנימיות ומרפסת גג פתוחה;
96-0672	29/04/1996	97-0277	24/03/1997	שינויים פנימיים ובחזיתות, הריסת תקרת רביץ

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				מעל חדר המדרגות הכללי ויציאת תקרת בטון חדשה במפלס רצפת חלל הגג - הכל עבור דירה אחת הקיצונית-המערבית קיימת בקומה שנייה בבניין טורי קיים בן 2 קומות.
97-0083	13/01/1997	97-0751	28/08/1997	שינויים פנימיים ובחזיתות, בניית חלונות הבולטים מהקירות החיצוניים וסידור משטח מרוצף ביציאה לחצר (אישור בנייה קיימת) עבור דירה אחת קיצונית קיימת בקומת הקרקע בבניין טורי קיים בן 2 קומות, על המגרש - פיתוח שטח וביתן אשפה במקום מסתור אשפה לשימוש כל הדיירים.
16-0325	17/02/2016	18-0249	09/05/2018	1. הקמת מסתור אשפה במרווח קדמי צפון-מזרחי של המגרש. 2. הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף האמצעי – מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, כולל בניית ממ"ד, עם ניצול חלל בתוך גג רעפים, מעל עמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
23-0366	01/03/2023	24-2289	09/10/2024	הריסת דירה קיימת בקומה א', עליונה באגף אמצעי, בכניסה קיצונית מערבית, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית עם ממ"ד, בניית גג רעפים עם ניצול חלל, בניית מעטפת חלקית ב-2 חזיתות, הצפונית והדרומית, בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים דו קומתי עם 3 כניסות, 12 יח"ד; על המגרש: הסדרת מסתור אשפה משותף במרווח מזרחי, (העתקת שעון מים ובלוני גז באופן זמני - עד להוצאת היתר עבור דירת הקרקע באגף הנדון) עבור 2 דירות האגף; הדירה המורחבת (לאחר בנייתה) מכילה: בקומה א': 3 חדרי שינה, ממ"ד, פינת משפחה, 2 חדרי רחצה ושירותים, חדרון כביסה, מדרגות פנימיות; בקומת הגג: סלון, מטבח, חדר שירותים, חלל טכני למנועי מזגנים ותליית כביסה, מערכות טכניות בעליית גג מעל מדרגות משותפות

בעלויות:

כל 6 הבניינים הקיימים במגרש רשומים כבית משותף 64 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כח של המבקשים בעלי תת חלקה 61 וצורפו לבקשה 8 חתימות כולל המבקשים 9 בעלי זכות בנכס (75%). נשלחו הודעות לשאר בעלי זכות בנכס והודבקו הודעות בכניסה לשאר הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 15.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 87 בגוש 6967 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות לחריגות שטחים ציבוריים והובא מקור לאגף נכסים.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 טיפוס ב/66 אזור רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	105 מ"ר כולל מחצית שטח חדר המדרגות	98.55 מ"ר כולל מחצית שטח של חדר המדרגות הכללי	חישוב השטחים שהוצג אינו כולל מחצית שטח המדרגות, תיקון נדרש כתנאי טכני.
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות מסביב 12.50 מ"ר	8.81 מ"ר + עובי קירות מסביב 3.04 מ"ר = 11.85 מ"ר	
קווי הרחבה	צפוני (לפי חזית המבנה ממנה הכניסה לבניין) 4 מ' דרומי (אחורי) 2.70 מ'	4 מ' 2.90 מ'	0.20 מ' מעבר למותר, אך בהתאם להרחבות הקיימות ביח"ד האחרות בבניין.
מרחק בין בניינים	15 מ'	לא הוצג	הצגת מרחק בין הבניינים נדרש כתנאי טכני
מספר קומות	2 + ניצול חלל גג רעפים	2 + ניצול גג רעפים	
התאמה למדיניות	1. התאמת הבנייה לקווי ההרחבה, או לחילופין לקווי הבניין של הרחבה קיימת 2. בנייה בזמנית באגף שלם או בנייה מעל עמודים (מעטפת חלקית) עמודים בעובי 0.60 מ' מעל מעקה בגובה 0.60 מ'. 3. גגות - יש להתאים את גובה הגג בבנייה חדשה גובה הגגות השכנות, קו רכס המשכי ככל הניתן. 4. הצגת תכנית עתידית 5. גדרות בגבול המגרש - גדר חיה, לא יותרו גדרות הפרדה פנים המגרש. 6. בניית ממ"ד בחזיתות שאינן קדמיות.	1. הבנייה תואמת הרחבות הקיימות בבניין. 2. הבנייה מוצעת מעל עמודים, המשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-2 חזיתות הדרומית והצפונית. 3. רכס הגג ושיפועי הגג תואמים לגגות בהרחבות אחרות בבניין. 4. הוצגה תכנית עתידית וחזיתות עתידיות. 5. לא הוצגו גדרות בגבול המגרש, ולפי מפה טופוגרפית במגרש קיימות גדרות הפרדה 6. הממ"ד תוכנן בחזית קדמית אך בהתאם לממ"דים ביח"ד שהורחבו.	הבנייה ללא רצף מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ. נדרש כתנאי טכני סימון גדרות בגבול המגרש ורישום שמות הבעלים על גבי הגדרות הפרדה (מדובר בהרחבה בקומה שנייה).

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

עמ' 50

מידע: 24-01753 רישוי: 25-1075 ת.בניין: 0991-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבנייה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתוכנית הראשית. בנייה תבוצע ברצף מלמטה כלפי מעלה	הבנייה המוצעת אינה תואמת את קווי ההרחבה אך הינה במסגרת השטחים המותרים ותואמת הרחבות הקיימות בבניין הטורי. בנייה מוצעת בקומה א' מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע	הבנייה שלט ברצף מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג . שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ - 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה. שטח קומת הגג נמדד מגובה 1.80 מ' בתוך שיפועי הגג גישה לשטח המשותף מרפסת גג בחזית האחורית עד 40% משטח הגג	7 מ' לפי גובה רכס קיים ביח"ד המורחבות הכוללות ניצול גג רעפים. 40% במישור השיפועים מוצע סקיילייט וקולטי שמש 62.84 מ"ר מוצעת פתח גישה מחלל חדר המדרגות והסדרת דודים. מרפסת גג בחזית האחורית במסגרת 40% משטח הגג - מרפסות דומות אושרו ביח"ד אחרות בבניין הטורי.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווירור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
לא הוצגו גדרות בגבולות המגרש. לפי מפה טופוגרפית קיימות גדרות הפרדה ולא נרשמה בעלות ע"ג.		

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניה שלא ברצף- הרחבת דירה בקומה א ללא הרחבה בקומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה לאשר כהקלה בנייה שלא ברצף ע"י בניית המשך קירות ממ"ד, עמודים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע ב-2 חזיתות.

תאריך הודעה אחרונה: 13/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 20.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.11.2024

בתחום הבניה שני עצים שאינם בקריטריון יש לטעת 2 עצים חדשים

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	תמר קנרי	6.00	50.00	50.00	כריתה	
15	תמר קנרי	6.00	50.00	50.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ"ר 09.12.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, טרם נהרס וטרם נבנה

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

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו, מעל דירה קיים שטרם הורחבה והמשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-2 חזיתות, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

- בנייה שלא ברצף להרחבת דירה בקומה א' ובניית המשך קירות ממ"ד, עמודים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד וגג רעפים עם ניצול חללו, מעל דירה קיים שטרם הורחבה והמשך קירות ממ"ד ומעטפת חלקית ב-2 חזיתות, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות 12 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:

- בנייה שלא ברצף להרחבת דירה בקומה א' ובניית המשך קירות ממ"ד, עמודים ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 53

מידע: 24-01753 רישוי: 25-1075 ת.בניין: 0991-010

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0670	תאריך הגשה	30/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספת גזוזטרה לבניין קיים

כתובת	דולצ'ין אריה 2, פרידמן שרגא 7	שכונה	נופי ים	
גוש/חלקה	6630/813	תיק בניין	2243-002	
מס' תב"ע	1116-א-4, תמ"א/1, תעא/1116א(4)	שטח המגרש	2,661.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לירון אוהיון	פרידמן שרגא 7, תל אביב - יפו 6963304
בעל זכות בנכס	לירון אוהיון	פרידמן שרגא 7, תל אביב - יפו 6963304
עורך ראשי	בועז שניר	ניל"י 36, הרצליה 4670736
מתכנן שלד	יצחק למאי	הירש ברוך 28, בני ברק 5120222
מיופה כח מטעם המבקש	מאיר מירסקי	פרופ אברהם פצ'ורניק 5, נס ציונה 7413014

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הגדלת שטח של 31 מרפסות קיימות פתוחות שאושרו לסירוגין (מקורות בגובה 2 קומות) בין קורות היקפיות (מתוך 43 יח"ד הקיימות בבניין) ע"י בניית רצפה בהמשך רצפה קיימת, הריסת מעקה קיים ובניית מעקה חדש, בניין קיים מורכב מ-2 בניינים בקיר משותף כ"א עם גרעין חדר מדרגות נפרד, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתפים משותפים, הבניין המערבי (בניין 14) בן 8 קומות 22 יח"ד, בניין המזרחי (בניין מס' 13) בן 7 קומות 21 יח"ד סה"כ 43 יח"ד. בבקשה לא משתתפות סה"כ 12 דירות, כמפורט: בבניין המערבי 7 דירות: בקומה 1 דירות מס' 2 ומס' 3, בקומה 2 דירה מס' 5, בקומה 6 דירה מס' 17 ובקומה 7 דירה מס' 20 ובקומה 8 דירות מס' 21 ומס' 22. בבניין המזרחי 5 דירות: בקומה 2 דירות מס' 26 ומס' 28, בקומה 5 דירה מס' 37, בקומה 8 (שהינה קומה חלקית עם מרפסות גג) דירות מס' 41 ומס' 42.

מצב קיים:

מדובר במגרש בין 3 רחובות. לכיוון המזרחי פונה לרחוב תמיר שמואל, לכיוון המערבי לרחוב דולצין אריה ולכיוון הדרומי לרחוב פרידמן שרגא. במגרש קיים בניין מורכב מ-2 בניינים בקיר משותף מעל קומת עמודים ומרתף משותפים. הבניין המזרחי בן 7 קומות 21 יח"ד ובניין המערבי בן 8 קומות 22 יח"ד (סה"כ 43 יח"ד).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
02-1365	22/10/2002	03-0717	16/11/2003	הקמת בניין מגורים מורכב מ-2 בניינים מחוברים, בניין 13 (המזרחי) בן 7 קומות ל-18 יח"ד ובניין 14 (המערבי) בן 8 קומות ל-21 יח"ד מעל קומת

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפות. הבניינים מחוברים ביניהם לסה"כ 39 יח"ד. - בקומת המרתף המשותפת 59 מקומות חנייה, גרעין חדרי המדרגות והמעליות של 2 הבניינים, 2 מחסנים דירתיים, מיכל מים, חדר משאבות. - בקומת הקרקע לובי כניסה משותף ל-2 הבניינים, גרעין חדרי המדרגות והמעליות, חדרי אשפה, חדרי עגלות, חדרים טכניים, חדר גז וחללים סגורים (בהמשך קירות הממ"דים). בתחום המגרש 19 מקומות חניה ורמפת כניסה למרתף מרח' 2252 העוברת דרך השפ"פ ומהווה גם כניסה למרתפים של בניינים 15 ו-16 בתחום המגרש, פיתוח שטח ונטיעת 40 עצים.
04-0321	22/03/2004	05-0361	17/05/2005	שינויים כלפי היתר מס' 1-230717 מתאריך 18.11.03 ל-2 בניינים בבנייה למגורים, המחברים ביניהם: בניין מס' 13 בן 7 קומות ל-18 יח"ד ובניין מס' 14 בן 8 קומות ל-21 יח"ד, מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף משותפת. לאחר השינויים, סה"כ מספר הדירות ב-2 הבניינים הנ"ל 43.
07-0418	12/03/2007	07-0712	17/10/2007	פרגולה ממתכת במרפסת גג של יח"ד בקומה 8 בבניין מגורים קיים בן 8 קומות (בניין מס' 14 - הבניין המערבי במגרש) מעל קומת מרתף וקומת עמודים מפולשת המשותפת ל-2 הבניינים הקיימים במגרש.

בעלויות:

הבניין המורכב מ-2 בניינים רשום כבית משותף מכיל 42 תת חלקות בבעלות פרטית לעומת 43 הדירות הקיימות.

הבקשה הוגשה בחתימת עו"ד מאיר מירסקי באמצעות ייפוי כח שניתן ע"י המבקשים, בעלי זכות בנכס בבניין הנדון. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי זכות בנכס שלא משתתפים בבקשה ונתלו הודעות בכניסה של 2 הבניינים ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 1116-א-4 ותקנות החוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מרפסות לפי תקן	14 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על 12 מ"ר ממוצע עבור כל יח"ד בבניין 12 מ"ר * 31 יח"ד = 372 מ"ר.	לא הוצג שטח סה"כ של המרפסות המוצעות להגדלת כפי שאושרו בהיתר. לפי בדיקת מח' רישוי שטח של 31 מרפסות הקיימות לפי היתר הינו 221.47 מ"ר	בין שטח המותר לשטח המוצע סטייה של 197.23 מ"ר הנ"ל מבוקש כהקלה ניד שטח ממ"דים שחושבו בהיתר
		שטח סה"כ כולל תוספת להגדלת הינה 569.23 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			בשטח קטן משטח שנבנו בפועל (4 מ"ר עבור 31 יח"ד =124 מ"ר) 73.23 מ"ר מעבר למותר בתוספת שטח ממ"דים. הנ"ל מבוקשת כהקלה של 6% יחסית שלא ניתן לאשרה שכן ברוב הדירות קיימות חריגות בניה בחלקן בבניה בתוך מסתורי כביסה בחלקן ע"י בניית מרפסת ללא היתר. החריגות הנ"ל רשומות בנסח טאבו לפי תקנה 29.
קווי בניין	בחזית לרחק דולצין 4 מ' בחזית לרח' פרידמן 4 מ' בחזית לרח' תמיר שמואל 6 מ' קו בניין צדדי צפוני 4 מ'	לא סומנו קווי הבניין במפרט ולא הוגשה מפה טופוגרפית. המרפסות הקיימות בבניין בנויות לסירוגין בתוך קורות היקפיות והגדלתן מוצעת בתוך קורות הנ"ל.	לא סומנו קווי הבניין במפרט ולא הוגשה מפה טופוגרפית.
מספר קומות	8	קיימים בניין מזרחי בן 7 ובניין מערבי בן 8 קומות	
מספר יחידות דיור למבנה	49	לפי היתר קיימות 43 יח"ד לפי נסח טאבו 32 יח"ד.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת שטח המוצע מעבר לשטחים המותרים, מבוקשת הקלה של 6% יחסית המבוקשות עבור הגדלת שטח המרפסות לא ניתן לאשר כאשר קיימת בבניין בנייה ללא היתר רשומה לפי תקנה 29.		X

הערות נוספות:

1. חתך המרפסות לא ברור, לא הוצג חומר הבנייה או פרטים של חיבור בין קיים למוצע. 2. לפי כל ההיתרים בבניין קיימות 43 יח"ד לעומת נסח טאבו בה רשומות 42 תת חלקות. 3. מתוך 31 הדירות בהן מבוקשת הגדלת שטח המרפסות ב-18 דירות קיימות חריגות בנייה ע"י בנייה בתוך מסתורי הכביסה וכ"כ גם ב-9 דירות מתוך 12 הדירות שלא משתתפות קיימות חריגות בנייה ע"י בנייה בתוך מסתור כביסה בנוסף בדירות מס' 2 ומס' 3 נבנו ללא היתר בכ"א מרפסת בחזית במערבית בשטח של 16.31 מ"ר. הבקשה לא מתייחסת לבניית המרפסות בדירות הנ"ל. כל חריגות הבנייה רשומות בנסח טאבו ובתשריט בית המשותף לפי תקנה 29. עקב חריגות הבנייה הקיימות בבניין לא ניתן לאשר הקלה של 6% כמבוקש עבור הגדלת מרפסות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 161.21 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל % 161.21 המותרים על פי תכנית 1116-א-4 בשל הוספת קומה
3	ניוד שטחי זיכוי ממ"ד עיקריים בין כל הקומות והדירות המשתתפות בבקשה.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על הקלה של 6% כאשר בבניין קיימות חריגות בניה רבות.
2	הפרסום לא רלוונטי, לא ניתן לאשר הקלה של 2.5% בדיעבד.
3	אין מניעה להגדיל שטח המרפסות ע"י ניוד שטחי ממ"ד שבהיתר חושב בשטח קטן משטח הקיים בפועל, אך הבקשה מתעלמת מחריגות בניה שבוצעו בתוך הדירות המבקשות.

תאריך הודעה אחרונה: 05/03/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

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

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 28.07.2025
קיימים ממ"דים בדירות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 28.11.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.11.2024)
פטור

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י שירה כהן 31.03.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 813 בגוש 6630 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לא ניתן לאשר הקלה כמותית 2.5% עבור קומה נוספת, שכן כל קומות הבניין קיימות לפי היתרים קודמים ואין שום קומה נוספת כלפי מספר הקומות המאושר.
 2. לא ניתן לאשר הקלה של 6% כמבוקש בבניין שבו קיימות ברוב הדירות חריגות בנייה. לא ניתן לאשר ההקלה של 6% ולהתעלם בחריגות הבניה בתוך הדירות הנדונות ;
 3. לא לאשר את הבקשה שכן:
 - לפי כל ההיתרים בבניין אושרו 43 יח"ד לעומת 42 יח"ד רשומות בנסח טאבו, ומפרט ההגשה מתייחס ל-43 יח"ד;
 - מתוך 31 הדירות בהן מבוקשת הגדלת שטח המרפסות ב-18 דירות קיימות חריגות בנייה ע"י הפיכת מסתורי הכביסה לשטח האינטגרלי של הדירות (שטח עיקרי) ובנוסף ב-9 דירות מתוך 12 הדירות שלא משתתפות , גם קיימות חריגות בנייה ע"י בנייה בתוך מסתורי כביסה ובנוסף בדירות מס' 2 ו-3 קיימות מרפסות בחזית המערבית בשטח של 16.31 מ"ר כ"א שלא הוצגו בבקשה. כל חריגות הבנייה רשומים בנסח טאבו ובתשריט בית המשותף לפי תקנה 29 ;
 - שטח סה"כ של 31 המרפסות המוצע להגדלה ב-73.23 מ"ר מעבר למותר בתוספת שטח ממ"דים.
 - הנ"ל מבוקשת כהקלה של 6% יחסית שלא ניתן לאשרה שכן ברוב הדירות קיימות חריגות בניה בחלקן בתוך מסתורי כביסה ובחלקן ע"י בניית מרפסת ללא היתר והחריגות הנ"ל רשומות בנסח טאבו לפי תקנה 29 ומהווה סטייה ניכרת;
 - החישוב שטחים שהוצג לא מתייחס לחלקים המוצמדים לכל דירה ברכוש המשותף;
 - במפרט לא סומנו קווי הבניין המותרים ולא הוגשה מפה טופוגרפית;
 - חתך המרפסות לא ברור, לא הוצג חומר הבניה או פרטים של חבור בין קיים למוצע;
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדסת רישוי נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לא ניתן לאשר הקלה כמותית 2.5% עבור קומה נוספת, שכן כל קומות הבניין קיימות לפי היתרים קודמים ואין שום קומה נוספת כלפי מספר הקומות המאושר.
 2. לא ניתן לאשר הקלה של 6% כמבוקש בבניין שבו קיימות ברוב הדירות חריגות בנייה. לא ניתן לאשר ההקלה של 6% ולהתעלם בחריגות הבניה בתוך הדירות הנדונות ;
 3. לא לאשר את הבקשה שכן:
 - לפי כל ההיתרים בבניין אושרו 43 יח"ד לעומת 42 יח"ד רשומות בנסח טאבו, ומפרט ההגשה מתייחס ל-43 יח"ד;
 - מתוך 31 הדירות בהן מבוקשת הגדלת שטח המרפסות ב-18 דירות קיימות חריגות בנייה ע"י הפיכת מסתורי הכביסה לשטח האינטגרלי של הדירות (שטח עיקרי) ובנוסף ב-9 דירות מתוך 12 הדירות שלא משתתפות , גם קיימות חריגות בנייה ע"י בנייה בתוך מסתורי כביסה ובנוסף בדירות מס' 2 ו-3 קיימות מרפסות בחזית המערבית בשטח של 16.31 מ"ר כ"א שלא הוצגו בבקשה. כל חריגות הבנייה רשומים בנסח טאבו ובתשריט בית המשותף לפי תקנה 29 ;
 - שטח סה"כ של 31 המרפסות המוצע להגדלה ב-73.23 מ"ר מעבר למותר בתוספת שטח ממ"דים.
 - הנ"ל מבוקשת כהקלה של 6% יחסית שלא ניתן לאשרה שכן ברוב הדירות קיימות חריגות בניה בחלקן בתוך מסתורי כביסה ובחלקן ע"י בניית מרפסת ללא היתר והחריגות הנ"ל רשומות בנסח טאבו לפי תקנה 29 ומהווה סטייה ניכרת;
 - החישוב שטחים שהוצג לא מתייחס לחלקים המוצמדים לכל דירה ברכוש המשותף;
 - במפרט לא סומנו קווי הבניין המותרים ולא הוגשה מפה טופוגרפית;
 - חתך המרפסות לא ברור, לא הוצג חומר הבניה או פרטים של חבור בין קיים למוצע;
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדסת רישוי נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.
- רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

עמ' 59
מידע: 24-01026 רישוי: 25-0670 ת.בניין: 2243-002

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0124	תאריך הגשה	19/01/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	הגולן 7, הגולן 7א	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/519	תיק בניין	007-0914א
מס' תב"ע	2082, 2550, 2550א, 2754, 347, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	674.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נועה תמיר	גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703
מבקש	יובל תמיר	גולי קניה 3, תל אביב - יפו 6971703
בעל זכות בנכס	מאיה מאירי	יפתח 18, תל אביב - יפו 6731428
בעל זכות בנכס	אמנון לוטן	יפתח 18, תל אביב - יפו 6731428
עורך ראשי	הילה פופר	סוקולוב 8, בת ים 59322
מתכנן שלד	אור פקרמן	תוצרת הארץ 3, פתח תקווה 4951734

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת בניין קיים בן קומה אחת במחצית דרום-מערבית של החלקה, והקמת בניין חדש ל מגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת (קוטג' בקיר משותף) על המגרש: הקמת בריכת שחייה פרטית לא מקורה, בשטח של 45 מ"ר, עם חדר מכונות תת קרקעי, 2 מקומות חנייה, האחת מהן מקורה, במרווח צידי דרום מערבי, פרגולות קלות מעץ בחזית קדמית לרחוב הגולן ובחזית אחורית. כריתה ושימור עצים הנמצאים בקרבת המגרש. הריסת גדרות הפולשות לשצ"פ, הסדרת גדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' הגולן בחזיתו הצפון מערבית, בחזיתו האחורית פונה אל שצ"פ, הכולל 2 תתי חלקות, על החלקה הנדונה, (דרום מערבית) קיים בניין בן קומה אחת עם גג רעפים בקיר משותף עם מחצית החלקה הצפונית, גם עליה בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, בתיק הבניין לא נמצאו היתרים למגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הכולל 2 תתי חלקות. תת החלקה הנדונה, מס' 2, בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית. החוכרים והמבקשים הרשומים בהערת אזהרה, חתומים על הבקשה, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות. התקבלה חו"ד

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.11.2024)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 519 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 100
יש לציין קו מידה של 1מ' בין הברכה לחלקת השצ"פ.

יש להציג בחתך 2-2 שהגדר הגובלת בחלקת השצ"פ 1.5מ'.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2082

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	קומת קרקע: 20 אחוז משטח המגרש השייך למבקשים, 337 מ"ר קומה: טיפוסית = 67.4 מ"ר		0
המרת שטח מבנה עזר	5% משטח תת החלקה השייכת למבקשים: 16.85 מ"ר סה"כ מותר קומת קרקע: 84.25 מ"ר	87.93 מ"ר	3.68 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6%
שטח קומה	15 אחוז משטח המגרש קומה ב': 50.55 מ"ר	67.82 מ"ר	17.27 מ"ר והנ"ל מבוקש כהקלה יחסית של 6%
מספר קומות	2	2	0
שטחים למטרות עיקריות	סה"כ מותר כולל המרת מבנה עזר: 40% משטח המגרש: 134.8 מ"ר	155.75 מ"ר כולל הפרשי שטחי ממ"ד	20.95 מ"ר המהווים 6.21% משטח המגרש יש לבטל 0.73 מ"ר משטח המגרש. (ניתן תנאי טכני)
שטחי שירות	ממ"ד: 9 מ"ר + עובי קירות בליטות: ללא הגבלה	מוצע ממ"ד בקומה א' בשטח של 15.35 מ"ר כולל עובי קירות מבוקשת הבלטת מרפסת דמי בקומת הגג, הבולטת 0.50 מ' מחזית הבניין לרח' הגולן, ובשטח של 1.5 מ"ר	2.5 מ"ר שטח ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר נטו, חושב כשטח עיקרי
מרפסות	גזוזטרא בשטח של 12 מ"ר	מוצעת מרפסת פתוחה, בולטת בחזית אחורית, בתחום קווי הבניין, בשטח של 12 מ"ר המותרים.	
קו בניין	קדמי לרח' הגולן: 7 מ' קו בניין אחורי: 5 מ' קו בניין צידי צפוני: 4 מ' קו בניין צידי דרומי: 4 מ'	7 מ' בהתאם קיר משותף 3.60 מ'	0.40 מ' והנ"ל מבוקש כהקלה.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, ראה סעיף 9.9 בתקנון תוכנית "ע1". קומה: מרתף 25% משטח המגרש: 84.25 מ"ר	84.24 מ"ר	
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1 קומה	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	2.70 מ'	0
תכליות מותרות	משרד עבור מקצוע חופשי, חניה, חדרי טכניים, אחסון, חדר כושר, חדר משחקים.	ח. כושר, ח. משחקים, ח"ש.	
הגדרת מרתף	רוב קירות המרתף קבורים באדמה	בהתאם	
כניסה נפרדת אל מרתף	עבור משרד למקצוע חופשי	מוצעת כניסה אל מרתף המשמש כחדרי משחקים,	הנ"ל מבוקש כהקלה

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. ג) גובה מוסך חניה: 2.20 מ' פנימי, 2.60 מ' חיצוני.	מבוקשים 2 מ"ח במרווח צידי דרום מערבי, אחד מהם מקורה בשטח של 17.9 מ"ר ע"י פרגולה מעץ, גובה פנימי 2.20 גובה חיצוני 2.60 מ' המותרים.	0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	עפ"י תכנית 2754: 1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה בריכות נוי וג'קוזי בבתי פרטיים צמודי קרקע בכל תחום המגרש כולל בקו בנין 0. 2. אישור בריכות שחיה וג'קוזי מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, כולל בניה בקו בניה 0, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. 3. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית ולשכנים. 4. לא יותר קירוי הבריכות והג'קוזי אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית. 5. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.	מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה במרווח אחורי, בשטח של כ-45 מ"ר וכוללת חדר משאבות תת קרקעי בשטח של כ-8 מ"ר. בריכת השחיה מוצגת בנסיגה של 1-1.5 מ' מגבולות הגרש האחוריים והצידיים. סביב הבריכה מוצגת גדר עם שער.	0
תנאי למתן	היתרי בניה לבריכות שחיה	נמסרו הודעות לבעלי הנכסים	0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
היתר בניה	וג'קוזי כולל מתקנים יוצאו לאחר שתמסר ע"י המבקש הודעה לבעלים ו/או לדיירים של הבתים הסמוכים ותינתן להם ההזדמנות להתנגד להיתר המבוקש כמקובל בהליך של הקלה.	הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.	

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בניה על הגג	עליית גג: ניתן להוסיף עליית גג רעפים עפ"י הוראות תוכנית ג1, לפי התנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 7 מטרים, מדוד מרצפת הקומה המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%. מתקנים טכניים יהיו מוצנעים בחלל הגג ולא יבלטו ממנו. מרפסת גג בחזית אחורית בלבד. פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג או 10 מ"ר לפי הגדול ביותר. נסיגות הפרגולה: 1.20 מ' מחזיתות הבניין	מבוקש ניצול חלל גג רעפים, רום הגג: 7 מ' שיפוע: 40% מוצעת מרפסת גג טכנית בחזית אחורית. מוצעת מרפסת גג בחזית אחורית, בשטח של 21.06 מ"ר, מקורה חלקית ע"י פרגולה מעץ בשטח של 10 מ"ר המותרים הוצגה נסיגה של 1.20 מ' מחזית קדמית של הבניין	0

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	
מוצעות 2 פרגולות קלות מעץ בחצר, בחצר אחורית, סביב מרפסת בולטת, בשטח של 17 מ"ר ובחזית קדמית בשטח של 25.72 מ"ר, סה"כ 42.77 מ"ר, המרפסות מהוות 19% משטח החצר ובהתאם לתקנות החוק. על מרפסת הגג מוצעת פרגולה בשטח של 10 מ"ר,		

הערות	לא	כן	
מוצעת מרפסת בולטת לא מקורה, בחזית אחורית, בתחום קווי הבניין המותרים ובשטח של 12 מ"ר		X	מרפסת
בגבול המגרש הקדמי לרח' הגולן, מוצעת גדר בנויה חדשה, בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש הדרומי, קיימת גדר בגובה 1.10 מ' בגובל המגרש בקיר משותף - הצפוני, במרווח אחורי, מוצעת גדר בנויה בגובה 1.80 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה. בגבול המגרש הדרומי, מוצעת גדר בנויה בגובה 1.50 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	ברכות שחיה
מפלס הכניסה המוצע: +23.34 בהתאם למפלס שכן. מוגבה כלפי מפלס רח' הגולן (+22.09) 1.25 מ'.		X	מפלס כניסה קובעת
שטח חילחול הוצג כנידרש.		X	חלחול

הערות נוספות:

בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתקנת, בתאריך 15.09.25 וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 35 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר	2
הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.50 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 0.071 % מן המרווח המותר	3
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/אחורי במרחק 1.00 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית	4
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ל 1.80 מ'	5
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל חדר משחקים	6
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.30 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 4.67 מ' ועומקה 1.97 מ'	7

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ לאשר הקלה יחסית של 6% המהווה 20.22 מ"ר מעבר ל-40% המותרים.	1
ניתן לאשר חריגה של 10 % מקו בניין צידי דרום מערבי, המהווה 0.40 מ' עבור שיפור תכנון.	2
הקלה לא רלוונטית, עבור הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי ב- 0.50 מתוך 1.20 מ' המותרים.	3
הקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה עבור בריכת שחיה על המגרש, אלא יידוע בעלי הנכסים הגובלים בלבד.	4
ניתן להמליץ על הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי צפוני, עד ל 1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, במרווח אחורי בלבד.	5
ניתן להמליץ על ההקלה עבור כניסה נפרדת אל המרתף המשמש כחדר משחקים, מתוך החצר.	6
הקלה לא רלוונטית, רוחב חצר אנגלית 1.18 מ' מתוך 1.50 מ"ר המותרים, ושטחה 8.55 מ"ר מתוך 10 מ"ר המותרים.	7

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 21.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 26.05.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 11/11/2024:

הבקשה כוללת:
מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:
2 מקומות חניה.

מתוכנן:
2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 4.0 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:
לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 21.10.2025

מתוכנן מסתור עם שני מיכלונים, יש להעמיק מעט את המסתור כדי לאפשר להציב מיכל אחד של 360 ליטר במידה וידרש. דלת המסתור נפתחת על המיכלים ולא ניתן לפנות אותם, יש שנות את כיוון הפתיחה. אין לפתוח כלפי הרחוב. (תנאי טכני לתיקון אחרי ועדה)

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 17.11.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 16,807. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14,007 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. סכמת חלחול: תקינה העצים בערכיות בינונית צמודים למדרגות הירידה למרתף

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 25.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש גדול פירות	7.00	28.00	2.00	כריתה	2,462.00
2	ברוש גדול פירות	6.00	25.00	2.00	כריתה	1,963.00
3	ברוש גדול פירות	6.00	26.00	2.00	כריתה	2,123.00
4	ברוש גדול פירות	2.00	8.00		כריתה	
5	ברוש גדול פירות	6.00	22.00	2.00	כריתה	1,520.00
7	ברוש גדול פירות	6.00	30.00	2.00	כריתה	2,826.00
8	ברוש גדול פירות	6.00	16.00	2.00	כריתה	804.00
9	ברוש גדול פירות	7.00	18.00	2.00	כריתה	1,017.00
10	ברוש גדול פירות	6.00	19.00	2.00	כריתה	1,134.00
11	ברוש גדול פירות	6.00	19.00	2.00	כריתה	1,134.00
12	ברוש גדול פירות	7.00	22.00	2.00	כריתה	1,824.00
16	מנגו הודי	5.00	6.00	1.00	שימור	57.00
17	הדר	4.00	4.00	1.00	שימור	25.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 20.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.11.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
חלקה 519 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 100
יש לציין קו מידה של 1מ' בין הבריקה לחלקת השצ"פ.
יש להציג בחתך 2-2 שהגדר הגובלת בחלקת השצ"פ 1.5מ'.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 03.11.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 519 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

תוכננה גדר רציפה לאור הגבול עם השצ"פ, בגובה 1.50מ

תנאי לגמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 27.11.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 20.01.2025)

המלצה לתת היתר

אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן קומה אחת במחצית דרום-מערבית של החלקה, והקמת בניין חדש ל מגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת, קוטג' בקיר משותף, על המגרש בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, מעבר ל-40% המותרים כולל המרת מבנה עזר, המהווה 20.22 מ"ר לצורך שיפור תכנון.
 2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי, על ידי בנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
 3. הגבהת גדר הפרדה עד ל-1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
 4. הוספת כניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת למרתף המשמש כחדר משחקים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסת גדרות רשת הפולשות אל שצ"פ, לפני תחילת עבודות הבניה
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	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, על אי פיצול הדירה הכוללת 4 מפלסים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,807.00.
4	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

שרה בובליל: אני מבקשת להוסיף שני תנאים לתעודת גמר לגבי תמורת העצים המיועדים לכריתה ואשור אגף נכסים.
ליאור שפירא: מקבלים את חו"ד הצוות המקצועי והוספת שני התנאים שהוקראו לפרוטוקול.

ההחלטה: החלטה מספר: 5 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן קומה אחת במחצית דרום-מערבית של החלקה, והקמת בניין חדש ל מגורים בן 2 קומות עם ניצול חלל גג רעפים, מעל קומת מרתף, עבור יחידת דיור אחת, קוטג' בקיר משותף, על המגרש בריכת שחייה לא מקורה במרווח אחורי, כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה יחסית של 6% משטח המגרש, מעבר ל-40% המותרים כולל המרת מבנה עזר, המהווה 20.22 מ"ר לצורך שיפור תכנון.

2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי דרומי, על ידי בנייה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר

3. הגבהת גדר הפרדה עד ל-1.80 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.

4. הוספת כניסה נפרדת מתוך חצר מונמכת למרתף המשמש כחדר משחקים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

עמ' 69

מידע: 22-03170 רישוי: 25-0124 ת.בניין: 007-0914א

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסת גדרות רשת הפולשות אל שצ"פ, לפני תחילת עבודות הבניה
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	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, על אי פיצול הדירה הכוללת 4 מפלסים.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 16,807.00.
4	אישור אגף הנכסים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1332	תאריך הגשה	23/09/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	לבנון חיים 67, הופיין 4	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6649/240	תיק בניין	0941-067
מס' תב"ע	9144, 9083, ל4, צ, תמ"א/1, תמ"א/60, תת"ל/101ב	שטח המגרש	1,243.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הופיין 4 החזקות בע"מ	דרך הים 5, גני תקווה 5591229
בעל זכות בנכס	ממ"י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	יואב מסר	הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356
מתכנן שלד	יובל אכברט	ת.ד. 46712, הרצליה
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופיר רוזנבוים	הרב קאפח יוסף 24, רחובות 7608670
מורשה חתימה מטעם המבקש	דורון ארנון	ת.ד. 55912, גני תקווה

מהות הבקשה: (שמעון גל)

הריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר) והקמת מבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור מסחר ו-32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים.
במבנה, חדר מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים לכל גובה המבנה.
- במרתף (חלקי) 3:- פיר מעלית רכב, 16 מקומות חנייה.
- במרתף 2:- פיר מעלית רכב, 3 חדרי תפעול מעלית חנייה, 14 מקומות חנייה, 7 חדרי אחסון, חדר תחזוקה, חדר חשמל, חדר מכונות לבריכה, חדר מפריד שומן, חדר משאבות, 2 מאגרי מים, ממ"מ, 2 משרדים עם מטבחון, חדר כביסה, חדר מדרגות עד קומת כניסה תחתונה ו-11 מחסנים לדיירי דיור מוגן.
- במרתף 1:- רחבת תפעול לרכב הכוללת פריקה וטעינה וכניסה למעלית רכב, 4 מקומות חנייה לאופנועים, חדר אופניים, אזור ספא הכולל בריכת שחייה, חדר כושר, מחסן, אולם רב תכליתי, חדר התעמלות בגובה כפול, חדר מציל, מלתחות ושירותים. חדר שנאי וגרם מדרגות עד מפלס כניסה תחתונה.
- בקומת כניסה תחתונה: מיסעה לרחבת תפעול, מדרגות למפלס כניסה עליון, לובי דיירים וקפיטריה דיירים - בגובה כפול, מטבח תחתון, ממ"מ דו תכליתי (חדר רפואה), 2 חדרי יצירה, 2 חדרי אשפה וחלל מסחרי (דואר) עם ממ"מ.
- קומת כניסה עליונה: מעבר בין רחוב לבנון לרחוב הופיין, מסעדה עם מטבח, 3 חללים מסחריים נוספים, ממ"מ רב תכליתי,
- בקומה א': ממ"ק רב תכליתי, מרפסת קומתית, 2 יחידות 2 חדרים ומרפסת, 2 יחידות 3 חדרים ומרפסת (סה"כ 4 יחידות).

- בקומה ב': ממ"ק רב תכליתי, 2 יחידות 2 חדרים ו-2 יחידות 3 חדרים. (סה"כ 4 יחידות).
- בקומות ג'- ח': ממ"ק רב תכליתי, 2 יחידות 2 חדרים ומרפסת, 2 יחידות 3 חדרים ומרפסת בכל קומה. (סה"כ 24 יחידות).
- על הגג: מערכות טכניות (מיזוג אוויר, גנרטור) ושטח לשימוש דיירי הבניין.
- על המגרש: גינות, ריצוף, מדרגות פיתוח, פתח הכנסת ציוד לחדר שנאים וגדרות (צפון ודרום)

מצב קיים:

מבנה דו קומתי, בזק לשעבר, (הכולל קומת כניסה עליונה וקומת כניסה תחתונה) ומיועד להריסה.

בעלויות:

המגרש בבעלות חברה " הופיין 4 אחזקות בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה.
נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.08.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 240 בגוש 6649 בבעלות פרטית.
הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים
פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

מבני ציבור תכנית צ, תוכנית ל4_ (2371- מבני ציבור)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים מכוח תוכנית צ (עיקרי ושירות)	עיקרי - 2,508 מ"ר (200%) שירות - 877 מ"ר (70%) סה"כ - 3,385 מ"ר (270%) (לא כולל מסחר)	לפי חישוב עורך הבקשה: 3,294.06 מ"ר (לא כולל מסחר)	
שימוש מסחרי	תוספת של עד 10% מהשטח הכללי המותר - 338 מ"ר בכפוף לפרסום לפי סעיף 149	332.38 מ"ר	בוצע פרסום על פי הנדרש בתוכנית צ.
שטח מרחבים מוגנים		מבוקש ממ"ק בכל קומה וממ"ד עבור יחידת מסחר (דואר)	במסגרת השטחים המותרים.
מרפסות גג וגזוזטראות	ע"פ תוכנית ל4- עד 15% מהשטח העיקרי. (376.2 מ"ר)	372 מ"ר	
תכנית קרקע	746 מ"ר (60%)	657 מ"ר (53%)	
קווי בניין	קו בניין קדמי (רח' לבנון) - 8 מ' צדי - 2.5 מ' אחורי (הופיין) - 3 מ'	קו בניין קדמי - 8.2 מ' צדי - 2.5 מ' אחורי - 3.5 מ'	
מס' קומות	עד 17 מ'. במקרים בהם הבניה בסביבת המגרש גבוהה מ- 17 מ' יהיה בסמכות הוועדה הוועדה המקומית ולאחר אישור משרד	גובה עליון - 54.65 מ' גובה רצפה עליונה 53.00 מ'	בניין סמוך מדרום - 10 קומות גובה מרבי 55.54 מ' גובה רצפה עליונה - 53.08 מ'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הביטחון, לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים.		
תכנית עיצוב	בהתאם לסעיף 6.1.1, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.	לא הוצגה תוכנית בינוי ופיתוח ולא הוצג תיאום	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תוכנית עיצוב בהתאם לסעיף 6.
שימושים	מבני ציבור	ע"פ תוכנית צ, נדרש פרסום במתכונת של הקלה לשימוש של דיור מוגן. ע"פ 4, כל שימוש בהתאם למוגדר בסעיף 188 (לרבות דיור מוגן)	ע"פ תוכנית ל-4 לא נדרש פרסום.
חלחול	לפחות 15% משטח המגרש- 188 מ"ר	196 מ"ר (15.7%)	

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון הינו מגרש המיועד למבני ציבור (מגרש חום) על פי תב"ע 2371.
2. מכיוון שמדובר במגרש היעוד מבני ציבור, חלה עליו תוכנית צ לפיה הקמת מבנה עבור דיור מוגן דורש ביצוע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק.
כמו כן, על המגרש חלה תוכנית ל4 הקודמת לתוכנית צ, לפיה ניתן להקים במקום כל מבנה ציבור על פי המוגדר בסעיף 188 לחוק תו"ב והדיור המוגן מותר (ללא צורך בפרסום במתכונת של הקלה)
מאחר ותוכנית צ קובעת שבמידה ובתוכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מבתוכנית זו, יגברו הוראות התוכנית המיטיבה ולכן אין צורך בפרסום.
3. בהסתמך על תוכנית צ, נדרשו מבקשי ההיתר לעבור הליך של אישור תוכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה. בעקבות דרישה זו (בפרויקט דומה) הוגש ערר מס' 1077\0620 שהתקבל לעניין הצורך בהגשת תוכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה או כתנאי לאישור הבקשה להיתר אלא מדובר בתנאי למתן היתר בניה.
נוכח התוצאה אליה הגענו אין לנו צורך להכריע בטענתה החלופית של העוררת לפיה בהתאם להערה בהוראת סעיף 1.6 לתכנית צ' הקובעת כי הוראה מיטיבה בתכנית קודמת גוברת, יש לקבוע כי אישור תכנית העיצוב למגרש פנוי ששטחו קטן מ- 3 דונם, צריכה להיות תנאי למתן היתר להבדיל מתנאי להגשת בקשה להיתר.
בהמשך, לאחר בירור מול המחלקה המשפטית, הועברה חוות דעת משפטית ע"י עו"ד אושרת שפי מ- 7.9.2025, על פיה יש להתקדם עם בדיקת הבקשה והתאמתן להנחיות המרחביות ועמידה בהן.
4. תוכנית צ מאפשרת תוספת זכויות של עד 10% מסך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. כמו כן, בסעיף 6.1.8 מצוין שבמגרשים למבני ציבור אשר אינם נמצאים בבעלות עירונית או בבעלות רשות מקרקעי ישראל, תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש מסחרי בהתאם לתוכנית זו יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (ע"י אלה ובר מ- 14.9.2025)

חו"ד מוגשת לקראת דיון בבקשה להיתר בוועדת המשנה לתו"ב של הוועדה המקומית. מאפייני המיזם שטח המגרש 1,243 מ"ר שימוש נוכחי מבנה דו קומתי המשמש כמרכז חלוקת דואר שימוש מוצע מבנה בן 10 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור מסחר, 32 יח"ד וחללים נלווים המיועד למיזם דיור מוגן ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (קרקע חומה) תמהיל גודל יח"ד 70-95 מ"ר: 16 יח"ד: כ - 70 מ"ר (50%) 8 יח"ד: כ - 91 מ"ר (25%) 8 יח"ד: כ - 95 מ"ר (25%) שימושים עיקריים נוספים הסעדה, מסחר, לובי דיירים, קפיטריית דיירים + מטבח, חדרי יצירה, אזור ספא הכולל בריכת שחיה, חדר כושר, אולם רב תכליתי, חדר התעמלות, משרדים, חדרי תפעול ותחזוקה, חניות, מחסנים, ממ"מ

חוות הדעת

- 1. התנאים לעמידה בהיתר יפנו לתקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
- 2. תנאי להוצאת היתר יהיה רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 10% שטח מסחרי.
2	בהתאם לדרישת הועדה המקומית לפי סעיף 6.1 (8) לתכנית צ'.

התייחסות להקלות מבוקשות:

תוכנית צ מאפשרת תוספת זכויות של עד 10% מסך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים. כמו כן, בסעיף 6.1.8 מצוין שבמגרשים למבני ציבור אשר אינם נמצאים בבעלות עירונית או בבעלות רשות מקרקעי ישראל, תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש מסחרי בהתאם לתוכנית זו יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק. הפרסום בוצע (לצורכי ידוע) ונוספו כ- 333 מ"ר מתוך 338 מ"ר המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 30/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 02.12.2024
חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן, שצורף למוצג 1500 במערכת מקוונת ביום 01/12/2024

הבקשה כוללת:

מבנה החדש ל-32 יחידות דיור מוגן מעל קומה מסחרית בשטח 380 מ"ר.

דרישת התקן בהתאם ל-תא/מק/9072:

28 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
2 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי,
2 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי,
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 2- ,
10 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ייעודי בקומת מרתף 2- .
מתכנן תנועה רונן וקנין משרד פנתר.

חוות דעת:

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

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.11.2024

מתוכנן חדר אחד עם עגלות עבור המגורים (דרך שוטים קומתיים)
וחדר נוסף עם עגלות, דחסן קרטונים ומקום לאחסון קרטונים עבור המסחר
נטען אישורו של מאיר ראובן לתכנון

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 08.12.2024

במגרש שני עצים שאינם בוגרים, כל העצים מיועדים לשימור ומרוחקים מהבנייה
העצים ישומרו בליווי אגרונום.
עצים 14,19 במגרש הסמוך צמודים לגדר הקיימת בין שני המגרשים. לבקשתנו בוצעה חפירת גישוש בסמוך לגדר
ומעט שורשים חודרים למגרש. יש לשמר את הגדר הקיימת, נוסף תנאי בהיתר לכך.
יש לטעת במגרש 11 עצים חדשים.
סכימת חלחול תקינה.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.11.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
יש לסמן בבירור את פירי המינדוף למסחר בקומות ובגג העליון (תנאי טכני)

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	1.00		3.00	שימור	252.00
2	תמר מצוי	1.00		3.00	שימור	252.00
3	ברוש גדול פירות	7.00	13.00	3.00	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	וושנינגטונה חסונה	1.20		1.50	שימור	97.00
5	ברוש גדול פירות	8.00	16.00	5.00	שימור	
6	פלפלון דמוי אלה	5.00	15.00	6.00	כריתה	
8	חרוב מצוי	5.00		4.00	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה	7.00	21.00	6.00	שימור	665.00
10	מיש דרומי	9.00	15.00	5.00	שימור	1,526.00
11	פלפלון דמוי אלה	4.00	12.00	5.00	שימור	217.00
12	פלפלון דמוי אלה	7.00	33.00	9.00	שימור	2,462.00
13	וושנינגטונה חסונה	8.00		1.00	שימור	1,944.00
14	מכנף נאה	10.00	22.00	8.00	שימור	1,915.00
15	מכנף נאה	7.00	17.00	4.00	שימור	1,143.00
16	הדר התפוז	3.00		3.00	שימור	
17	וושנינגטונה חסונה	12.00	35.00	3.00	שימור	4,860.00
19	פיקוס התאנה	6.00	23.00	6.00	שימור	2,093.00
20	זית אירופי	7.00	24.00	8.00	שימור	6,149.00
23	אלביציה צהובה	10.00	30.00	5.00	שימור	6,782.00
24	אלביציה צהובה	11.00	33.00	6.00	שימור	8,207.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 11.07.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר), והקמת מבנה בן 9 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי 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	התייחסות נת"ע לגרסה המעודכנת.
6	הצגת אישור משרד הביטחון לעניין גובה המבנה.
7	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	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 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בניין דו קומתי (בזק, לשעבר), והקמת מבנה בן 9 קומות ומתקנים טכניים על הגג, מעל 3 קומות מרתף, מעל שטח מסחרי, עבור 32 יחידות דיור מוגן עם חללים נלווים וכולל תוספת 10% עבור שטח מסחרי 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

עמ' 77

מידע: 22-03310 רישוי: 24-1332 ת.בניין: 0941-067

#	תנאי
5	התייחסות נת"ע לגרסה המעודכנת.
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	עמידה בהיתר היא ע"פ תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), תשפ"א-2021.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערת אזהרה בנסח הטאבו על ייעוד המקרקעין כדיור מוגן בבעלות וניהול אחודים, לפי תקנה 27 לחוק.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 18 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	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	25-0523	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	אינשטיין 11	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	6884/47	תיק בניין	0930-011
מס' תב"ע	9130, 4695, תמ"א/1, תע"א/4695(1)	שטח המגרש	3,528.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איינשטיין 770 בע"מ	דרך איתן 1, קרית אונו 5551457
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	אורי הלוי	ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000
מתכנן שלד	מילר שי	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד בן שימול	דרך איתן 1, קרית אונו 5551457

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הקמת 2 בניינים חדשים למגורים עם חזית מסחרית פעילה (לרחוב אינשטיין), במגרש 137 במרחב תכנון ב', מכוח תכנית 4695 ותע"א/4695(1), בני 15 קומות למגורים (הקומה העליונה בחלקה טכנית), מעל קומת קרקע למסחר ו-4 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים (סה"כ 16 קומות מעל לקרקע), עבור 80 יח"ד בכל בניין, סה"כ 160 יח"ד ב-2 הבניינים.

- בתת הקרקע: מסחר וחללים לרווחת הדיירים במפלס העליון, חנייה ומערכות טכניות בשאר מפלסי המרתף.
- במרפסות הגג של קומה 15: 4 בריכות שחיה פרטיות.
- על המגרש במפלס רחוב אינשטיין: חזית מסחרית פעילה, רמפת יציאה מהמרתף, המשותפת למגרש השכן ממזרח בכתובת אינשטיין 15-17, וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- על המגרש במפלס רחוב נאמן יובל: סלילת דרך הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח האחורי, המקשרת בין רחוב רובינשטיין ארתור לבניין הקיים ממערב בכתובת אינשטיין 9 (נאמן יובל 3), לובי כניסה למגורים, חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע הכוללות גדרות הפרדה פנימיות, מערכות טכניות במרווח האחורי, פיתוח שטח.
- דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות: 19 (שפ"פ), 21,34 (בנייני מגורים קיימים) בגוש 6684, וחלקה 3 (רחוב אינשטיין) בגוש 6685.

מצב קיים:

מגרש ריק.
המגרש פונה בחזית הקדמית דרומית לרחוב אינשטיין, בחזית הצדדית-מזרחית למגרש ביעוד מגורים ומסחר בכתובת אינשטיין 15-17, אשר נמצא כעת בשלבי בניה של 3 בניינים למסחר ומגורים מכוח תכנית 4695 ותע"א/4695(1) החלות אף על המגרש הנידון, בחזית הצדדית-מערבית ובחזית האחורית-צפונית לבנייני מגורים קיימים.

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות רמ"י, והבקשה חתומה ע"י החוכר בנכס (חברת אינשטיין 770).
נשלחו הודעות לרמ"י לפי לתקנה 36ב', ולא התקבלה התנגדות.
בהתאם להסכם החכירה, יש לקבל את אישור רמ"י לתוכנית ההיתר. הנ"ל ניתן כתנאי להוצאת היתר.

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 15.10.2024)
המלצה לתת היתר

תכנית תא/4695 נרשמה בטאבו, מצורף מייל בנושא חלקה 47.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 09.12.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 47 בגוש 6884 בבעלות פרטית.
העוגנים סומנו וצויינו בבקשה.
הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה ונמסר מקור לאגף הנכסים

תנאי לתחילת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.03.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

אזור עם מנהל מתחם יהל מהנדסים - יש לקבל אישור של יהל מהנדסים בתנאי סף.

התאמה לתב"ע | תכנית 4695 הופקדה בשנת 2018 | תעא/4695(1) בתוקף משנת 2022 | מרחב תכנון ב' |
תא שטח 137 | נופי ים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	3,528 מ"ר		
מספר בניינים	2 בניינים	תואם. 2 בניינים	
מס' קומות מעל לקרקע	קומת קרקע למסחר + 13 קומות מגורים + קומה עליונה טכנית (ניתן לחלק ל-3 מפלסים) סה"כ: 15 קומות	קומת קרקע (מסחר) + 15 קומות מגורים (קומה 15 היא חלקית למגורים וחלקית לשימוש טכני) סה"כ: 16 קומות בגובה אבסולוטי של +71.00	מוצעת קומה שלימה נוספת מעבר למותר + מפלס קומה עליון חלקי (עם מדרגות פנימיות) ויציאה לגג פרטי הכולל בריכות שחיה (לא ניתן לבחון הם הן מקורות או לא מאחר וחסרה תגנית גג עליון). 2- קומות למגורים מעבר למותר. הנ"ל בוקש בהקלה, (נוסח הפרסום לא מדויק)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובהתאמה למבנים הקיימים ברחוב (סעיף 4.1.2א): הבניין השכן ממערב בנוי לפי היתר בגובה של 13 קומות עד לגובה אבסולוטי של 58.00+ הבניין השכן ממזרח (נמצא בשלבי בניה) אושר בהיתר בגובה של 14 קומות עד לגובה אבסולוטי של 61.15+ הבניין בהמשך הרחוב, ממערב לבניין הנידון, בכתובת אינשטיין 3, אושר בוועדה (טרם הוצא היתר) בגובה של 14 קומות עד לגובה אבסולוטי של 63.00+	-לא תואם -לא תואם -לא תואם	שלא ניתן לאחר מאחר וגובה הבניין חורג בכ-10 מטרים בממוצע מגובה הבניינים המפורטים בעמודות הימניות, לפי הסטיות המפורטות: -הבניין הנידון מוצע 13 מטרים מעל לבניין הקיים. הבניין הנידון מוצע 9.85 מטרים מעל להיתר הבניין. -הבניין הנידון מוצע 8 מטרים מעל לבניין שאושר בוועדה.
צפיפות	160 יח"ד (תוספת יח"ד מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת)	קומה 1 (מפלס כניסה למגורים): 12 יח"ד (6 יח"ד בכל בניין) קומות 2-7: 96 יח"ד (8 יח"ד בכל קומה, בכל בניין) קומות 8-13: 48 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה, בכל בניין) קומות 14-15: 4 יח"ד דופלקס עם יציאה למרפסת גג פרטית הכוללת בריכת שחיה. (2 יח"ד בכל בניין) סה"כ ל-2 הבניינים: 160 יח"ד	הערה: עיין בתמהיל הדירות להלן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין			הערה: קווי הבניין מתייחסים רק לקומות שמעל למפלס הכניסה למגורים (קומה 1) במפלס הכניסה הקובעת למסחר הבניה מותרת עד לגבול המגרש, בכל החזיתות.
קדמי מזרחי לרחוב אינשטיין	0 מטרים	0 מטרים	
אחורי צפוני	12 מטרים	11.7 מטרים	0.3 מ', ולא ניתן לאשר. (לא פורסמה הקלה)
צדדי מערבי	8 מטרים	8 מטרים	
צדדי צפוני מזרחי	8 מטרים	8 מטרים	
מרחק בין בניינים בתוך המגרש	8 מטרים	8 מטרים	
שטחים עיקריים		בניין C: 7392.19 מ"ר בניין D: 7398.10 מ"ר סה"כ ל-2 הבניינים: 14,790.29 מ"ר	
מגורים	14,791 מ"ר		
שטח שירות למגורים (כולל מרחבים מוגנים)	5,177 מ"ר	5,235.05 מ"ר	58.05- מ"ר מעבר לשטח המותר, ולא ניתן לאשר. (לא נשארו שטחים עיקריים שניתן לנצל עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין) יש לציין שהחריגה גדולה יותר כי קובץ חישוב השטחים לא מדויק.
חזית מסחרית	לאורך רחוב אינשטיין	תואם	
שטח עיקרי למסחר	מחחת לכניסה הקובעת: 1200 מ"ר	מחחת לכניסה הקובעת: 1139.41 מ"ר	הערה: כולל שטח שרות המוצע מתחת למפלס הכניסה הקובעת, מאחר ואין זכויות שטחי שרות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מעל לכניסה הקובעת: 857 מ"ר	מעל לכניסה הקובעת: בניין C: 422.98 מ"ר בניין D: 232.73 מ"ר סה"כ: 855.71 מ"ר	למסחר בתת הקרקע
שטח שירות למסחר	מעל הקרקע: 342 מ"ר מתחת לקרקע: ללא שטחי שירות	מעל לקרקע: 284.57 מ"ר	
מרפסות			
שטח	1920 מ"ר (לפי ממוצע של 12 מ"ר, במכפלת 160 יח"ד) שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	1756.39 מ"ר. (ראה הערה משמאל) -לא ניתן לבחון.	-קונטור הפוליוגונים של שטחי המרפסות לא תואם את קונטור המרפסות בתכנית. -אין חלוקה למרפסות ושיוך לדירות, ולכן לא ניתן לבחון מה השטח המוצע ואם המרפסות עומדות בהוראה של עד 14 מ"ר למרפסת.
קווי בניין	בתוך קווי הבניין המותרים (תכנית 4695)	כלל החזיתות: בתוך קווי הבניין המותרים	
שימושים מעל לקרקע	מסחר: בקומת הכניסה הקובעת למסחר ובקומה מעליה + קומה אחת מתחת למפלס הכניסה מגורים: בקומה מעל למפלס הכניסה למסחר ובשאר הקומות מעל (למעט קומה 14) מערכות טכניות: בקומה העליונה (קומה 14)	מסחר: מוצע בקומת הקרקע בלבד מגורים: מוצע בקומות 1-14 (קומות 13-14 מבוקשות בהקלה) מערכות טכניות: התכנית לא כוללת פירוט של המערכות הטכניות המוצעות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח ממוצע לדירה	אם מתוכננים ממ"ד - 80 מ"ר (עיקרי) אם מתוכננים ממ"ק - 92 מ"ר (עיקרי)	לא צורף תמהיל דירות וכן לא נעשה שיוך לדירות (קובץ 150) ולא ניתן לבחון התאמה למותר	
תמהיל דירות	1/3 מהדירות - עד 80 מ"ר (עיקרי) מתוכן לפחות 25 יח"ד בשטח של עד 50 מ"ר (עיקרי) 1/3 מהדירות - שטח בין 80-110 מ"ר (עיקרי) 1/3 מהדירות - מעל 110 מ"ר (עיקרי)	עד 80 מ"ר - ראה הערה בשטח דירה לעיל 80-110 מ"ר - ראה הערה בשטח דירה לעיל מעל 110 מ"ר - ראה הערה בשטח דירה לעיל	הערה: במידה ומתוכנן ממ"ק יתווספו 12 מ"ר לכל קטגוריית גודל בתמהיל
גובה קומת כניסה למסחר גובה קומה ראשונה למסחר גובה קומת קרקע למגורים (קומה 1) גובה קומה טיפוסית	8.5 מטרים (ברוטו) 6.0 מטרים (ברוטו) 4.5 מטרים (ברוטו) 3.5 מטרים (ברוטו)	7.2 מטרים (ברוטו) לא מוצע מסחר בקומה 1 4.5 מטרים (ברוטו) קומות 2-13: 3.5 מטרים (ברוטו) קומה 14: 4.7 מטרים (ברוטו) קומה 15: 4.3 מטרים (ברוטו)	הערה: לפי תכנית העיצוב שלושת הקומות העליונות יותרו בגובה של עד 4.5 מטרים. הנ"ל אינו תואם את הוראות תכנית 4695 ולכן יתאפשר רק בכפוף לפרסום ואישור הקלה 1.2 מטרים / 0.8 מטרים מעבר לגובה קומה מותר, ולא ניתן לאשר. (יש לציין שתכנית העיצוב מתירה הגבהת 3 הקומות העליונות עד לגובה של 4.5 מטרים, אך מחאר והנ"ל בניגוד לתכנית 4695, יש לפרסם לכך הקלה ולא פורסמה הקלה. בנוסף קומה 14 חורגת אף מהגובה המותר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה טכנית	9.0 מטרים (ברוטו)	5.6 מטרים (ברוטו)	בתכנית העיצוב).
חלל כפול	עד 5% משטח הבניין	לא מוצע חלל כפול	

התאמות נוספות | תכנית 4695 | מרחב תכנון ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות נוספות מתכנית 4695	הגג מעל למסחר יפותח כשטח מגוון פתוח לציבור ותירשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ואפניים -שטח החצר לא יוצמד לדירות -מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב אינשטיין נדרש לבנות פיר ארובה פנימי עבור המסחר	לא רלוונטי לבקשה מוצעות דירות גן עם גידור -תואם -תואם	הערה (תכנית 4695): מצללות יותרו בשטח של עד 40% מהשטח הפתוח חצרות פרטיות בניגוד להוראות התב"ע, ולא ניתן לאשר.
בריכות שחיה	לפי תב"ע 4695: התכנית אינה מתירה בריכות שחיה לפי תעא/4695(1): תכנון בריכות שחיה במרפסות הגג, למעט הגג העליון בטכני, יהיו בכפוף להקלה ומדיניות העירונית.	מוצעות 4 בריכות שחיה על גג קומת המגורים העליונה עם גישה דרך המפלס העליון של דירות הגג, בשטח של כ-71 מ"ר כל אחת.	בריכות השחיה מוצעות במרפסות הגג של קומה 15 המבוקשת בהקלה שלא ניתן לאשר כמפורט לעיל. בנוסף, התכנית לא מציגה פתרון למערכות הטכניות הנדרשות לתפקוד הבניינים. לאור שני הסעיפים הנ"ל לא ניתן לאשר את בריכות השחיה המוצעות.
זיקות הנאה	ברמפת היציאה מהמרתף בכביש הגישה מרחוב נאמן יובל (פרופסור)	לא מסומנת כנדרש לא מסומנת כנדרש. רוחב הדרך לא תואם את הרוחב המוצג בתשריט התב"ע.	-לא מסומנת זיקת הנאה -לא מסומנת זיקת הנאה -רוחב הדרך לא תואם את הרוחב המוצג בתשריט התב"ע.

התאמה לתכנית עיצוב | תעא/4695(1) | מרחב תכנון ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
פיתוח השטח	מעל למרתפים יישמר עומק שתילה של לפחות 1.5 מ' בתחום זיקת ההנאה לא תותרנה גדרות	-לא תואם מוצע כ-0.8 מ' -תואם. אך זיקת ההנאה לא מסומנת כנדרש	עומק השתילה קטן ב-0.7 מ' מהעומק המינימלי הנדרש, ולא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	חומרי הגמר לפיתוח השטח יתואמו במסגרת הוצאת היתר הבניה מפלס חצר המגורים לפי סנפח הארכיטקטוני של תכנית העיצוב: +13.00 עד +13.20 גובה מסד המעקה בחזית הקדמית לרחוב אינשטיין במפלס רחוב יובל נאמן יהיה +15.50 (אבסולוטי)	חומרי הגמר לא אושרו ע"י אדריכל העיר -לא תואם. +13.40 עד +14.80 -לא תואם. מוצע קיר בנוי בגובה +18.00	1.8- מטרים מפלס פיתוח השטח המוצע מייצר הגבהה כלפי רחוב אינשטיין, עיין בגובה מסד המעקה למטה. פיתוח השטח מוצע כ-1.3 מטרים מעל למפלס הקרקע שאושר לבניין השכן ממזרח (אינשטיין 15 הנמצא בשלבי בניה). הנ"ל ייצור קיר תמך בין הבניינים, ולא ניתן לאשר. יש לציין שלפי הנספח של תכנית העיצוב לא מופיע גדר בין המגרש הנידון למגרש השכן ממזרח, ופיתוח השטח הוא המשכי ללא גדרות. 2.5- מטרים מעבר לגובה מעקה בנוי מותר בתכנית העיצוב, ולא ניתן לאשר.
קומת קרקע/ קומת כניסה	הכניסות לשימושים השונים תופרדנה: א. כניסה למסחר במפלס רחוב אינשטיין (+7.00) ב. כניסה למגורים במפלס רחוב ארתור רובינשטיין (+13.00) הכניסה לחניה תהיה מרחוב אינשטיין כניסת רכב פרטי תתאפשר גם מרחוב יובל נאמן	-תואם -לא תואם מוצע מפלס כניסה בגובה +14.20 -תואם -תואם	1.2 מ' מעל למפלס הכניסה המופיע בנספח הארכיטקטוני של תכנית העיצוב. הנ"ל גורם להגבהת פני הקרקע במגרש ביחס למגרש השכן וכן מגביה את קיר המסד כלפי רחוב אינשטיין (עיין לעיל בפיתוח שטח), ולא ניתן לאשר.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	(ממערב למגרש) תובטח גישה לחדרי האופניים בתת הקרקע יתוככנו חדרי אופניים (בנוסף לחדרי אופניים בתת הקרקע)	-לא תואם -לא תואם	-לא צויין אם המעלית היא מעלית אופניים. -מוצע חדר אופניים בקומת מפלס אינשטיין אך לא ברורה הגישה אליו. חדר האופניים לא כולל מספור או סימון אופניים -לא מוצע חדר אופניים בקומת הכניסה למגורים
חזיתות וחומרי גמר	החזיתות בפרויקטים השונים לא תהיינה אחידות על מנת לקבל מגוון אדריכלי יותר חיפוי פלטות מתועשות מאלומיניום, בטון מתועש, טרספה, זכוכית קראמית או כל חומר מתועש בהיר ואחיד הזכוכיות תהיינה שקופות, ללא גוון, וברפלקטיביות של עד 14%	-תואם אין פירוט של חומרי הגמר בחזיתות אין פירוט של חומרי הגמר בחזיתות	אין פירוט של חומרי הגמר בחזיתות אין פירוט של חומרי הגמר בחזיתות
מרפסות	המרפסות תהיינה חופפות בצורה מלאה, אחת מעל לשניה, פרט למקרים נקודתיים יותר מרפסות עבור הדירות בקומת הכניסה, בקונטור המרפסות מעל מעקות המרפסות יהיו מזכוכית שקופה עם מאחז יד עשוי אלומיניום, פלדה, נירוסטה בצבע בהיר, או כדוגמת הפרופילים בחזית. יותר מעקות מרשת או מעקות מתכת	-לא תואם -לא תואם -לא תואם	-לבחינת אדריכל העיר. נכון ליום שיבוץ הבקשה לא הושלם התיאום מול אדריכל העיר וחוות הדעת להלן היא שלילית. בחזית הקדמית מוצעות מרפסות גדולות יותר מהמרפסות מעל בחזיתות הצדדיות מוצעות מרפסות לא חופפות למרפסות מעל. -אין פירוט של חומרי הגמר בחזיתות.
מסתורי	במסתורים או בתחום	-לא תואם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כביסה	מרפסות הדירות במידה ומסתורים משולבים במרפסת חלק המסתור יהיה עם מעקה אטום יותר	לא מוצעים מסתורי כביסה לא רלוונטי לא מוצעים מסתורי כביסה	-לא מוצעים מסתורי כביסה -לא מוצעים מסתורי כביסה
חזית חמישית (גג עליון)	ייתן מענה להשהיית מי נגר שטחי הגגות במבנים הנמוכים יפותחו כגג ירוק/ גג כחול או שילוב בין השניים מתקנים טכניים על הגגות יוסתר לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף המעקה העליון כל הגגות יהיו אופקיים הגג העליון יהיה משותף	ראה הערה משמאל ראה הערה משמאל ראה הערה משמאל ראה הערה משמאל ראה הערה משמאל	חסרה תכנית גג עליון (קיימת תכנית אבל לא במבט עילי מעל כל הבינוי). התכנית המוצגת חזרה התייחסות לכל הפרמטרים המצויינים בעמודה הימנית. מוצעות בריכות שחיה פרטיות על הגג. לא ברור אם קיים מפלס נוסף מעל למפלס הבריכות. אין אזכור אם הגג כחול או אם הגג משותף.
תאורה אדריכלית	באישור אדריכל העיר ומחלקת מאור במידה ותבוקש	לא מצוין בבקשה	
נגישות	חובת הנגשה בכל השטחים הפתוחים	אישור יועץ נגישות ניתן כתנאי למתן היתר	
אורור חניונים	כלפי שטחים פתוחים יורחקו לפחות 5 מטרים מפתחי הבניין יהיו בגובה של לפחות 2 מטרים	לא מצויין בתכנית מיקום אורור חניונים כנ"ל כנ"ל	אורור החניונים לא מוצג בתכנית, ולא ניתן לבחון אם המבוקש תואם את המותר.
פליטת גרטורים	פליטות אגוזי גרטור תהיינה בגגות המבנים פליטת חדרי גרטור תבצע מעל גובה ראש תוך שמירה על מרחק מהולכי רגל	לא מצויין בתכנית מיקום פליטת אגוזי גרטור לא מצויין בתכנית מיקום פליטת חדרי גרטור	פליטת אגוזים וחדרי גרטור לא מוצגים בתכנית, ולא ניתן לבחון אם המבוקש תואם את המותר.

בנייה תת קרקעית, מרתפים | תכנית ע1 ותכנית 4695

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח	14,200 מ"ר	13,344.6 מ"ר	בנוסף לשטח הנ"ל מוצע שטח עיקרי למסחר המופיע לעיל בפרק התאמה לתב"ע
קומות	5	4	
גובה קומה	קומת המרתף העליונה- 6.0 מטרים (נטו)	קומת המרתף העליונה- 5.75 מטרים (נטו)	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שאר קומות המרתף- עד 3.5 מטרים	שאר קומות המרתף- עד 3.5 מטרים	
שימוש	כל השימושים המותרים מעל לקרקע למעט מגורים בתנאי שלא יבואו על חשבון חניות נדרשות	קומת מרתף (1-): שטח מסחרי חדר כושר מועדוני דיירים מחסנים דירתיים חללים ללא ייעוד קומת מרתף (2-): חניות רכבים חניות אופניים (לא במחסן משותף) קומת מרתף (3-): חניות רכבים חניות אופניים (לא במחסן משותף) קומת מרתף (4-): חניות רכבים חניות אופניים (לא במחסן משותף)	יש לכתוב ייעוד לכל חלל מוצע -חניות אופניים שלא במחסן ייעודי משותף. הנ"ל בניגוד להנחיות המרחביות ולא ניתן לאשר. -עיין לעיל עיין לעיל
זיקות הנאה	עבור המגרש השכן ממזרח, בכתובת אינשטיין 15-17, ברמפת היציאה מהמרתף ובנתיב החיבור בין המרתפים	לא מסומן כנדרש	זיקת ההנאה לא מסומנת כנדרש
חלחול	לפי סעיף 1.ג.6.6 בתכנית 4695 15% לפחות משטח יחידת התכנון (7,598 מ"ר) המהווים 1139.7 מ"ר	לא צורפה סכימה המתייחסת ל-2 המגרשים במרחב התכנון. בנוסף לכך לא לא ברור מה גבולות המרתף ביחס לגבולות המגרש ולא ניתן לבחון נקודתית את המגרש הנידון.	לא ניתן לאשר בניה בתת הקרקע ללא הוכחה לכך שמרחב התכנון מקיים 15% חלחול הפנוי מבינוי תת קרקעי ועל קרקעי
עוגנים זמניים		מוצעים עוגנים זמניים כלפי החלקות הגובלות מצפון, מדרום, וממזרח	התכנית לא כוללת התייחסות לקומות המרתף הקיימות בבניינים הקיימים מצפון וממזרח (קיימת קומת מרתף עד גבול המגרש) ולא ניתן לאשר עוגנים כלפי חזיתות אלו.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
לא מוצגות פרישת גדרות. עיין בהתאמה לתוכנית עיצוב לסטיה המוצעת בקיר המסד במפלס קומת הכניסה כלפי החזית הקדמית לרחוב אינשטיין.	X		גדרות

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה לתוספת בריכות בדירות הגג .	1
הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 14 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 15 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה	2
החדרת עוגנים זמניים לחלקות סמוכות 38,3,21 בגוש 6884.	3

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת בריכות במרפסות הגג של קומה 15 המבוקשת בהקלה, מאחר ולא ניתן לאשר את הקומות המבוקשות בהקלה. בנוסף לכך, לא מוצג בתכנית פתרון למערכות הטכניות הנדרשות בגג אשר לפי תכנית 4695 ישמש למערכות טכניות לתפקוד הבניין.	1
לא ניתן להמליץ על הקלה לתוספת קומה (בפועל מוצעת קומה מלאה ועוד קומה חלקית מעל, לשימושי מגורים), מאחר וגובה הבניין המוצע חורג בממוצע כ-10 מטרים מהבניינים הקיימים (או בניינים שיצא להם היתר/ אושרו בוועדה) ברחוב, בניגוד לסעיף 4.1.2.א בתכנית 4695 הקובע שהבניה הנמוכה תותאם לבניה הקיימת ברחוב. עיין בפירוט בפרק התאמה לתב"ע לעיל.	2
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.	3

תאריך הודעה אחרונה: 17/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 18.09.2025)
לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 18.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.10.24 ותכנית אדריכלית מ - 18.12.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 160 יחידות דיור (108 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 52 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 1542 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
279 מקומות חניה לרכב פרטי
8 מקומות חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לרכב תפעולי

48 מקומות חניה לאופנועים

326 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

287 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 8 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

4 מקומות חניה לרכב תפעולי בקומות קרקע במגרש הסמוך בכתובת איינשטיין 15

48 מקומות חניה לאופנועים במרתף

326 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה משרד דגש

חוות דעת:

נגישות כלי רכב למגרש מתוכנן ע"י רמפה משותפת עם מגרש הסמוך בכתובת איינשטיין 15, לכן :

- דרוש להוסיף בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית תכנית קומת קרקע שאושרה בהיתר של איינשטיין 15,

כולל טבלת מאזן החניה של איינשטיין 15. יש לבדוק מספר מקומות החניה שמשרטת רמפה המתוכננת.

- כאשר מתוכנן רמפה משותפת ל - 2 מגרשים, בתכנית קומת קרקע לא צריך לסמן קיר בין המגרשים .

- יש למספר בתכנית אדריכלית מקומות חניה בתוך החניון בצורה ברורה ברצף

לאחר השלמת החומר ותיקונים הנדרשים יש לטעון נספח תנועה מתוקן במגירה 1500, תכנית אדריכלית

מתוקנת במגירה 2500 ולרשום פניה לתחנת תנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

יש להציג כעת את אישורו של מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון פתרון האשפה

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

לפי מפת המדידה קיימים עצים במגרש ובמגרשים סמוכים,

יש לסמן אותם בצבע בהתאם לייעודם, להקליד את פרטיהם במערכת רישוי מקוון ולטעון תמונות שלהם.

יתכן וידרש סקר אגרונומי.

יש להקליד את גודל השטח הלא מקורה במערכת רישוי מקוון כדי שנקבע עצים חדשים לנטיעה.

יש לצרף להגשה סכימה של השטח הפנוי במרתף. נדרשים 15% פנויים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.08.2025

יש לסמן את הגבהים של האוורורים בתכנית הקרקע ולהראות את כל המתקנים הטכניים (גז מים וכו')

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 07.05.2025)

נדרשים תיקונים/השלמות

שלום לכולם,

יש להתאים את המבוקש מבחינה עיצובית לתכנית העיצוב, דרישותיה וההערות הבאות:

1. בהתאם לתכנית העיצוב- לא יותרו דירות גן
2. יש להשלים חומרי גמר בחזית, גוונים וכו'
3. מסחר תת קרקעי - מקובלת החלופה - ככל הניתן יש להגדיל את האור הטבעי הנכנס מקומת הקרקע. יש לשמור על כל כללי הנגישות והבטיחות ולהציב מעלית במקום בולט לתת הקרקע.
4. בחזית- מבוקשות קורות מרחפות רבות והגדלה של הנפח של הבינוי ע"י קיר מרחף - ההצעה לא מקובלת ולא תואמת את תכנית העיצוב- יש להציג פתרון חלופי.
5. שינוי צבע המרפסות יבחן לאחר הצגת עיצוב החזית העדכני.

תנאי לתעודת גמר/ לתחילת עבודות יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ) באחריות עורך הבקשה להזמין את אדריכל העיר טרם הזמנת חומרי הגמר.

בברכה,
זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 10.03.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש
אזור עם מנהל מתחם יהל מהנדסים - יש לקבל אישור של יהל מהנדסים בתנאי סף.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- מוצעים 2 בניינים הכוללים כל אחד 15 קומות למגורים (קומה 15 בחלקה היא קומה טכנית), מעל קומת קרקע למסחר, בניגוד ל-13 הקומות המותרות למגורים לפי תוכנית 4695 החלה על המגרש. יש לציין שפורסמה הקלה לתוספת קומה אחת (בפועל מוצעות 2 קומות, אחת מהן היא חלקית), שלא ניתן לאשר, מאחר ותוכנית 4695 קובעת שגובה הבניין יהיה 14 קומות (כולל מפלס הכניסה למגורים ומפלס הקומה הטכנית, מעל למפלס המסחר) ובהתאמה לגובה הבניינים ברחוב, וכתוצאה מההקלה המבוקשת גובה הבניין המוצע (71.00 + מטרים - אבסולוטי) חורג בכ-10 מטרים מהגובה האבסולוטי הממוצע של הבניינים הקיימים (או שאושרו אך טרם נבנו) ברחוב.
- הבניין מוצע בסטייה נכרת של לפחות 58.05 מ"ר מהשטח העל קרקעי המותר לפי תוכנית 4695. יש לציין שיתכן שהסטייה גדולה יותר, כי קובץ חישוב השטחים לא מדויק. כמו כן, לא נעשה שיוך מרפסות לדירות ולא ניתן לבחון אם המרפסות לא חורגות מ-14 מ"ר המותרים למרפסת. הפוליוגונים של שטחי המרפסות לא תואמים את השרטוט ושטח המרפסות המוצע בפועל לא תואם את השטח המופיע בקובץ חישוב השטחים.
- הבניינים מוצעים עם אלמנט עיצובי (מבטון) החורג ב-0.3 מ' (2.5%) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 12 מטרים, בניגוד למותר בתקנות בנייה במרווחים (לא פורסמה לכך הקלה).
- מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות ב-4 מרפסות גג של הדירות העליונות, על אף שפורסמה הקלה לא ניתן לאשר את בריכות השחיה מאחר והתוכנית לא כוללת פתרון עבור המערכות הטכניות הנדרשות לתפקוד הבניין.
- קומה 13 בשני הבניינים חורגת ב-1.2 מטרים (מוצעת 4.7 מטרים) מגובה קומה ברוטו מותר בתוכנית 4695 (מותר 3.5 מטרים).
- פיתוח השטח בין הבניינים מוצע עם גידור בשני המרווחים הצדדיים ובין שני הבניינים, ללא פרוט גובה הגדרות, אך לפי המופיע במבט חזית הבניין הצפונית הגדרות בגובה של 3.8 מ' ממפלס הגינה. הנ"ל בניגוד לתקנות בניה במרווחים (עיין בסעיף הבא בנוסף לכך).
- פני הקרקע (במפלס קומת הכניסה למגורים) מוצעים עד כ-1.3 מ' מעל למפלס החצר שאושר בבניין השכן ממזרח (בכתובת אינשטיין 15) וכ-1.8 מ' ממפלס הקרקע המופיע בנספח ארכיטקטוני של תכנית

- העיצוב, הנ"ל ייצור קיר תמך בין שני הבניינים, ולא ניתן לאשר.
- בנוסף, הגדרות יוצרות 6 דירות גן בניגוד לתכנת 4695 האוסרת על דירות גן.
- קיר התמך ומעליו גדר בנויה (במפלס קומת הכניסה למגורים) בחזית לרחוב אינשטיין מוצעים כ-2.5 מטרים מעל לגובה המופיע בתכנית העיצוב (נספח ארכיטקטוני) ולא ניתן לאשר.
 - בתחום המגרש הנידון נדרשים זיקת הנאה וכביש המחברים בין רחוב יובל נאמן רחוב ארתור רובינשטיין, אך הרחוב והתוואי של הדרך עם זיקת ההנאה המוצעים בבקשה אינם תואמים את תשריט תוכנית 4695.
 - מעל למרתף מוצע עומק שתילה של כ-0.8 מ' בניגוד ל-1.5 מ' הנדרשים בתעא/4695(1).
 - קובץ חישוב השטחים לא כולל שיוך לדירות ולא ניתן לבחון אם שטח הדירות הממוצע תואם את הנדרש בתוכנית 4695.
 - לא צורף תמהיל דירות ולא ניתן לבחון אם הבניינים מוצעים בהתאם לתמהיל הדירות הנדרש לפי תוכנית 4695.
 - פתרון החניה לאופניים לא תואם את התקן וההנחיות העירוניות הנדרשות:
 - א. מוצעות חניות אופניים פזורות בקומות המרתפים בניגוד להנחיות העירוניות הדורשות תכנון החנייה בתוך מחסני אופניים ייעודיים בלבד.
 - ב. לא מוצעים חדרי אופניים בקומת הכניסה למגורים בניגוד לנדרש בתוכנית העיצוב.
 - ג. מוצע חדר אופניים בקומת מפלס אינשטיין (מפלס מסחרי) ללא גישה.
 - ד. חניות האופניים לא ממוספרות ולא ניתן לבחון אם התוכנית כוללת מקומות חנייה בהתאם לתקן הנדרש.
 - המרפסות בקומת הקרקע מוצעות שלא בחפיפה מלאה עם המרפסות מעל, בניגוד למותר בתעא/4695(1) החלה על המגרש.
 - בנוסף למוזכר לעיל:
 - א. חזיתות הבניינים לא מפרטות מהן חומרי הגמר המוצעים ולא ניתן לבחון אם הם תואמים את המותר.
 - ב. לא מוצעים מסתורי כביסה בניגוד להנחיות המרחביות ותעא/3695(1).
 - ג. חסרה תוכנית גג עליון ולא ניתן לבחון אם היא מקיימת את דרישות תוכנית העיצוב.
 - ד. מוצע בינוי על קרקעי בחצר הבניין, לא בצמוד לגבול המגרש, ללא סימון גובה הבינוי ומה הייעוד שלו. לא ניתן לבחון אם המוצע תואם את המותר בתקנות בנייה במרווחים, בהנחיות המרחביות ובתוכנית העיצוב.
 - ה. לא מוצג בתוכנית היכן פליטת אגוזי גנרטורים ופליטת חדרי גנרטור ולא ניתן לבחון אם הם תואמים את הנדרש בתוכנית העיצוב.
 - ו. בקומת המרתף העליונה מוצעים חדרים ללא ייעוד ולא ניתן לבחון אם הם תואמים את המותר.
 - ז. לא מסומנת זיקת הנאה ברמפת היציאה ממרתפי החנייה (משרתת גם את הבניינים השכנים ממזרח בכתובת אינשטיין 15-17).
 - ח. לא הוצגה סכמת חלחול מתחמית ולא ניתן לבחון אם המתחם עומד ב-15% פנויים מבינוי תת-קרקעי בהתאם לנדרש בתוכנית 4695.
 - ט. דיפון המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים לחלקות גובלות ללא התייחסות לבינוי תת-קרקעי קיים במגרשים הגובלים מצפון ומזרח.
 - י. לא מוצגות פרישות של הגדרות.
 - לבקשה קיימות חוות דעת שליליות מהתחנות הבאות:
 - א. אדריכל העיר.
 - ב. מכון הרישוי - תנועה וחנייה, גנים ונוף, אשפה, אדריכל מכון הרישוי.
 - ג. תאום הנדסי.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

אלנה דוידזון: התקבלה פניה בקשר לבקשה ואנו מבקשים לשוב ולדון בבקשה לאחר בדיקה של הרישוי.
ליאור שפירא: לשוב ולדון בבקשה

עמ' 93
מידע: 23-01886 רישוי: 25-0523 ת.בניין: 0930-011

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0532	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	מנחם לילי 10, מנחם לילי 12	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	6616/6	תיק בניין	2005-010
מס' תב"ע	6אר, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	503.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
בעל זכות בנכס	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
בעל זכות בנכס	מיכה וינר	פיק"א 23, ראשון לציון 7566123
בעל זכות בנכס	שושנה שומוביץ	ת.ד. 62, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	רות פקר	קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש (כולל סככות פח הפולשות לרחוב מנחם לילי) והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 14-22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, המשותפת וכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר לכי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 14-22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מערבי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים, הסדרת מדרגות מילוט ופתח אוורור למרתף במרווח הצדדי-מערבי והאחורי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, נטיעות.

מצב קיים:

על החלקה קיימות סככות פח (בחלקן פולשות לרחוב מנחם לילי) המיועדות כעת להריסה. הבקשה היא עבור המחצית הדרומית של החלקה, הפונה בחזית הקדמית-דרומית לרחוב מנחם לילי, בחזית הצדדית-מזרחית לחלקה ביעוד מגורים(נמצאת בשלבי בניה), ובחזית הצדדית-מערבית לחלקת מגורים ריקה אשר קיימות לה בקשות רישוי מקבילות ל-2 בנייני מגורים חדשים (קוטג'ים בקיר משותף).

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס (100%).

נכסים - (ע"י ענת איבגי 24.12.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 6 בגוש 6616 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 אילנית הדסי 16.12.2024)
המלצה לתת היתר

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 6אר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	1005 מ"ר 502.5 מ"ר במחצית החלקה הנידונה.	בניה במחצית הדרומית של המגרש. קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הצפוני.	הסבר: בהתאם לחוות דעת של המשנה ליועמ"ש שרי אורן, החלקה מהווה 2 מגרשים תכנוניים על אף שמדובר בחלקה אחת.
מספר יחידות דיור למגרש	4 יח"ד לכל החלקה 2 יח"ד המחצית הנידונה	2 יח"ד המחצית הנידונה קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הצפוני של המגרש	
מספר קומות	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	
שטח קומה	קומת קרקע: 150 מ"ר	קומת קרקע: 150.45 מ"ר 11.88+ שטח מדרגות שחושב כשטח הורדה סה"כ- 162.33 מ"ר קומה א': 146.12 מ"ר סה"כ: 308.45 מ"ר	12.33 מ"ר (8.22% ביחס לשטח קומה מותר, 4.11% ביחס לשטח המותר ב-2 הקומות) החורגים משטח קומת הקרקע, שניתן לאשר בהקלה של 6% (המהווים 18 מ"ר). 8.45 מ"ר. מאחר והשטח המוצע לקומת הקרקע הוא בחריגה גדולה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			יותר מהשטח הכולל לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות) עיין לעיל בסטיה מהשטח המותר בקומת הקרקע.
שטח שרות לביטחון	מתחת לקרקע: ממ"ד + עובי קירות מסביב מעל לקרקע: ממ"ד בשטח נטו של 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	עבור יח"ד המזרחית מוצע פתרון מיגון בתת הקרקע, ממ"ד בשטח ברוטו של 16.3 מ"ר עבור יח"ד המערבית מוצע פתרון מיגון בבקומת הקרקע, ממ"ד בשטח נטו של 9.57 מ"ר + עובי קירות של 3.52 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מעל לקרקע 12.52 מ"ר (לא כולל שטח ממ"ד עיקרי)	-0.57 מ"ר. הנ"ל חושב כשטח עיקרי, בהתאם לנדרש.
קו בניין	קדמי לרחוב מנחם לילי: 5 מטרים	5.0 מטרים	
קו בניין צדדי מערבי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי מזרחי	3.0 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין אחורי	5 מטרים ניתן להקטין עד 3.0 מטרים	5.62 מטרים	
גובה מבנה	גובה קומה (ברוטו): 4.0 מטרים	קומת קרקע: 3.8 מטרים (ברוטו) קומה א': 3.4 מטרים (ברוטו)	
מרפסות	12 מ"ר ליח"ד. 24 מ"ר עבור 2 יח"ד.	20.72 מ"ר ל-2 יח"ד המרפסות מוצעות בשטח של עד 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות	לחזית האחורית: בתוך קווי הבניין המותרים או בהקלה:		

עמ' 97

מידע: 22-01082 רישוי: 25-0532 ת.בניין: 2005-010

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2.0 מטרים (40% ממרווח אחורי של 5 מטרים)	0.4 מטרים (8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי	0.4 מטרים (8%) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות וניתן לאשר (הוסח ההקלה לא מדויק)

בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח גג קומה א' (165.45 מ"ר) המהווים 107.54 מ"ר	107.50 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית (3.0 מטרים) ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	2.8 מטרים	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.3 מטרים	
נסיגות בנייה בזמנית משאר קוי החזיתות:	2 מ' 1.20 מ'. במקרים מסוימים ללא נסיגה	1.98 מ' חזית אחורית- תואם. 1.76 מטרים חזיתות צדדיות- ללא נסיגה. ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג.	0.02 מ'. דיוק הנסיגה ניתן כתנאי טכני
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.	לא מוצעות מצללות על הגג	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	שטח נלווה: כשטח המותר בקומת הקרקע- 150 מ"ר + פיר מעלית 4.65 מ"ר + שטח ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות ממ"ד 3.18 מ"ר = 166.83 מ"ר ובנוסף: שטח חניה תת קרקעית ודרכי	שטח נלווה ל-2 יח"ד: 149.84 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גישה הנדרשים לצורך תפקוד הבניין 153.93 מ"ר.	מיסעות וחניה בתת הקרקע: 151.77 מ"ר	
תכנית	מאחר ומבוקש (בהקלה) מרתף המשותף ל-2 הבניינים בחלקה הנידונה ול-2 הבניינים בחלקה השכנה ממערב, חישוב התכנית נערך מתוך השטח של 2 המגרשים: 85% מתוך 2010 מ"ר המהווים:	בחלקה הנידונה- במחצית הצפונית: 488.3 מ"ר במחצית הנידונה: 408.6 מ"ר בחלקה השכנה ממערב- במחצית הצפונית: 413.9 מ"ר במחצית הדרומית: 368.3 מ"ר סה"כ ב-2 החלקות: 1679.1 מ"ר	
קומות	1	1	
גובה	4 מטרים	תואם	
שימוש	חניה שטח נלווה	חניה ממ"ד חדרי משחקים ושירות מבואת כניסה חיצונית מקומת המרתף המשותפת מדרגות מילוט לחצר משותפת	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מערכות בחצר	X	
גדר קדמית לרחוב מנחם לילי		X
גדר אחורית-צפונית	X	
גדר צדדית-מזרחית	X	
גדר צדדית-מערבית	X	
חומרי גמר	X	
בריכות שחיה	X	
בניה במרווחים	X	

הערות	לא	כן	
מוצעות 2 חצרות אנגליות: 1. במרווח הצדדי מערבי בשטח של 9.22 מ"ר 2. במרווח הקדמי בשטח של 3.26 מ"ר. 2 החצרות בולטות עד 1.5 מ' קיר חזית הבניין.		X	חצרות אנגליות
מפלס הכניסה של יח"ד המזרחית (+38.88) מוצע 0.37 מ' מעל למפלס הרחוב (+38.51) בהתאם למותר. מפלס הכניסה של יח"ד המערבית (+38.88) מוצע 0.62 מ' מעל למפלס הרחוב (+38.26) בניגוד למותר. תיקון מפלסי הכניסה בהתאם למותר ניתן כתנאי טכני.	X		מפלס הכניסה

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 15% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הקלה בקוי בניין צידיים מזרחי ומערבי 3 מ' במקום 5 מ' מותרים	2
חפירת חצר מונמכת במרווח קדמי במרחק של עד 4 מ' מגבול מגרש קדמי שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.3 מ'	3
הגדלת תכסית מרתף מעבר לקומת קרקע לצורך הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה לחלקות 1-4 כפי שחולקו בתצ"ר (חלקות מקור 5-6)	4
תוספת 12 מ"ר לממ"ד בקומת הקרקע של היחידה המערבית	5
בריכות שחיה פרטיות במרווח אחורי	6
שבילי גישה בזיקת-הנאה בקומת הקרקע	7
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצידי והאחורי עד ל 2 מ'	8
חפירת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי במרחק של עד 1.7 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.3 מ'.	9

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) החורגים משטח קומת הקרקע כהקלה לתוספת 6% (המהווים 18 מ"ר) מעבר ל-150 מ"ר המותרים לקומת הקרקע. יש לציין שביחס לשטח הכולל המותר לבניה מדובר בחריגה של 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים, אך לא פורסמה הקלה לניוד זכויות ולכן ההקלה היא ביחס לחריגה מהשטח המותר בקומת הקרקע.	1
נוסח ההקלה לא מדויק: ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 0.4 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים (8% מהמרווח האחורי)	2
הקלה לא נדרשת- החצרות האנגליות מוצעות בהתאם למותר.	3
נוסח ההקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מרתף המשותפת והחוברת לקומת המרתף בבנינים הגובלים בכתובות מנחם לילי 14-16, מנחם לילי 18-20, ומנחם לילי 22-24, לצורך הקמת מרתף חניה משותף בתת הקרקע. יש לציין שהמרתף מוצע בהתאם לשטח המותר כשטח המותר בקומת הקרקע + שטחיים הנדרשים לתפקוד הבניין (בתכסית הקטנה מ-85%) בהתאם להוראות תכנית ע1. חישוב התכסית המותרת (בהתאם לסעיף 5.9.ג בתכנית ע1) נעשה ביחס לכל החלקות המוצעות עם קומת מרתף משותפת, לצורך הסדרת חניה בתת הקרקע.	4
הקלה לא נדרשת- תוספת שטח שרות עבור ממ"ד מותרת בתקנות החוק.	5
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים בהתאם להוראות תכנית 2754.	6

עמ' 100
מידע: 22-01082 רישוי: 25-0532 ת.בניין: 2005-010

#	התייחסות
7	הקלה לא נדרשת- זיקת ההנאה המוצעת אינו בניגוד לתוכניות החלות על המגרש (על אף שאינה נדרשת על פי תב"ע).
8	הקלה לא נדרשת- הגדרות מוצעות בגובה 1.5 מ' בהתאם למותר.
9	עיין בהתייחסות להקלה מס' 3

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

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 20.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 11.08.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 05/12/2024:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן 2 יחידות דיור כחלק ממתחם של עוד 3 בניינים בני 2 קומות עם 2 יחידות דיור בכל אחד,
3 בקשות מקבילות: מס'25-0533(מנחם לילי 16-14), מס' 25-0534(מנחם לילי 20-18), מס' 25-0573(מנחם לילי 22-24)

דרישת התקן עבור 8 יחידות דיור בכל המתחם:
16 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לאופנועים,
8 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:
16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,
8 מקומות חניה לאופניים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם.

חוות דעת:
תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית קומת קרקע מאושרת על ידי אגף התנועה ואגף הדרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:
לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.
אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 20.10.2025

הוגשה תכנית מתוקנת ובה מסתור בניצב לרחוב
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.11.2024

אין עצים במגרש לבד משיח שאינו בקריטריון. יש לטעת 7 עצים חדשים
אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.10.2025

הוגשה תכנית מתוקנת ובה מתקנים טכניים בניצב לרחוב

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	יוקה	3.00	2.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.10.2024)

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" הגדלת קוטר חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 14-24. בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך מחצית החלקה השכנה מצפון (מנחם לילי 14-16) ודרך המחצית הנידונה. על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מערבי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הסדרת מדרגות מילוט ופתח אוורור למרתף במרווח הצדדי-מערבי והאחורי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירה ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. תוספת של 12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
- 2. בניית מרפסות הבולטות כ-0.4 מ' (8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.
- 3. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 14-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 14-24. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.

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

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	הריסת כל הבניה הפולשת לרחוב מנחם לילי

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 14-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה. 2 בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי התקן, והסדרת גישה אליהם. 3 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 4 אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 14-24. -בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך מחצית החלקה השכנה מצפון (מנחם לילי 14-16) ודרך המחצית הנידונה. -על המגרש: הסדרת רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי, המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מערבי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובות מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הסדרת מדרגות מילוט ופתח אוורור למרתף במרווח הצדדי-מערבי והאחורי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירה ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית מרפסות הבולטות כ-0.4 מ' (8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.
3. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 14-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.

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

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 14-24. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסדורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתן להצמדה.
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

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	הריסת כל הבניה הפולשת לרחוב מנחם לילי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 14-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסדורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וככלתי ניתן להצמדה.
2	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי התקן, והסדרת גישה אליהם.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

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	25-0533	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	מנחם לילי 14, מנחם לילי 16	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	6616/6	תיק בניין	
מס' תב"ע	6אר, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	502.50

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
בעל זכות בנכס	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
בעל זכות בנכס	שושנה שומוביץ	ארגוב אלכסנדר (סשא) 62, תל אביב - יפו 6962060
בעל זכות בנכס	מיכה וינר	פיק"א 23, ראשון לציון 7566123
עורך ראשי	רות פקר	קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה. על המגרש: הסדרת המשך רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי (תחילתה של הרמפה בתחום הבניין הצפוני על החלקה, המוגש במקביל, בכתובת מנחם לילי 10-12), המשותפת וכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר לכי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד בבניין הנידון, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת שחרור עשן מרתפים במרווח הצדדי-דרומי, פיתוח שטח, נטיעות.

מצב קיים:

על המחצית הנידונה בחלקה קיימות סככות פח המיועדות כעת להריסה. הבקשה היא עבור המחצית הצפונית של החלקה, שאינה פונה לרחוב מנחם לילי. המחצית הנידונה פונה בחזית הצדדית-דרומית למחצית הדרומית של החלקה אשר קיימת לה בקשת רישוי מקבילה לבניין מגורים חדש (2 קוטג'ים בקיר משותף), בחזית הצדדית-מזרחית לחלקה ביעוד מגורים (נמצאת בשלבי בניה), ובחזית הצדדית-מערבית לחלקת מגורים ריקה אשר קיימות לה בקשות רישוי מקבילות ל-2 בנייני מגורים חדשים (קוטג'ים בקיר משותף), בחזית הצדדית-צפונית (עורפית) היא פונה לבית העלמין קריית שאול.

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס (100%). נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.10.2024) המלצה לתת היתר חלקה 5 בגוש 6616 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 אילנית הדסי 17.12.2024)
המלצה לתת היתר

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 6אר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	1005 מ"ר 502.5 מ"ר במחצית החלקה הנידונה.	בניה במחצית הדרומית של המגרש. קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הצפוני.	הסבר: בהתאם לחוות דעת של המשנה ליועמ"ש שרי אורן, החלקה מהווה 2 מגרשים תכנוניים על אף שמדובר בחלקה אחת.
מספר יחידות דיור למגרש	4 יח"ד לכל החלקה 2 יח"ד המחצית הנידונה	2 יח"ד המחצית הנידונה קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הדרומי של המגרש	
מספר קומות	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	
שטח קומה	קומת קרקע: 150 מ"ר קומה א': 150 מ"ר סה"כ: 300 מ"ר	קומת קרקע: 150.45 מ"ר 11.88 מ"ר שטח מדרגות שחושב כשטח הורדה סה"כ- 162.33 מ"ר קומה א': 146.12 מ"ר סה"כ: 308.45 מ"ר	12.33 מ"ר (8.22% ביחס לשטח קומה מותר, 4.11% ביחס לשטח המותר ב-2 הקומות) החורגים משטח קומת הקרקע, שניתן לאשר בהקלה של 6% (המהווים 18 מ"ר). 8.45 מ"ר. מאחר והשטח המוצע לקומת הקרקע הוא בחריגה גדולה יותר מהשטח הכולל לבניין

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			(לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות) עיין לעיל בסטיה מהשטח המותר בקומת הקרקע.
שטח שרות לביטחון	מתחת לקרקע: ממ"ד + עובי קירות מסביב מעל לקרקע: ממ"ד בשטח נטו של 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	עבור יח"ד המזרחית מוצע פתרון מיגון בתת הקרקע, ממ"ד בשטח ברוטו של 16.3 מ"ר עבור יח"ד המערבית מוצע פתרון מיגון בבקומת הקרקע, ממ"ד בשטח נטו של 9.57 מ"ר + עובי קירות של 3.52 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מעל לקרקע 12.52 מ"ר (לא כולל שטח ממ"ד עיקרי)	-0.57 מ"ר. הנ"ל חושב כשטח עיקרי, בהתאם לנדרש.
קו בניין צדדי דרומי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	4.2 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי מערבי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי מזרחי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי צפוני	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	6.5 מטרים לבניין 5.4 מטרים למרפסת (עיין להלן במרפסות)	
גובה מבנה	גובה קומה (ברוטו): 4.0 מטרים	קומת קרקע: 3.8 מטרים (ברוטו) קומה א': 3.4 מטרים (ברוטו)	
מרפסות	12 מ"ר ליח"ד. 24 מ"ר עבור 2 יח"ד.	20.72 מ"ר ל-2 יח"ד המרפסות מוצעות בשטח של	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		עד 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות	לחזית האחורית: בתוך קווי הבניין המותרים או בהקלה: 2.0 מטרים (40% ממרווח אחורי של 5 מטרים)	בתוך קווי הבניין המותרים	

בנייה על הגג | תכנית ג1 | בניה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח גג קומה א' (165.45 מ"ר) המהווים 107.54 מ"ר	107.50 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית (3.0 מטרים) ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	2.8 מטרים	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	3.8 מטרים	
נסיגות בנייה בו זמנית משאר קוי החזיתות:	חזית ראשית: 2.0 מ' 1.20 מ'. במקרים מסוימים ללא נסיגה	1.98 מ' חזית אחורית- 1.7 מ' חזיתות צדדיות- ללא נסיגה. ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג.	0.02 מ'. דיוק הנסיגה בבגג ניתן כתנאי טכני.
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.	לא מוצעות מצללות על הגג	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	שטח נלווה: כשטח המותר בקומת הקרקע- 150 מ"ר + פיר מעלית 4.65 מ"ר + שטח ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות ממ"ד 3.09 מ"ר = 166.67 מ"ר	שטח נלווה ל-2 יח"ד: 147.41 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובנוסף: שטח חניה תת קרקעית ודרכי גישה הנדרשים לצורך תפקוד הבניין 300.06 מ"ר.	מיסעות וחניה בתת הקרקע: 300.06 מ"ר	
תכסית	מאחר ומבוקש (בהקלה) מרתף המשותף ל-2 הבניינים בחלקה הנידונה ול-2 הבניינים בחלקה השכנה ממערב, חישוב התכסית נערך מתוך השטח של 2 המגרשים: 85% מתוך 2010 מ"ר המהווים:	בחלקה הנידונה- במחצית הנידונה: 488.3 מ"ר במחצית הדרומית: 408.6 מ"ר בחלקה השכנה ממערב- במחצית הנידונה: 413.9 מ"ר במחצית הדרומית: 368.3 מ"ר סה"כ ב-2 החלקות: 1679.1 מ"ר	
קומות	1	1	
גובה	4 מטרים	תואם	
שימוש	חניה שטח נלווה	מיסעות לחניה שטח נלווה הכולל ממ"ד חדרי משחקים מבואות כניסה מהחניון	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מערכות בחצר	X	
גדר אחורית-צפונית		X
מוצעת גדר מדורגת (כלפי פנים המגרש) בגובה כולל של 2.8 מ'. הנ"ל מבוקש בהקלה שניתן לאשר. יש לציין שבחזית זו המגרש גובל בבית העלמין קרית שאול.		
גדר צדדית-מזרחית	X	
מוצעת בגובה של 1.5 מ' מפני המגרש הגבוה (המגרש השכן ממזרח) בהתאם למותר.		
גדר צדדית-מערבית	X	
מוצעת בגובה של 1.5 מ' מפני המגרש הגבוה (המגרש השכן ממערב) בהתאם למותר.		
חומרי גמר	X	
בריכות שחיה	X	
בטון חשוף וטיח בהתאם למותר.		
מוצעות 2 בריכות שחיה פרטיות, אחת לכל יח"ד, בשטח		

הערות	כן	לא
כולל של כ-25 מ"ר. הבריכות מוצעות עם גדר בטיחות היקיפית בהתאם לנדרש.		
מוצע גמל מים בגדר הצדיית-דורמית בגובה 1.5 מ'.	X	
מוצעות 2 חצרות אנגליות: 1. במרווח הצדדי מערבי בשטח של 6.89 מ"ר 2. במרווח הצדדי מזרחי בשטח של 5.42 מ"ר. 2 החצרות בולטות עד 1.5 מ' קיר חזית הבניין.	X	
פרישת הגדר לא תואמת את תכנית הפיתוח. ניתן כתנאי טכני. יש לציין שהגדר לא חורגת מגובה 1.5 מ' המותרים.	X	
מפלס הכניסה של 2 יח"ד (+38.79) מוצעים 0.50 מ' מעל למפלס הרחוב (+37.26) בהתאם למותר	X	
	X	
פיתוח שטח		

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 15% מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הקלה בקוי בניין צידיים מזרחי ומערבי 3 מ' במקום 5 מ', דרומי 4 מ' במקום 5 מ' מותרים לפי אר-6	2
חפירת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי ומזרחי במרחק של עד 1.7 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.3 מ'	3
הגדלת תכנית מרתף מעבר לקומת קרקע לצורך הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה לחלקות 1-4 כפי שחולקו בתצ"ר (חלקות מקור 5-6)	4
תוספת 12 מ"ר לממ"ד בקומת הקרקע	5
ברכות שחיה פרטיות במרווח האחורי	6
שבילי גישה בזיקת הנאה בקומת הקרקע	7
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי והאחורי ל 2 מ'	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) החורגים משטח קומת הקרקע כהקלה לתוספת 6% (המהווים 18 מ"ר) מעבר ל-150 מ"ר המותרים לקומת הקרקע. יש לציין שביחס לשטח הכולל המותר לבניה מדובר בחריגה של 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים, אך לא פורסמה הקלה לניוד זכויות ולכן ההקלה היא ביחס לחריגה מהשטח המותר בקומת הקרקע.	1
הקלה לא נדרשת- בהתאם להוראות תכנית אר 6, הקטנת קו הבניין כמפורט לעיל בפרק קווי בניין נתונה לשיקול דעת הוועדה ולא במסגרת הקלה, וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים כמפורט לעיל.	2
הקלה לא נדרשת- החצרות האנגליות מוצעות בהתאם למותר.	3
נוסח ההקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מרתף המשותפת והחוברת לקומת המרתף בבנינים הגובלים בכתובות מנחם לילי 14-16, מנחם לילי 18-20, ומנחם לילי 22-24, לצורך הקמת מרתף חניה משותף בתת הקרקע. יש לציין שהמרתף מוצע בהתאם לשטח המותר כשטח המותר בקומת הקרקע + שטחים הנדרשים לתפקוד הבניין (בתכנית הקטנה מ-85%) בהתאם להוראות תכנית ע1.	4
חישוב התכנית המותרת (בהתאם לסעיף 5.9.g בתכנית ע1) נעשה ביחס לכל החלקות המוצעות עם קומת מרתף משותפת, לצורך הסדרת חניה בתת הקרקע.	
הקלה לא נדרשת- תוספת שטח שרות עבור ממ"ד מותרת בתקנות החוק.	5
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים בהתאם להוראות תכנית 2754.	6

#	התייחסות
7	הקלה לא נדרשת- הזיקת ההנאה המוצעת אינה בניגוד לתוכניות החלות על המגרש, ונדרשת להסדרת גישה מהרחוב לבניינים העורפיים.
8	ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) לגובה של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 11.08.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 28/11/2024:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן 2 יחידות דיור כחלק ממתחם של עוד 3 בניינים בני 2 קומות עם 2 יחידות דיור בכל אחד,
3 בקשות מקבילות: מס'25-0532(מנחם לילי 10-12), מס' 25-0534(מנחם לילי 18-20), מס' 25-0573(מנחם לילי 22-24)

דרישת התקן עבור 8 יחידות דיור בכל המתחם:

16 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לאופנועים,
8 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,
8 מקומות חניה לאופניים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית קומת קרקע מאושרת על ידי אגף התנועה ואגף הדרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

מתוכנן מסתור אשפה עם המיכלים הנדרשים בניצב לרחוב

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 17.12.2024

אין עצים במגרש. יש לטעת 7 עצים חדשים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

יש להציג פרישת גדרות (תנאי טכני)

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.10.2024)

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" הגדלת קוטר חיבור ביוב - תקין הערה: - "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.10.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 5 בגוש 6616 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 אילנית הדסי 17.12.2024)

המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.
-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך מחצית החלקה הדרומית (מנחם לילי 10-12) ודרך המחצית הידונה.
-על המגרש: הסדרת המשך רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי (תחילתה של הרמפה בתחום הבניין הצפוני על החלקה, המוגש במקביל, בכתובות מנחם לילי 10-12), המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד בבניין הנידון, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת שחרור עשן מרתפים במרווח הצדדי דרומי, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 10-12 ומנחם לילי 18-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.
3. בניית גדר מדורגת בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) עד לגובה כולל של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי תקן, והסדרת גישה אליהם.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-12 מנחם לילי 18-20, ומנחם לילי 22-24, ורישום בפועל של מקומות חניה הנדרשים לפי תקן עבור הבניין הנידון, לשימוש הדירות בבניין הנידון, בשטח המרתף הנמצא שלא בשטח הבניין הנידון. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה. 4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך מחצית החלקה הדרומית (מנחם לילי 10-12) ודרך המחצית הידונה.
-על המגרש: הסדרת המשך רמפה חד נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-מזרחי (תחילתה של הרמפה בתחום הבניין הצפוני על החלקה, המוגש במקביל, בכתובת מנחם לילי 10-12), המשותפת וכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים (בכתובות מנחם לילי 10, 18, 22), הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד בבניין הנידון, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת שחרור עשן מרתפים במרווח הצדדי דרומי, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).

2. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם ליל 10-12 ומנחם ליל 18-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.
3. בניית גדר מדורגת בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) עד לגובה כולל של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי תקן, והסדרת גישה אליהם.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם ליל 10-12 מנחם ליל 18-20, ומנחם ליל 22-24, ורישום בפועל של מקומות חניה הנדרשים לפי תקן עבור הבניין הנידון, לשימוש הדירות בבניין הנידון, בשטח המרתף הנמצא שלא בשטח הבניין הנידון. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסדורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם ליל 14-16, ומנחם ליל 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

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	25-0534	תאריך הגשה	09/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	מנחם לילי 18	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	6616/5	תיק בניין	
מס' תב"ע	6אר, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	502.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
בעל זכות בנכס	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
עורך ראשי	רות פקר	קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש (כולל סככות פח החורגות לרחוב מנחם לילי) והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 16-10 ומנחם לילי 24-22, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה. -בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 16-10. על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מזרחי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 16-14 ומנחם לילי 24-22, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

מצב קיים:

על מחצית החלקה הנידונה קיימות סככות פח (בחלקן פולשות לרחוב מנחם לילי) המיועדות כעת להריסה. הבקשה היא עבור המחצית הדרומית של החלקה, הפונה בחזית הקדמית-דרומית לרחוב מנחם לילי, בחזית הצדדית-מזרחית והאחורית-צפונית לחלקות בייעוד מגורים, אשר קיימות להן בקשות רישוי מקבילות לבניינים חדשים למגורים (קוטג'ים בקיר משותף) מעל קמת מרתף המשותפת לבניין המוצע במחצית החלקה הנידונה.

בעלויות:

החלקה נמצאת בבעלות פרטית (מחזיק יחיד) והבקשה חתומה ע"י הבעלים בנכס. נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.10.2024) המלצה לתת היתר חלקה 5 בגוש 6616 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 אילנית הדסי 16.12.2024)
המלצה לתת היתר

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 6אר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	1005 מ"ר 502.5 מ"ר במחצית החלקה הנידונה.	בניה במחצית הדרומית של המגרש. קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הצפוני.	הסבר: בהתאם לחוות דעת של המשנה ליועמ"ש שרי אורן, החלקה מהווה 2 מגרשים תכנוניים על אף שמדובר בחלקה אחת.
מספר יחידות דיור למגרש	4 יח"ד לכל החלקה 2 יח"ד המחצית הנידונה	2 יח"ד במחצית הנידונה קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הצפוני של המגרש	
מספר קומות	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	
שטח קומה	קומת קרקע: 150 מ"ר קומה א': 150 מ"ר סה"כ: 300 מ"ר	קומת קרקע: 150.45 מ"ר 11.88+ שטח מדרגות שחושב כשטח הורדה סה"כ- 162.33 מ"ר קומה א': 146.12 מ"ר סה"כ: 308.45 מ"ר	12.33 מ"ר (8.22% ביחס לשטח קומה מותר, 4.11% ביחס לשטח המותר ב-2 הקומות) החורגים משטח קומת הקרקע, שניתן לאשר בהקלה של 6% (המהווים 18 מ"ר). 8.45 מ"ר. מאחר והשטח המוצע לקומת הקרקע הוא בחריגה גדולה יותר מהשטח הכולל לבניין (לא פורסמה הקלה לבניוד זכויות בין הקומות) עיין לעיל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			בסטיה מהשטח המותר בקומת הקרקע.
שטח שרות לביטחון	2 ממ"ד בשטח נטו של 18 מ"ר + עובי קירות מסביב	2 ממ"ד בשטח נטו של 19.14 מ"ר + עובי קירות של 7.06 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מעל לקרקע 25.06 מ"ר (לא כולל שטח ממ"ד עיקרי)	
קו בניין	קדמי לרחוב מנחם לילי: 5 מטרים	5.0 מטרים	
קו בניין צדדי מערבי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי מזרחי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין אחורי	5 מטרים ניתן להקטין עד 3.0 מטרים	5.58 מטרים	
גובה מבנה	גובה קומה (ברוטו): 4.0 מטרים	קומת קרקע: 3.8 מטרים (ברוטו) קומה א': 3.4 מטרים (ברוטו)	
מרפסות	12 מ"ר ליח"ד. 24 מ"ר עבור 2 יח"ד.	20.72 מ"ר ל-2 יח"ד המרפסות מועצות בשטח של עד 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות	לחזית האחורית: בתוך קווי הבניין המותרים או בהקלה: 2.0 מטרים (40% ממרווח אחורי של 5 מטרים)	0.44 מטרים (8.8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי	0.44-0.44 מטרים (8.8%) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסות וניתן לאשר (נוסח ההקלה לא מדויק)

בנייה על הגג | תכנית ג1 | ההנחיות המרחביות לתכנון ועיצוב הבניין

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	65% משטח גג קומה א' (165.45 מ"ר) המהווים 107.54 מ"ר	107.50 מ"ר	
גובה קומה	כגובה קומה טיפוסית	2.8 מטרים	

עמ' 117

מידע: 22-01083 רישוי: 25-0534 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נטו:	(3.0 מטרים) ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.		
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	3.8 מטרים	
נסיגות בנייה בו זמנית משאר קוי החזיתות:	2 מ' 1.20 מ'. במקרים מסוימים ללא נסיגה	1.98 מ' חזית אחורית- תואם. 1.70 מטרים חזיתות צדדיות- ללא נסיגה. ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג.	0.02 מ'. דיוק הנסיגה ניתן כתנאי טכני
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.	לא מוצעות מצללות על הגג	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	שטח נלווה: כשטח המותר בקומת הקרקע- 150 מ"ר + פיר מעלית 4.65 מ"ר + שטח ממ"ד 18 מ"ר + עובי קירות ממ"ד 7.06 מ"ר = 179.61 מ"ר ובנוסף: שטח חניה תת קרקעית ודרכי גישה הנדרשים לצורך תפקוד הבניין 172.17 מ"ר.	שטח נלווה ל-2 יח"ד: 158.62 מ"ר מיסעות וחניה בתת הקרקע: 172.17 מ"ר	
תכסית	מאחר ומבוקש (בהקלה) מרתף המשותף ל-2 הבניינים בחלקה הנידונה ול-2 הבניינים בחלקה השכנה ממזרח, חישוב התכסית נערך מתוך השטח של 2 המגרשים:	בחלקה המזרחית- במחצית הצפונית: 488.3 מ"ר במחצית הדרומית: 408.6 מ"ר	

עמ' 118

מידע: 22-01083 רישוי: 25-0534 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	85% מתוך 2010 מ"ר המהווים:	בחלקה הנידונה- במחצית הצפונית: 413.9 מ"ר במחצית הנידונה: 368.3 מ"ר סה"כ ב-2 החלקות: 1679.1 מ"ר	
קומות	1	1	
גובה	4 מטרים	3.92 מטרים	
שימוש	חניה שטח נלווה	חניה שירותים חדרי מחקים חדרי עבודה מבואת כניסה חיצונית ממרתף החניה המשותף	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מערכות בחצר		X	
גדר קדמית לרחוב מנחם לילי	X		הגדר חורגת במעט (ובאופן נקודתי) מגובה 1.5 מ' המותרים. ניתן כתנאי טכני.
גדר אחורית-צפונית		X	מוצעת בגובה 1.5 מ' בהתאם למותר
גדר צדדית-מזרחית	X		הגדר חורגת במעט (ובאופן נקודתי) מגובה 1.5 מ' המותרים. ניתן כתנאי טכני.
גדר צדדית-מערבית		X	מוצעת בגובה 1.5 מ' בהתאם למותר
חומרי גמר		X	בטון חשוף וטיח בהתאם למותר.
בריכות שחיה		X	מוצעות 2 בריכות שחיה פרטיות, אחת לכל יח"ד, בשטח כולל של כ-25 מ"ר. הבריכות מוצעות עם גדר בטיחות היקיפית בהתאם לנדרש.
בניה במרווחים		X	
חצרות אנגליות		X	מוצעות 2 חצרות אנגליות: 1. במרווח הצדדי מערבי בשטח של 7.85 מ"ר 2. במרווח הצדדי מזרחי בשטח של 8.09 מ"ר. 2 החצרות בולטות עד 1.5 מ' קיר חזית הבניין.
מפלס הכניסה	X		מפלס הכניסה של יח"ד המזרחית (+37.99) מוצע 0.31 מ' מעל למפלס הרחוב (+37.68) בהתאם למותר.
			מפלס הכניסה של יח"ד המערבית (+37.99) מוצע 0.74 מ' מעל למפלס הרחוב (+37.25) בניגוד למותר. הנמכת מפלסי הכניסה ניתן כתנאי טכני.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 15 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הקלה בקוי בניין צידיים מזרחי ומערבי 3 מ' במקום 5 מותרים לפי אר-6
3	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי והאחורי ל 2 מ'
4	חפירת חצר מונמכת במרווח הצידיים במרחק של עד 1.7 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.30 מ'
5	הגדלת תכסית מרתףמעבר לקומת קרקעלצורך הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה בכתובות מנחם לילי 10-12.
6	תוספת 12 מ"ר לממ"ד בקומת הקרקע
7	בריכות שחיה פרטיות במרווח האחורי
8	שבילי גישה בזיקת הנאה בקומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) החורגים משטח קומת הקרקע כהקלה לתוספת 6% (המהווים 18 מ"ר) מעבר ל-150 מ"ר המותרים לקומת הקרקע. יש לציין שביחס לשטח הכולל המותר לבניה מדובר בחריגה של 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים, אך לא פורסמה הקלה לניוד זכויות ולכן ההקלה היא ביחס לחריגה מהשטח המותר בקומת הקרקע.
2	הקלה לא נדרשת- בהתאם להוראות תכנית אר 6, הקטנת קו הבניין כמפורט לעיל בפרק קווי בניין נתונה לשיקול דעת הוועדה ולא במסגרת הקלה, וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים כמפורט לעיל.
3	לא ניתן להמליץ על הקלה להגבהת הגדרות מעבר ל-1.5 מ- המותרים. הנמכת הגדרות (אשר חורגות בסנטימטרים בודדים ובאופן נקודתי) לגובה של 1.5 מ' ניתנה כתנאי טכני.
4	הקלה לא נדרשת- החצרות האנגליות מוצעות בהתאם למותר.
5	נוסח ההקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מרתף המשותפת והחוברת לקומת המרתף בבנינים הגובלים בכתובות מנחם לילי 14-16, מנחם לילי 18-20, ומנחם לילי 22-24, לצורך הקמת מרתף חניה משותף בתת הקרקע. יש לציין שהמרתף מוצע בהתאם לשטח המותר כשטח המותר בקומת הקרקע + שטחיים הנדרשים לתפקוד הבניין (בתכסית הקטנה מ-85%) בהתאם להוראות תכנית ע1. חישוב התכסית המותרת (בהתאם לסעיף 5.9.g בתכנית ע1) נעשה ביחס לכל החלקות המוצעות עם קומת מרתף משותפת, לצורך הסדרת חניה בתת הקרקע.
6	הקלה לא נדרשת- תוספת שטח שרות עבור ממ"ד מותרת בתקנות החוק.
7	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים בהתאם להוראות תכנית 2754.
8	הקלה לא נדרשת- הזיקת ההנאה המוצעת אינו בניגוד לתוכניות החלות על המגרש (על אף שאינה נדרשת על פי תב"ע).

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 20.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 120

מידע: 22-01083 רישוי: 25-0534 ת.בניין:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 11.08.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 05/12/2024:
הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן 2 יחידות דיור כחלק ממתחם של עוד 3 בניינים בני 2 קומות עם 2 יחידות דיור בכל אחד,
3 בקשות מקבילות: מס' 25-0532 (מנחם לילי 10-12), מס' 25-0533 (מנחם לילי 14-16), מס' 25-0573 (מנחם לילי 22-24)

דרישת התקן עבור 8 יחידות דיור בכל המתחם:

16 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לאופנועים,
8 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,
8 מקומות חניה לאופניים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם.

חוות דעת:

תכנון תנועתי עונה לדרישות התקן ותואם תכנית קומת קרקע מאושרת על ידי אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 20.10.2025

הוגשה תכנית מתוקנת ובה מסתור אשפה בניצב לרחוב

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.11.2024

אין עצים במגרש, יש לטעת 7 עצים חדשים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.10.2025

הוגשה תכנית מתוקנת ובה מתקנים טכניים בניצב לרחוב

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 27.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
הבוקש טרם נהרס וטרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.10.2024)

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" הגדלת קוטר חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש"

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד בכתובת מנחם לילי 10-16.

-על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מזרחי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובת מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.46 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית מרפסות הבולטות כ-0.44 מ' (8.8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.
3. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.

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

#	התנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל

#	התנאי
	במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
2	הריסה בפועל של הבניה הקימת ה[ולשת לרחוב ולחלקות הגובלות בהתאם לתכנית ההריסה (מסומנת בצבע צהוב) בגיליון תכנית ההיתר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הדרומית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד בכתובות מנחם לילי 10-16.

-על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הצדדי-מזרחי עבור 2 הבניינים העורפיים בכתובות מנחם לילי 14-16 ומנחם לילי 22-24, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של 12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.46 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
2. בניית מרפסות הבולטות כ-0.44 מ' (8.8% מהמרווח) מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5 מטרים.
3. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	הטענת תכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
5	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט השטח הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 22-24, והקצאת חניות לכל יח"ד לפי תקן החניה הנדרש, בהתאם לתשריט התקנה. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסדורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 14-16, ומנחם לילי 22-24, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף. 3. רישום מקום החניה לנכים בקומת המרתף כציבורי לשימוש כל בעל תו נכה וכבלתי ניתן להצמדה.
2	הריסה בפועל של הבניה הקימת ה[ולשת לרחוב ולחלקות הגובלות בהתאם לתכנית ההריסה (מסומנת בצבע צהוב) בגיליון תכנית ההיתר.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

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	25-0573	תאריך הגשה	13/03/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	מנחם לילי 22, מנחם לילי 24	שכונה	קרית שאול	
גוש/חלקה	6616/5	תיק בניין	2005-024	
מס' תב"ע	6אר, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	503.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
בעל זכות בנכס	שמואל שומוביץ	סירקין 17, תל אביב - יפו 6356219
עורך ראשי	רות פקר	קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 16-10 ומנחם לילי 20-18, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 16-10.

על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד הנידונות, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכוונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

מצב קיים:

מדובר במחצית הצפונית של החלקה אשר מהווה מגרש תכנוני עצמאי.

על מחצית החלקה הנידונה קיימות סככות פח ומכולה המיועדות כעת להריסה.

הבקשה היא עבור המחצית הדרומית של החלקה, הפונה בחזית הצדדית-דרומית (ראשית), בחזית הצדדית-מזרחית לחלקות ביעוד מגורים, אשר קיימות להן בקשות רישוי מקבילות לבניינים חדשים למגורים (קוטג'ים בקיר משותף) מעל קמת מרתף המשותפת לבניין המוצע במחצית החלקה הנידונה.

בחזית הצדדית-צפונית (עורפית) המגרש פונה לבית העלמין קריית שאול.

בעלויות:

החלקה נמצאת בבעלות פרטית (מחזיק יחיד) והבקשה חתומה ע"י הבעלים בנכס.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 22.10.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 5 בגוש 6616 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 אילנית הדסי 16.12.2024)
המלצה לתת היתר

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 6אר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מגרש	1005 מ"ר 502.5 מ"ר במחצית החלקה הנידונה.	בניה במחצית הצפונית של המגרש. קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הדרומי.	הסבר: בהתאם לחוות דעת של המשנה ליועמ"ש שרי אורן, החלקה מהווה 2 מגרשים תכנוניים על אף שמדובר בחלקה אחת.
מספר יחידות דיור למגרש	4 יח"ד לכל החלקה 2 יח"ד המחצית הנידונה	2 יח"ד המחצית הנידונה קיימת בקשת רישוי מקבילה לבניה על חלקו הדרומי של המגרש	
מספר קומות	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	2 + קומת גג חלקית לפי ג1	
שטח קומה	קומת קרקע: 150 מ"ר קומה א': 150 מ"ר סה"כ: 300 מ"ר	קומת קרקע: 150.45 מ"ר 11.88 מ"ר שטח מדרגות שחושב כשטח הורדה סה"כ- 162.33 מ"ר קומה א': 146.12 מ"ר סה"כ: 308.45 מ"ר	12.33 מ"ר (8.22% ביחס לשטח קומה מותר, 4.11% ביחס לשטח המותר ב-2 הקומות) החורגים משטח קומת הקרקע, שניתן לאשר בהקלה של 6% (המהווים 18 מ"ר). 8.45 מ"ר. מאחר והשטח המוצע לקומת הקרקע הוא בחריגה גדולה יותר מהשטח הכולל לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			זכויות בין הקומות) עיין לעיל בסטיה מהשטח המותר בקומת הקרקע.
שטח שרות לביטחון	2 ממ"ד בשטח נטו של 18 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצע בקומת הקרקע: 2 ממ"ד בשטח נטו של 19.14 מ"ר + עובי קירות של 7.06 מ"ר. סה"כ שטח ממ"ד מעל לקרקע 25.06 מ"ר (לא כולל שטח ממ"ד עיקרי)	-0.57 מ"ר. הנ"ל חושב כשטח עיקרי, בהתאם לנדרש.
קו בניין צדדי דרומי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	4.2 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי מערבי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי מזרחי	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	3.0 מטרים ניתן לאשר את המוצע (לא במסגרת הקלה)	
קו בניין צדדי צפוני	5 מטרים ניתן להקטין עד 2.0 מטרים	6.5 מטרים לבניין 5.4 מטרים למרפסת (עיין להלן במרפסות)	
גובה מבנה	גובה קומה (ברוטו): 4.0 מטרים	קומת קרקע: 3.8 מטרים (ברוטו) קומה א': 3.4 מטרים (ברוטו)	
מרפסות	12 מ"ר ליח"ד. 24 מ"ר עבור 2 יח"ד.	20.72 מ"ר ל-2 יח"ד המרפסות מוצעות בשטח של עד 14 מ"ר למרפסת.	
קווי בניין למרפסות	לחזית האחורית: בתוך קווי הבניין המותרים או בהקלה: 2.0 מטרים (40% ממרווח	בתוך קווי הבניין המותרים	

עמ' 127

מידע: 22-01083 רישוי: 25-0573 ת.בניין: 2005-024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחורי של 5 מטרים)		

מקוצר-בנייה על הגג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	65% משטח גג קומה א' (165.45 מ"ר) המהווים 107.54 מ"ר	107.50 מ"ר	
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית (3.0 מטרים) ממפלס הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	2.8 מטרים	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ' מפני הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר.	4.3 מטרים	
נסיגות בנייה בזמנית משאר קוי החזיתות:	חזית ראשית: 2.0 מ' 1.20 מ'. במקרים מסוימים ללא נסיגה	1.98 מ' חזית אחורית- 1.76 מ' חזיתות צדדיות- ללא נסיגה. ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג.	0.02 מ'. דיוק הנסיגה ניתן כתנאי טכני
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.	לא מוצעות מצללות על הגג	

מרתפים ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה תת קרקעית מרתפים ע"פ תכנית ע1	שטח נלווה: כשטח המותר בקומת הקרקע- 150 מ"ר + פיר מעלית 4.65 מ"ר + שטח ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות ממ"ד 3.09 מ"ר = 166.67 מ"ר ובנוסף: שטח חניה תת קרקעית ודרכי גישה הנדרשים לצורך תפקוד הבניין 300.06 מ"ר.	שטח נלווה ל-2 יח"ד: 147.41 מ"ר מיסעות וחניה בתת הקרקע: 300.06 מ"ר	

עמ' 128

מידע: 22-01083 רישוי: 25-0573 ת.בניין: 2005-024

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	מאחר ומבוקש (בהקלה) מרתף המשותף ל-2 הבניינים בחלקה הנידונה ול-2 הבניינים בחלקה השכנה ממערב, חישוב התכסית נערך מתוך השטח של 2 המגרשים: 85% מתוך 2010 מ"ר המהווים:	בחלקה המזרחית- במחצית הצפונית: 488.3 מ"ר במחצית הדרומית: 408.6 מ"ר בחלקה הנידונה- במחצית הנידונה: 413.9 מ"ר במחצית הדרומית: 368.3 מ"ר סה"כ ב-2 החלקות: 1679.1 מ"ר	
קומות	1	1	
גובה	4 מטרים	תואם	
שימוש	חניה שטח נלווה	מיסעות לחניה חניה שטח נלווה הכולל: חדרי משחקים חדרי עבודה מבואת כניסה חיצונית מקומת המרתף המשותפת	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גדר אחורית-צפונית		X
מוצעת גדר מדורגת (כלפי פנים המגרש) בגובה כולל של 2.8 מ'. הנ"ל מבוקש בהקלה שניתן לאשר. יש לציין שבחזית זו המגרש גובל בבית העלמין קרית שאול.		
גדר צדדית-מזרחית	X	
גדר צדדית-מערבית		X
הגדר חורגת במעט (ובאופן נקודתי) מגובה 1.5 מ' המותרים. ניתן כתנאי טכני.		
חומרי גמר	X	
בריכות שחיה		X
בטון חשוף וטיח בהתאם למותר.		
מוצעות 2 בריכות שחיה פרטיות, אחת לכל יח"ד, בשטח כולל של כ-25 מ"ר. הבריכות מוצעות עם גדר בטיחות היקפית בהתאם לנדרש.		
חצרות אנגליות	X	
מוצעות 2 חצרות אנגליות: 1. במרווח הצדדי מערבי בשטח של 7.85 מ"ר 2. במרווח הצדדי מזרחי בשטח של 7.85 מ"ר. 2 החצרות בולטות עד 1.5 מ' קיר חזית הבניין.		

הערות	לא	כן	
		X	גדר דרומית- בין שכנים
מפלסי הכניסה של 2 יח"ד (+38.57) מוצעים 0.61 מ' מעל למפלס הרחוב (+37.96) בניגוד למותר. הנמכת מפלס הכניסה בהתאם למותר ניתנה כתנאי טכני.	X		מפלס הכניסה
		X	פיתוח שטח

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 15 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
הרלה בקוי בנין צידיים ומזרחי ומערבי 3 מ' במקום 5 מ', דרומי 4 מ' במקום 5 מ' מותרים, לפי אר-6	2
חפירת חצר מונמכת במרווח צידי מערבי ומזרחי במרחק של עד 1.7 מ' מגבול מגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועמקה 3.3 מ'	3
הגדלת תכסית מרתף מעבר לקומת קרקע לצורך הקמת מרתף חניה משותף בזיקת הנאה לחלקות 1-4 כפי שחולקו בתצ"ר (חלקות מקור 5-6)	4
תוספת 12 מ"ר לממ"ד בקומת הקרקע	5
בריכת שחייה פרטית במרווח האחורי	6
שבילי גישה בזיקת הנאה בקומת הקרקע	7
הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי והאחורי ל-2 מ'	8

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן להמליץ על הקלה לתוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) החורגים משטח קומת הקרקע כהקלה לתוספת 6% (המהווים 18 מ"ר) מעבר ל-150 מ"ר המותרים לקומת הקרקע. יש לציין שביחס לשטח הכולל המותר לבניה מדובר בחריגה של 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים, אך לא פורסמה הקלה לניוד זכויות ולכן ההקלה היא ביחס לחריגה מהשטח המותר בקומת הקרקע.	1
הקלה לא נדרשת- בהתאם להוראות תכנית אר 6, הקטנת קו הבניין כמפורט לעיל בפרק קווי בניין נתונה לשיקול דעת הוועדה ולא במסגרת הקלה, וניתן לאשר את קווי הבניין המבוקשים כמפורט לעיל.	2
הקלה לא נדרשת- החצרות האנגליות מוצעות בהתאם למותר.	3
נוסח ההקלה לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת מרתף המשותפת והחוברת לקומת המרתף בבנינים הגובלים בכתובות מנחם לילי 14-16, מנחם לילי 18-20, ומנחם לילי 22-24, לצורך הקמת מרתף חניה משותף בתת הקרקע. יש לציין שהמרתף מוצע בהתאם לשטח המותר כשטח המותר בקומת הקרקע + שטחיים הנדרשים לתפקוד הבניין (בתכסית הקטנה מ-85%) בהתאם להוראות תכנית ע1.	4
חישוב התכסית המותרת (בהתאם לסעיף 5.9.ג בתכנית ע1) נעשה ביחס לכל החלקות המוצעות עם קומת מרתף משותפת, לצורך הסדרת חניה בתת הקרקע.	5
הקלה לא נדרשת- תוספת שטח שרות עבור ממ"ד מותרת בתקנות החוק.	6
הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים בהתאם להוראות תכנית 2754.	7
הקלה לא נדרשת- הזיקת ההנאה המוצעת אינו בניגוד לתוכניות החלות על המגרש (על אף שאינה נדרשת על פי תב"ע).	8
ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) לגובה של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.	

עמ' 130

מידע: 22-01083 רישוי; 25-0573 ת.בניין; 2005-024

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 11.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 11.08.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 09/12/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן 2 יחידות דיור כחלק ממתחם של עוד 3 בניינים בני 2 קומות עם 2 יחידות דיור בכל אחד,

3 בקשות מקבילות: מס' 25-0532 (מנחם לילי 10-12), מס' 25-0533 (מנחם לילי 14-16), מס' 25-0534 (מנחם לילי 18-20)

דרישת התקן עבור 8 יחידות דיור בכל המתחם:

16 מקומות חניה לרכב פרטי,

2 מקומות חניה לאופנועים,

8 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם,

8 מקומות חניה לאופניים במרתף משותף לכל 4 מבנים במתחם.

חוות דעת:

תכנון תנועת עונה לדרישות התקן ותואם תכנית קומת קרקע מאושרת על ידי אגף התנועה ואגף הדרכים (מסמך חתום מצורף למוצג 8000).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

מתוכנן מסתור אשפה בהתאם לנדרש בניצב לרחוב

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 19.11.2024

אין עצים במגרש, יש לטעת 7 עצים חדשים

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

יש להציג פרישת גדרות (תנאי טכני)

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 27.10.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבקש טרם נהרס וטרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.10.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 18-20, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

-בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 10-16.

-על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד הנידונות, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. תוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
- 2. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם לילי 10-20, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.
- 3. בניית גדר מדורגת בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) לגובה כולל של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

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	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים:
1.	רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-20.

#	התנאי
2	רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 10-20, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף.
2	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי תקן, והסדרת הגישה אליהם.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 11 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הקיים על המחצית הצפונית של המגרש והקמת 2 קוטג'ים חדשים בקיר משותף, בני 2 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף המשותפת עם 3 בניינים גובלים בכתובות מנחם לילי 10-16 ומנחם לילי 18-20, המוגשים במקביל לבקשה הנידונה.

בתת הקרקע: קומת מרתף משותפת הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור 3 בניינים שכנים, עם גישה לחניה דרך החלקה השכנה ממזרח בלבד, בכתובת מנחם לילי 10-16.

על המגרש: הסדרת שביל גישה הכולל זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי-דרומי עבור 2 יח"ד הנידונות, הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות (אחת עבור כל אחד מהקוטג'ים) עם חדרי מכונות תת קרקעיים במרווח האחורי, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הסדרת מסתורי מערכות, פיתוח שטח, נטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. תוספת של כ-12.33 מ"ר (4.11%) מעבר ל-150 מ"ר המותרים בקומת הקרקע המהווים 8.45 מ"ר מעבר ל-300 מ"ר המותרים לבניין (לא פורסמה הקלה לניוד זכויות בין הקומות).
- 2. בניית קומת מרתף המשותפת עם שלושה בניינים שכנים, בכתובות מנחם ליל 10-20, לצורך הסדרת חניה משותפת בתת הקרקע.
- 3. בניית גדר מדורגת בחזית הצדדית-צפונית (חזית עורפית הגובלת בבית העלמין קריית שאול) לגובה כולל של עד 2.8 מטרים, במקום 1.5 מ' המותרים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

עמ' 133

מידע: 22-01083 רישוי: 25-0573 ת.בניין: 2005-024

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום קומת המרתף כמשותפת, למעט הנלווה לדירות, הכוללת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפת הגישה למרתף החניה וכן בנתיבי המיסעה למרתפים בבניינים השכנים בכתובות מנחם לילי 10-20. 2. רישום זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל במסתורי המערכות ובשביל הגישה לבניינים העורפיים, בכתובות מנחם לילי 10-20, הכל בהתאם לתשריט התקנה המצורף.
2	בניה בפועל של כל קומת המרתף ורמפת הגישה, אף בשלושת הבניינים הנוספים המשותפים למרתף בבניין הנידון, לצורך הסדרת מקומות חניה לפי תקן, והסדרת הגישה אליהם.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

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	24-1475	תאריך הגשה	14/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יהודה הנשיא 31, אושה 4	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	6630/521	תיק בניין	2076-031
מס' תב"ע	1454, 1740, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	1,046.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נדב כסיף	יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101
מבקש	אהוד המאירי	יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101
מבקש	דוד שי	יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101
בעל זכות בנכס	אהוד המאירי	יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101
בעל זכות בנכס	דוד שי	יהודה הנשיא 31, תל אביב - יפו 6939101
עורך ראשי	קלאודיו לוסטהאוס	ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מיופה כח מטעם המבקש	יגיל יצחק טבצניק	כנרת 5, בני ברק 5126237

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

עיבוי וחיזוק מכוח תמ"א 38 לבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד, הכוללים:
- בקומת העמודים: הגדלת לובי הכניסה לבניין, סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת 26 מחסנים דירתיים. - בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח של נטו כ-13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6 (בחלקן ע"ח שטח עיקרי מכוח תמ"א 38 ובהתאם לקו הממ"ד החדשים), הריסת סגירת מרפסות שאושרו מכוח נוהג ונסגרו ללא היתר, הבולטות כ-0.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, הסדרת מסתורים חדשים. - בקומה 7-קומה חלקית: תוספת בניה (הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת) הכוללת ממ"ד חדש עבור 2 דירות הגג. - על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשביל הולכי הרגל (בייעוד שצ"פ-צפונית לבניין) והקמת גדר קלה חדשה במקומה.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין לגורים בן 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת קרקעי, עבור 26 יח"ד (4 יח"ד לקומה בקומות טיפוסיות 1-6 + 2 דירות גג). הבניין נמצא בין 2 רחובות, ופונה בחזית הקדמית מזרחית (חזית ראשית) לרחוב יהודה הנשיא, בחזית הקדמית מערבית לרחוב אושה, בחזית הצדדית-צפונית הבניין פונה לשצ"פ, ובחזית הצדדית-דרומית לבניין מגורים קיים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		416	1972	הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 26 יח"ד.

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 26 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 24 בעלי זכות בנכס (92.30%, למעט בעלי זכות בתתי חלקות 5 + 8). נשלחה להודעה לבעלי הזכות שלא חתמו, ולא התקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 14.07.2024) המלצה לתת היתר חלקה 521 בגוש 6630 בבעלות פרטית חלקה 529 בגוש 6630 בבעלות עיריית ת"א. מגירה 100: תכננו גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם שצ"פ - הגדר תתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות ודרישות הרישוי. יש לקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי לאכלוס. תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 04.07.2024) פטור

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות קיים בהיתר:	קיים בהיתר: 7 קומות (קומה 7 היא קומה חלקית) מעל קומת עמודים.	לא מוצעת תוספת קומות לבניין.	
מס' יח"ד קיים בהיתר	26 יח"ד	לא מוצעת הגדלת הצפיפות בבניין.	
זכויות בניה לפי תמ"א 38 תוספת 25 מ"ר ליח"ד בקומה הקיימת בהיתר	הקומה הטיפוסית קיימת לפי היתר 416 משנת 1973 לקומה (שרות + עיקרי): 25 מ"ר במכפלת 4 יח"ד = 100 מ"ר	שרות לקומה (ממ"ד): 4 ממ"ד לקומה בשטח נטו של 36 מ"ר + עובי קירות של 17.43 מ"ר = 53.43 מ"ר. עיקרי לקומה (מוצע בממ"ד	הערה: קיימות מרפסות הבנויות מכוח נוהג שנסגרו, ללא היתר, הבולטות מעבר לקו בניין קדמי-מערבי. הבקשה כוללת הריסת אותו החלק הבולט, וצרוף שטחו לשטח המרפסות החדשות. עיין להלן.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
(כולל ממ"ד)		ובמרפסות): 37.19 מ"ר סה"כ שטח מוצע לקומה שרות + עיקרי = 68.5 מ"ר	
קומה 7	השלמת הקומה כתכסית הקומות מתחת	עבור 2 דירות הגג: מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד הקטנה מתכסית הקומות התחתונות בשטח כולל של 114.55 מ"ר. (כולל 2 ממ"ד)	
שימוש מותר בקומת העמודים לפי תמ"א 38	-חדרים לתפקוד הבניין. עד 26 מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר למחסן	-הגדלת לובי הכניסה בשטח של 21.38 מ"ר 26-מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר, ובשטח כולל של 137.15 מ"ר	
קווי בניין קדמי מזרחי לרחוב יהודה הנשיא	הערה: קווי הבניין לתוספת הבניה הם לפי מדיניות תמ"א לאזור 28. לפי תב"ע ולפי המדיניות: 5 מטרים 2 מטרים עבור ממ"ד	למעט קומה 7: קיים: 4.4 מ' מרפסת סגורה (ללא היתר) בכל הקומות: מוצע: הריסת הוויטרינה הקיימת ובנייתה מחדש בקו הבניין המותר. ובנוסף: 2.04 מ' עבור ממ"ד ושטח מרפסת עיקרי.	0.6-מ'. בהתאם לחו"ד היועמ"ש אותו החלק הבנוי (0.6 מ') מעבר לקו הבניין סומן להריסה ושטחו צורף לשטח המרפסות המוצעות. 2.96-מ' מעבר לקו בניין קדמי שניתן לאשר מאחר ובהתאם להוראות המדיניות לאזור, במקרים חריגים קווי הבניין יהיו לפי שיקול דעת.

מידע: 22-03341 רישוי: 1475-24 ת.בניין: 031-2076

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי מערבי לרחוב אושה צדדי דרומי כלפי בניין מגורים צדדי צפוני כלפי שצ"פ	לפי תב"ע ולפי המדיניות: 4 מטרים קווי הבניין לחזית זו הם לאחר חלוקה ואיחוד עם חלקה 650, בהתאם להוראות תכנית 1454 החלה על החלקה. לפי תב"ע ולפי המדיניות: 4.5 מטרים	ובנוסף בקומה 7 בלבד: מוצעת הגדלת הקומה. 5.0 מ' מגבול המגרש קיים בהיתר: 16.51 מטרים מוצע: 13.75 מטרים עבור ממ"ד ושטח מרפסות עיקרי. ללא שינוי מהקיים בהיתר ללא שינוי מהקיים בהיתר	בבניין הנידון קיים מעבר כלי רכב לחניה במרווח הצדדי דרומי, ולא ניתן למקם שם מגדלי ממ"ד. לאור זאת ומאחר ונשמר מרחק של יותר מ-2 מ' מגבול המגרש הקדמי, ניתן לאשר את מגדל הממ"ד המוצע, וכן את המרפסות (ע"ח שטח עיקרי מותר מתמ"א 38) המוצעות בהתאם לקו בינוי מגדלי הממ"ד.
	לפי תב"ע ולפי המדיניות: 4 מטרים	ללא שינוי מהקיים בהיתר	
	לפי תב"ע ולפי המדיניות: 4 מטרים	ללא שינוי מהקיים בהיתר	
קווי בניין למרפסות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזית קדמית מזרחית (רחוב יהודה הנשיא)	1.2 מ' ללא הקלה.	בתוך קווי הבניין המותרים מתמ"א 38.	
חזית קדמית מערבית (רחוב אושה)	1.2 מ' ללא הקלה. בהקלה 1.6 מ' המהווים 40% ממרווח קדמי של 4 מ'	בתוך קווי הבניין המותרים	
הוראות נוספות	המרפסות תהיינה חזרתיות	המרפסות חזרתיות	
מרפסות: שטח כולל לבניין	התאמה לשטח מרפסות כולל לבניין: 12 מ"ר במכפלת 26 יח"ד = 312 מ"ר בנוסף: שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	24 מרפסות בקומות 1-6 בשטח של 312.15 מ"ר -תואם. שטח מרפסת החורג משטח מרפסות מותר קודד כשטח עיקרי מכוח תמ"א 38.	יש לדייק את שטח המרפסות. ניתן כתנאי טכני.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
גדרות	X	
מסתורים	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
2	תוספת בניה וביטול נסיגות במפלס דירות קומת הגג במסגרת תמ"א 38
3	סגירה חלקית של קומת עמודים מפולשת לטובת הקמת מחסנים דירתיים

#	הקלה
4	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
5	הבלטת מרפסות מעבר ל 40% מקו הבניין עד לקו חזית ממ"דים לטובת חיזוק המבנה ומתן חזית אחידה
6	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 0.4 מ' במקום 3 מ' המותר
7	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין קדמי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 5 מ' המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
4	הקלה לא נדרשת (כלפי החזית הקדמית-מערבית לרחוב אושה)- המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים.
5	הקלה לא נדרשת- המרפסות מוצעות בתוך קו הבניין המוקטן שניתן לאשר לבניין במפורט לעיל, מכח תמ"א 38. המרפסות מוצעות עם אלמנט חיזוק.
6	הקלה לא נדרשת (נוסח הפרסום לא מדויק- מדובר על קו בניין קדמי מערבי לרחוב אושה)- הבניה מוצעת בתוך קווי הבניין המותרים.
7	הקלה לא נדרשת (נוסח הפרסום לא מדויק- מדובר על קו בניין קדמי מזרחי לרחוב היודה הנשיא)- הבניה מוצעת מכוח תמ"א 38, וניתן לאשר ממ"ד המוצע שלא במסגרת הקלה כמפורט לעיל ב"קווי בניין".

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 27.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 10.02.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 11/07/2024:

הבקשה כוללת:

הרחבת 26 יחידות דור הקיימות בבניין.

חוות דעת:

קירות ממ"דים היורדים לקומת קרקע לא פוגעים בחניות הקיימות, לכן

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועת.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 27.10.2025

עץ מס' 2 הוא עץ זית המיועד להעתקה בתחום המגרש.
עצים 1 3 4 הם עצים לא מוגנים המבוקשים לכריתה.

על העצים מסומנים בתכנית לשימור, שוחחתי עם עורך הבקשה וסיכמנו כי הוא יעדכן את התכנית לאחר החלטת הוועדה בהתאם לייעוד העצים בסקר שהוגש. יש לסמן מיקום חדש להעתקת עץ הזית במגרש. יש לטעת 6 עצים חדשים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.02.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.01.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	16.00	30.00	2.00	כריתה	
2	זית אירופי	4.00	30.00	4.00	העתקה	8,143.00
3	וושנינגטוניה חסונה	16.00	30.00	2.00	כריתה	
4	וושנינגטוניה חסונה	16.00	30.00	2.00	כריתה	
5	צאלון נאה	12.00	40.00	10.00	שימור	16,085.00
6	ברכיכיסון צפצפתי	5.00	20.00	3.00	שימור	3,769.90
19	ברכיכיסון צפצפתי	5.00	20.00	3.00	שימור	3,769.90
23	מכנף נאה	16.00	50.00	12.00	שימור	16,493.40
24	מכנף נאה	16.00	50.00	12.00	שימור	16,493.40
25	מכנף נאה	16.00	50.00	12.00	שימור	16,493.40
27	מכנף נאה	10.00	50.00	12.00	שימור	21,991.10
28	בוהיניה מגוונת	12.00	40.00	7.00	שימור	7,238.20
29	אראוקריה רמה	12.00	30.00	3.00	שימור	5,428.70
30	בוקיצה קטנת-עלים	8.00	30.00	3.00	שימור	4,410.80
31	בוקיצה קטנת-עלים	8.00	30.00	5.00	שימור	4,410.80
41	מכנף נאה	6.00	30.00	3.00	שימור	5,937.60
42	בוקיצה קטנת-עלים	8.00	30.00	3.00	שימור	4,410.80
43	בוקיצה קטנת-עלים	8.00	30.00	3.00	שימור	4,410.80
44	פיקוס צר-עלים	10.00	30.00	4.00	שימור	4,410.80
45	פיקוס בנימינה	10.00	40.00	4.00	שימור	7,841.40
46	דקל טבעות	8.00	30.00	2.00	שימור	4,608.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 10.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם החלו בבנייה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 17.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

תוגש תצ"ר לצורך איחוד חלקות. אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

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

- בקומת העמודים: הגדלת לובי הכניסה לבניין, סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת 26 מחסנים דירתיים.
- בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח של נטו כ-13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת סגירת מרפסות שאושרו מכוח נוהג ונסגרו ללא היתר, הבולטות כ-0.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, הסדרת מסתורים חדשים.
- בקומה 7-קומה חלקית: תוספת בניה (הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת) הכוללת ממ"ד חדש עבור 2 דירות הגג.
- על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשביל הולכי הרגל (בייעוד שצ"פ-צפונית לבניין) והקמת גדר קלה חדשה במקומה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	הטענת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ
7	אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית
8	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 המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה

#	התנאי
	בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	תנאי לאכלוס:

יש לקבל את אישור אגף הנכסים ולהציג מפה לצורכי רישום מאושרת ורישום בטאבו כמגרש אחד

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוף כפי שמופיעות בתיק המידע וקבלת אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום שיפוף המבנה.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	קבלת אישור אגף נכסים להריסת הגדרות הפולשות לחלקות העירייה ולבניית גדרות בגבולות המגרש (הגובלים ברחוב אושה ובשצ"פ) בהתאם לתוכנית ההיתר.
4	בהתאם לחו"ד היועמ"ש לעניין, הריסת כל אותו חלק המרפסת הסגורה הבנוי מעבר לקו הבניין הקדמי-מזרחי, בזמן ביצוע עבודות הבניה, וצרוף השטח הנ"ל לשטח מרפסת פתוחה ומקורה, כמסומן בתכנית ההיתר.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
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	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

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

- בקומת העמודים: הגדלת לובי הכניסה לבניין, סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך הסדרת 26 מחסנים דירתיים.
 - בקומה טיפוסיות 1-6: תוספת ממ"ד בשטח של נטו כ-13 מ"ר עבור כל יח"ד קיימת, בניית 24 מרפסות בולטות פתוחות ומקורות עבור כל יח"ד בקומות 1-6, הריסת סגירת מרפסות שאושרו מכוח נוהג ונסגרו ללא היתר, הבולטות כ-0.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי-מזרחי והסדרת ויטרינה חדשה בתוך קו הבניין המותר, הסדרת מסתורים חדשים.
 - בקומה 7-קומה חלקית: תוספת בניה (הקטנה מתכסית הקומות המורחבות מתחת) הכוללת ממ"ד חדש עבור 2 דירות הגג.
 - על המגרש: הריסת גדר הפולשת לשביל הולכי הרגל (בייעוד שצ"פ-צפונית לבניין) והקמת גדר קלה חדשה במקומה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

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	הטענת התחייבות לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות של חב' שמ"מ
7	אישור התצ"ר ע"י יו"ר ועדה מקומית
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	המרפסות המקורות והפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
2	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

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

תנאים לאיכלוס

#	תנאי
1	תנאי לאכלוס: יש לקבל את אישור אגף הנכסים ולהציג מפה לצורכי רישום מאושרת ורישום בטאבו כמגרש אחד

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע וקבלת אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיום שיפוץ המבנה.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	קבלת אישור אגף נכסים להריסת הגדרות הפולשות לחלקות העירייה ולבניית גדרות בגבולות המגרש (הגובלים ברחוב אושה ובשצ"פ) בהתאם לתוכנית ההיתר.
4	בהתאם לחו"ד היועמ"ש לעניין, הריסת כל אותו חלק המרפסת הסגורה הבנוי מעבר לקו הבניין הקדמי-מזרחי, בזמן ביצוע עבודות הבניה, וצרוף השטח הנ"ל לשטח מרפסת פתוחה ומקורה, כמסומן בתכנית ההיתר.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור העצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
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	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	24-1627	תאריך הגשה	18/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	גליקסברג 5	שכונה	נאות אפקה ב
גוש/חלקה	6625/124	תיק בניין	2199-005
מס' תב"ע	1450, 1450א, 9086, 9144, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	1,000.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נאות אפקה התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
בעל זכות בנכס	רינת הלנה ברבש	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	אלונה בן נתן	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	עומרי בר זאב	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	איריס פישוהוף	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	גב סיגל ויולט בר זאב	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	רנה פיין	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	ראובן פרח	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	עמוס פיין	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	רוני שפירא	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	שושנה פרח	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	יוסף חיים גרנות	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	מנוחה גרנות	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
בעל זכות בנכס	ליאורה שפירא	גליקסברג 5, תל אביב - יפו 6941237
עורך ראשי	אוהד וסרמן	כצנלסון 45, גבעתיים 5321611
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל מירון שוכנר	דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות ומסתורי מערכות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

יש לציין שלבניין השכן מצפון בכתובת גליקסברג 7, אושרה בקשה להריסה ובניה (מכוח תמ"א 38), אשר נמצאת כעת בשלב בקרת תכן.

על החלקה קיים בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד.
הבנין פונה בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב גליקסברג, ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		143	1976	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית (הבנויה מעל ל-50%) מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד.
		293	1978	היתר שינויים לבניין: סגירת מרפסות שאושרו כמקורות ופתוחות. ההיתר לא מומש, אושר היתר שינויים אחר בשנת 1979, לפיו הבניין בנוי.
		807	1979	היתר שינויים לבניין: שינויים בשטח הדירות, המרפסות, ושינויים פנימיים.
97-1399	24/07/1997	98-0081	26/01/1998	הגבהת מעקה הגג לגובה 1.3 מ' בחזית הדרומית והמזרחית
03-0312	26/02/2003	03-0431	20/07/2003	בניה ללא תוספת שטח מעלית פנימית

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משתף בת 8 תתי חלקות והבקשה ע"י מיופה כוחם של 6 (75%) בעלי זכות בנכס.
נשלחו הודעות לשאר הבעלים לפי תקנה 336, ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.08.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 124 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.
במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 15.09.2024)
המלצה לתת היתר

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1000 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1			
לפי תב"ע	2 קומות + קומת גג חלקית (מעל 50%) + קומת עמודים = 4 קומות	3 קומות לפי תב"ע = 4 קומות	סגירת קומת העמודים, הניתנת לפי תמ"א 38 החלה על המגרש, לצורך הסדרת יח"ד בקומת העמודים (בתנאי לשמירה של 35% משטח הקומה לצורך תפקוד הבניין).

עמ' 147

מידע: 22-03187 רישוי: 24-1627 ת.בניין: 2199-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי מדיניות תמ"א ג1 סה"כ קומות	3 קומות 0.65 קומות 7.65 קומות	3 קומות 0.65 קומות 7.65 קומות	הערה: מס' הקומות תואם למספר הקומות המותר בנספח של תוכנית תא/5000 (8 קומות) וכן את מדיניות תמ"א 38 לאזור.
חישוב צפיפות לפי ממוצע של 78 מ"ר מכוח ג'1 סה"כ:	28 = 78 / 2,180 יח"ד. 15% מתוך 21 יח"ד המוצעות (לא כולל יח"ד מכוח ג'1) יהיו בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר = 3 יח"ד 2 יח"ד 29 יח"ד. בתנאי ש- 3 יח"ד יהיו עד 63 מ"ר (עיקרי)	קומת קרקע: 3 דירות גן. שלושתן עם שטח נלווה בקומת המרתף העליונה. קומות 1-3: 12 יח"ד (4 יח"ד לקומה). קומות 4-5: 6 יח"ד (3 יח"ד לקומה) קומה 6: 2 יח"ד והמשך דירה דו מפלסית (דירה מס' 22) מקומת הגג. בקומת הגג: 2 דירות גג, אחת מהן דו-מפלסית (דירה מס' 22) עם המשך בקומה 6. 25 יח"ד. מתוכן 4 יח"ד בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.	
קווי בניין קדמי לרחוב גליקסברג אחורי מערבי	5 מטרים 8 מטרים	5 מטרים 8 מטרים	

עמ' 148

מידע: 22-03187 רישוי: 24-1627 ת.בניין: 2199-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי צפוני	3 מטרים	3 מטרים	
צדדי דרומי	3 מטרים	3 מטרים	
לפי תב"ע			
קומות א + ב	25% לכל קומה, סה"כ ל-2 קומות = 500 מ"ר		
קומת הגג החלקית	16.25% = 162.5 מ"ר		
סה"כ שטח	662.5 מ"ר		
לפי תמ"א			
שטח תכנית קומה טיפוסית קיימת בהיתר	333.9 מ"ר		הערה: לפי מפת המדידה לבניין הבנוי לפי היתר 807 משנת 1979
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית	13 מ"ר עבור 3 יח"ד = 39 מ"ר		
סה"כ תכנית קומה טיפוסית מורחבת	372.9 מ"ר		
זכויות לפי תוספת קומות	363.68 במכפלת 3 קומות = 1118.7 מ"ר		
קומת עמודים קיימת בהיתר (פחות)			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מ-50%) מילוי קומת עמודים תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר סה"כ זכויות לפי תמ"א: סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	77.44 מ"ר 372.9 מ"ר - 77.44 = 295.46 מ"ר 13 במכפלת 8 יח"ד = 104 מ"ר 104 + 1118.7 + 295.46 1518.16 מ"ר = 1518.6 + 662.5 2,180.66 מ"ר	קומת קרקע: 119.59 מ"ר קומה 1: 323.67 מ"ר קומות 2-3: 651.21 מ"ר (325.61 מ"ר לקומה) קומות 4-5: 725.53 מ"ר (362.77 מ"ר לקומה) קומה 6: 361.92 מ"ר סה"כ (לא כולל ג'1): 2,181.94 מ"ר.	1.28-מ"ר, המהווים סטיה נכרת שלא ניתן לאשר. הקטנת הבניין לשטח המותר ניתנה כתנאי טכני.
ממ"ד בכלל הקומות שטחי שירות נוספים בקומות מכוח תב"ע בלבד- לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 1450. בליטות	9 מ"ר נטו במכפלת 25 יח"ד = 225 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 25 ממ"ד בשטח נטו של 221.28 מ"ר + עובי קירות של 73.14 מ"ר = 294.42 מ"ר היטל בליטת קומה א'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מבואות וחדרי מדרגות- לפי תכנית ל'1 שטחים משותפים לתפקוד הבניין, אחסנה, חדרי אופניים ועגלות מחסנים דירתיים	לקומה: 45 מ"ר (4 יח"ד בקומה טיפוסית + 2 מעליות) ובתוספת 25% לפי פרוטוקול לתכנית ל'1 = 225 מ"ר סה"כ ללא הגבלה בקומת הקרקע בלבד: עד 25 מחסנים בשטח של 6 מ"ר כל מחסן.	בקרקע- 60.66 מ"ר 218.38 מ"ר בקומת הקרקע: 147.21 מ"ר מוצעים 10 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 58.14 מ"ר.	הערה: מוצעים עוד מחסנים בקומת המרתף. עיין להלן בפרק מרתפים
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 25 יח"ד בבניין = 300 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 20 מרפסות בשטח כולל של 280.60 מ"ר ובשטח של עד 14 מ"ר למרפסת	
קווי בניין למרפסות:	קדמי לרחוב גליקסברג- 1.2 מ' מטרים ללא הקלה או בהקלה 2.0 מטרים מתוך מרווח של 5.0 מטרים (40%) אחורי מערבי בהקלה 2 מטרים מתוך מרווח של 8.0 מטרים (25%)	1.92 מ' (38.4%) 2.0 מ' (25%)	1.92- מ' (38.4% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר. 2.0- מ' (25% מהמרווח) המבוקשים כהקלה להבלטת מרפסת שניתן להמליץ לאשר.
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	בחלקה- 4.05 מ' בחלקה- 3.10 מ'	בחלקה 1.05 מ' ובחלקה 0.6 מ' (ביחס לתמ"א 38) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.

עמ' 151

מידע: 22-03187 רישוי: 24-1627 ת.בניין: 2199-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה קומה (ברוטו)	קרקע: עד 3.5 מ' טיפוסית: עד 3.5 מ'	קומת קרקע: בחלקה - 3.5 מ' בחלקה - 4.4 מ' הנ"ל נובע מכך שקומת הכניסה של הבניין היא דו מפלסית, מאחר והבניין נמצא בין 2 רחובות עם הפרש טופגרפי של כ-1.1 מ'. גובה הקומה המותר לעניין זה נלקח מפני הרחוב הגבוה שאר הקומות: 3.5 מ'	

בניה על הגג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג (447.5 מ"ר) המהווים 290.86 מ"ר	2 דירות גג ושטחים משותפים לתפקוד הבניין בתכסית כוללת של 287.77 מ"ר	
גובה קומת הגג נטו	2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית)	3.0 מ'	0.15 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
ברוטו	5 מ'	4.7 מ'	
נסיגות לרחוב גליקסברג	2 מ'	תואם 2.34 מ'	
לשאר החזיתות	1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	לחזיתות צדדיות: ללא נסיגה. ניתן לאשר את הבינוי המוצע	
פרגולה על הגג 1/3 משטח מרפסת הגג	מוצעות 2 מרפסות גג ומעליהן מצללה: 1. אחורית צפונית בשטח של 79.64 שטח מצללה מותר: 26.55 מ"ר 2. אחורית דרומית בשטח של	תואם 18.85 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	62.68 מ"ר. שטח מצללה מותר: 20.89 נמ"ר	תואם 19.37 מ"ר	
בינוי/ נסיגות מצללה	חזית קדמית- 1.2 מ' שאר החזיתות- 1.2 מ' או ללא נסיגה לפי שיקול דעת מהנדס הועדה	תואם חזית אחורית- תואם. חזיתות צדדיות ללא נסיגה/ נסיגה חלקית אך בהתאם לבינוי המוצע על הגג וניתן לאשר.	

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף- לפי שטח מגרש של 990.22 מ"ר	עד 85% משטח מגרש של 1000 מ"ר המהווים 850 מ"ר	715.80 מ"ר	
שימושים	בקומת המרתף העליונה בלבד: שטח מלווה עבור דירות הגן בקומת הקרקע, בשטח הזהה לשטח הדירה מעל: 1. דירה מס' 1- 67.75 מ"ר 2. דירה מס' 2- 39.19 מ"ר 2. דירה מס' 2- 45.49 מ"ר	קומת מרתף 1-: שטח נלווה עבור דירה מס' 1 בשטח של 65.16 מ"ר שימושים: חדר משחקים. שטח נלווה עבור דירה מס' 2 מקומת הקרקע בשטח של 38.08 מ"ר שימושים: חדר משחקים. שטח נלווה עבור דירה מס' 2 מקומת הקרקע בשטח של 44.60 מ"ר שימושים: חדר משחקים.	

עמ' 153

מידע: 22-03187 רישוי: 24-1627 ת.בניין: 2199-005

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובנוסף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	מאגר מים חדר משאבות 13 מחסנים דירתיים שטח של עד 12 מ"ר כ"א. קומת מרתף 2-:	
	קומת מרתף 2-:	חניות חדר טרפו מחסן דירתי בשטח הקטן מ- 12 מ"ר. קומת מרתף 3-:	
	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	חניות חדר טרפו מחסן דירתי בשטח הקטן מ- 12 מ"ר. קומת מרתף 3-:	
	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים, עד 5% משטח הקומה.	חניות מחסן דירתי בשטח הקטן מ- 12 מ"ר. סיכום מחסנים דירתיים: 15 מחסנים דירתיים במרתף + 10 מחסנים בקומת הקרקע. סה"כ- 25 מחסנים עבור 25 יח"ד. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר)	
גובה קומת המרתף	עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.	-תואם	
קומות	2 קומות במידת הצורך עד 6 קומות	3 קומות	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	מפלס הכניסה הקובעת (+26.35) מוצע 0.45 מ' מעל למפלס רחוב גליקסברג (+25.90) בהתאם למותר.
אזור מרתפים	X	
מערכות בחצר	X	גמל המים מוצע בגדר האחורית מערבית בגובה של 1.5 מ' ובנסיגה של מטר מרחוב המאירי, בהתאם למותר. אזור חדר טרו מוצע כחלק אינטגרלי הבניין ופונה לחזית הצדדית-צפונית בהתאם למותר.

הערות	לא	כן	
החלקה נמצאת על קרקע טופוגרפית. בחלקה הקדמי לרחוב גליקסברג פני הרחוב (+25.90) נמוכים כ-1.1 מ' מפי החלקות הגובלות בגבול החלקה האחורי (כ-27.00+). פיתוח השטח מוצע בהתאם לשינויים הטופוגרפיים של פני הקרקע הטבעיים. המרווח הקדמי מוצע בהתאם למפלס הרחוב (+25.90), והמרווח הצדדי דרומי והאחורי מערבי מוצעים כ-0.5 מעל למפלס הקרקע הגובלת. ניתן לאשר את פיתוח השטח המוצע.		X	פיתוח שטח
מוצע מחסן האופניים המכיל 12 מ"ח כנדרש. מוצעים 11 חניות בפיתוח השטח כנדרש.		X	חניות אופניים
מוצעות בתוך גובה של 1.5 מ' בהתאם למותר.		X	גדרות הפרדה פנימיות
		X	רצועת גיבון
מוצעת בהתאם למותר		X	גדר קדמית לרחוב גליקסברג
מוצעת גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר.		X	גדר צדדית-צפונית
מוצעת גדר בנויה בגובה של עד 1.5 מ' בהתאם למותר.		X	גדר צדדית-דרומית
הגדר חורגת מגובה של 1.5 מ'. ניתן כתנאי טכני.	X		גדר אחורית מערבית
מוצעת גדר הפרדה במרווח הצדדי הדרומי החורגת מהגובה המותר. ניתן כתנאי טכני.	X		גדרות הפרדה פנימיות
מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור השטח הנלווה לדירה מס' 1, במרווח הצדדי-צפוני והמרווח האחורי-מערבי, ברוחב של עד 1.5 מ' ובשטח של עד 10 מ"ר לפאה. מוצעת חצר אנגלית עבור השטח הנלווה לדירה מס' 2 במרווח הצדדי-דרומי, ברוחב של עד 1.5 מ' ובשטח של עד 10 מ"ר.		X	חצר אנגלית
טיח בגוון לבן בהתאם למותר		X	חומרי גמר

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג
2	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	פטור ממרפסות שירות
4	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
5	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
6	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3 מ' המותר
7	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 200 מ"ר עבור 8 יחידות דיור
8	תוספת 15 יחידות דיור מכוח תמא 38, ל-8 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית ובניית מבנה בן 23 יחידות דיור סך הכל
9	תוספת זכויות בגין סגירת קומת עמודים מפולשת
10	תוספת זכויות תמ"א 38 עבור 3 קומות מורחבות
11	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי/אחורי ל 1.6 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
2	א. ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 1.92 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים (38.4% מהמרווח). ב. ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 8 מטרים (25% מהמרווח).
3	הקלה לא נדרשת- התכנית לא דורשת בניית מרפסות שרות בבניין.
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 4.05 מ' (בחלקה, ובחלקה 3.1 מ') במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
5	הקלה לא נדרשת- בניה ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות היא לשיקול דעת מהנדס הוועדה וניתן לאשר אתהבינוי המוצע על הגג (ללא הקלה), כמפורט בפרק "בניה על הגג" לעיל.
6	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת גג בגובה (נטו) 3.0 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית מוצע בבניין) המותרים לפי תכנית ג1.
7	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
8	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
9	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
10	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים לפי מתכונת פרסומים.
11	לא ניתן להמליץ על הקלה לבניית גדר בגובה של 1.6 מ' במקום 1.5 מ' המותרים, מאחר ולא קיימת הצדקה תכנונית לכך. הנמכת הגדר לגובה 1.5 מ' בהתאם לותר נתנה כתנאי טכני.

תאריך הודעה אחרונה: 31/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 21.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 30.04.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 04/03/2025:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 23 יחידות דיור(7יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 16 יח"ד מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן לפי תא/מק/9072:

41.33 מקומות חניה לרכב פרטי(7X1.33+16X2=41.33),
2 מקומות חניה לרכב נכים,
5 מקומות חניה לאופנועים,
23 מקומות חניה לאופניים.
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,
2 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2- באישור מורשה נגישות מלכה איגר,

5 מקומות חניה לאופנועים-2 קומות מרתף,
23 מקומות חניה לאופניים- 12 מ"ח בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה+11 מ"ח בפיתוח קומת קרקע.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

- 1. תכנון תנועת תואם אישור אגף התנועה ואגף הדריס(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
- 2. עבור 3.33 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי- השתתפות בקרן חניה משום שב-2 קומות מרתף אין אפשרות לתכנן מקומות חניה נוספים מעבר למוצע.

המלצה:

- 1. להעביר לוועדה לאישור תכנון תנועת המוצע.
- 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 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 רזון 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 09.03.2025

מתוכנן חדר עם 3 עגלות ושני מיכלים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 09.09.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 17,919.
עץ מס' 335 נטוע במפלס מוגבה מהרחוב ונמצא התחום קווי הבניין ולכן לא ניתן לשמרו.
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10,219 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
סכמת חלחול: תקינה/לא רלוונטי.
במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 09.03.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 28.07.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
87	פנסית דו-נוצתית	2.50	8.00	1.50	שימור	563.00
99	פנסית דו-נוצתית	2.50	9.00	1.50	שימור	534.00
221	הדר החושחש	4.00	12.00	3.00	כריתה	
226	היביסקוס סתריה	7.00	18.00	5.00	כריתה	
249	הדר החושחש	6.00	10.00	3.00	כריתה	
283	סיסם הודי	12.00	40.00	8.00	שימור	9,043.00
286	הדר החושחש	4.00	12.00	2.00	כריתה	
287	הדר החושחש	3.00	12.00	3.00	כריתה	
288	הדר החושחש	4.00	14.00	4.00	כריתה	
335	סיסם הודי	12.00	45.00	12.50	כריתה	15,260.00
403	סיסם הודי	9.00	33.00	7.00	שימור	8,207.00
514	פיקוס צר-עלים	8.00	28.00	8.00	כריתה	2,659.00
532	הדר החושחש	1.50	10.00	2.50	כריתה	
533	משמש	2.50	14.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 08.08.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 124 בגוש 6625 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 15.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל
קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג
חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.
-על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות ומסתורי
מערכות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
כולל ההקלות הבאות:

1. בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 4.05 מ' (בחלקה, ובחלקה 3.1 מ') במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
 2. בניית קומת גג בגובה (נטו) 3.0 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית מוצע בבניין) המותרים לפי תכנית ג1.
 3. בניית מרפסות הבולטות כ-2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים (40% מהמרווח).
 4. בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 8 מטרים (25% מהמרווח).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

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	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידם. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. כל אחת משתי דירות הגן בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף העליון, תהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,919 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החניה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

#	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 תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידם. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. כל אחת משתי דירות הגן בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף העליון, תהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	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
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

על המגרש: הסדרת רמפת גישה למרתף חניה במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות ומסתורי מערכות בגבולות המגרש, הקמת גדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה נטו של 4.05 מ' (בחלקה, ובחלקה 3.1 מ') במקום 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.
- בניית קומת גג בגובה (נטו) 3.0 מ' במקום 2.85 מ' (גובה קומה טיפוסית מוצע בבניין) המותרים לפי תכנית ג1.
- בניית מרפסות הבולטות כ-2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 5 מטרים (40% מהמרווח).
- בניית מרפסות הבולטות 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותר של 8 מטרים (25% מהמרווח).

- לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.33 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

עמ' 160

מידע: 22-03187 רישוי: 24-1627 ת.בניין: 2199-005

מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

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	הטענת התחייבות ותכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידם. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. כל אחת משתי דירות הגן בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף העליון, תהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17,919 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיזור שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כלל דיירי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים לשימוש כל בעל תו נכה, ולא יהיה ניתן להצמידם. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 4. כל אחת משתי דירות הגן בקומת הקרקע והשטח הנלווה לה במרתף העליון, תהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.

עמ' 161

מידע: 22-03187 רישוי: 24-1627 ת.בניין: 2199-005

#	תנאי
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1385	תאריך הגשה	07/09/2025	
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	אשכול לוי 63א	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	6883/25	תיק בניין	2106-063
מס' תב"ע	1043, 1111, 1111א, 1111א1, 1111א5, 1740, 3954, 4053, 4241, 4676, 4800, 628, 1ג, 1ל, צ	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דני נאווה	כהן אלי 11, תל אביב - יפו 6963006
מבקש	אמיליה רייק	9, 4481400
בעל זכות בנכס	רייק משה	עקבי הצאן 9, אלקנה 44814

מהות הבקשה: (מעין צפדיה סלמה)

בקשה להיתר להפעלת מעון יום לפעוטות, "חלום של משפחתון", בדירת מגורים הדרומית בקומת קרקע, עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

מצב קיים: במגרש מבן 9 (בתב"ע 1111א1) למגורים המורכב מ-5 בניינים (114-118) הזוגיים בגובה 11 קומות מעל קומה מפולשת והאי זוגיים בגובה 6 קומות, סה"כ 148 יח"ד מעל 2 מרתפים משותפים. כניסת כלי רכב לחלקה הנדונה מרח' אמיר גלבוע אל שביל גישה בייעוד שטח זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב ויציאת כלי רכב מרחוב חפץ יאשה. כעת מדובר על בנין טור עם 5 כניסות בן 6 קומות לפי כתובות לוי אשכול -63 63 ד. הגן המבוקש מוצע בדירת הגן הדרומית בבנין 117 בכניסה לוי אשכול /63א. בשנת 2009 הוצא היתר מס' 0016-2009 לשינויים כלפי ההיתר המקורי ולפי ההיתר הנ"ל אושרו מרתפים צמודים לדירות גן בשטח של 70 מ"ר עבור חדר משחקים. המרתף אינו משמש את הגן. הערה: בשנת 2019 הוצא היתר מס' 0368-19 לאישור בדיעבד של שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש מעורב של גן ילדים בשטח של 72 מ"ר עבור 20 ילדים בגילים 1-2 שנתיים, לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 1.08.2021 ובשאר שטח הדירה- מגורים, בבנין מגורים קיים (מס' 117 לפי תב"ע 1111א1 /) בן 6 קומות (148 יח"ד). יש לציין שלדירה הנדונה מוצמדות 2 חצרות פרטיות. קיים ממ"ד. הגן פעיל כיום.

הערה: בדירה הצפונית ניתן היתר מס' 24-2747 להפעלת מעון יום עבור 36 פעוטות, לתקופה מוגבלת עד לתאריך 30.8.2026 בלבד. ההחלטה לאשר מעון יום לתקופה מוגבלת התקבלה לאחר סיור שנערך במקום בחודש מרץ 2025 ע"י חברי ועדה אשר התרשמו באופן בלתי אמצעי מכך שקיים אי סדר באיסוף הילדים ובתנועת המכוניות במקום בשעת הביקור) בשעה כ-16.00. על החלטה זו הוגש ערר ע"י המתנגדים, אשר לא התייצבו לדיון. וועדת הערר ציינה כי הונחה דעתה כי לא נפל פגם מהותי בהחלטה וכי הופעל שיקול דעת כנדרש והורתה על מחיקת הערר. עוד צוין, כי בכל דיון עתידי בבקשות לגני ילדים בבנין הנדון, הועדה המקומית תשקול את קיומם של מספר גנים במבנה מגורים אחד ואת הצורך בתיאום במקרה שכזה.

הערות נוספות:

הוגשו ע"י מבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש לפי סעיף 151ב לחוק: • בקשה חתומה להפעלת היתר עבור מעון יום ל- 36 פעוטות. • הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי זכות. • התחייבות/ רישיון להפעלת מעון בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום תשע"ט 2018 עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה. (31.8.2026) • הסכמת בעל הנכס לפתיחת מעון יום בנכס. הגן מבוקש בקומת קרקע. הגן פעיל כיום . סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון. בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק: • תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת בין התאריכים 28/07/2025 - 11/08/2025. • משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 29/07/2025. התקבלו התנגדויות. התקבלה תגובה להתנגדויות מטעם המבקשת.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	גדעון אלישע -	התשתית הקיימת אינה ערוכה לאישור הבקשה. קיים כביש שבו נתיב אחד בלבד המשמש מספר רב של בניינים גבוהים. נתיב זה משמש גם את הנכנסים לחניה של מספר בניינים (לפחות 5 בניינים רבי קומות) וגם את חלק מהיוצאים אשר נוסעים אלו מול אלו בכיוונים מנוגדים ובנתיב אחד בלבד! תשתית הכביש הקיימת אינה מתאימה להכיל עוד כ 36 רכבים אשר יגיעו עם פעוטות בשעות הפתיחה ובשעות הסיום של מעון היום לפעוטות.
2	דניאלה סער -	פגיעה באיכות החיים והשימוש הסביר- הפעלת מעון צפויה ליצור רעש גבוה ומתמשך מתוך המשחקים מבנה ומחצר, פגיעה בשגרת היומיום, בריכוז ובעבודה מהבית. תנועה וחניה- בשעות קבלת והחזרת הילדים ייווצרו עומסי תנועה, חסימות כניסות לחניה וסיכון בטיחותי לדיירים ולהולכי

#	מתנגדים	נימוק
		רגל. אי-עמידה בתקני בטיחות ותכנון- חוסר התאמה לדרישות התקנות (חצר/מרחב משחקים תקינים, אמצעי בטיחות, ומרחקים מינימליים מיחידות מגורים). פגיעה בערך הנכסים. סטייה מייעוד ואופי תכנוני- שימוש המוצע אינו תואם את ייעוד המגרש למגורים ויוצר מטרד מתמשך לאופי התכנון המאושר. במקום שבו מבוקש להקים את מעון היום הנוכחי, פועל כבר מעון יום לפעוטות שקיבל רישיון להפעלה הגורם לרעש בלתי סביר, עומסי תנועה, היעדר פתרונות חניה ופגיעה באיכות החיים של הדיירים.
3	לי כהן מזרחי, דורית כהן, דביר כהן, תמיר כהן -	פגיעה באיכות החיים והשימוש הסביר- הפעלת מעון צפויה ליצור רעש גבוה ומתמשך מתוך המשחקים מבנה ומחצר, פגיעה בשגרת היומיום, בריכוז ובעבודה מהבית. תנועה וחניה- בשעות קבלת והחזרת הילדים ייווצרו עומסי תנועה, חסימות כניסות לחניה וסיכון בטיחותי לדיירים ולהולכי רגל. אי-עמידה בתקני בטיחות ותכנון- חוסר התאמה לדרישות התקנות (חצר/מרחב משחקים תקינים, אמצעי בטיחות, ומרחקים מינימליים מיחידות מגורים). פגיעה בערך הנכסים. סטייה מייעוד ואופי תכנוני- שימוש המוצע אינו תואם את ייעוד המגרש למגורים ויוצר מטרד מתמשך לאופי התכנון המאושר. במקום שבו מבוקש להקים את מעון היום הנוכחי, פועל כבר מעון יום לפעוטות שקיבל רישיון להפעלה הגורם לרעש בלתי סביר, עומסי תנועה, היעדר פתרונות חניה ופגיעה באיכות החיים של הדיירים.
4	מיכל זך -	בשתי הדירות גן פועלים כיום מעונות לפעוטות במשך כל היום קיים רעש מהגנים מדובר על הרבה תינוקות ב-2 גנים באותו בניין. התינוקות בוכים והרעש נשמע גם מתוך הדירה וגם מהחצרות. בנוסף, קיימת מצוקת חניה בכניסה למתחם וההורים שמביאים את הפעוטות בבוקר ובאים לאספם בסוף היום משבשים את הכניסה לחניון הפרטי של הדיירים. הם חוסמים את התנועה ופוגעים באורח החיים השוטף של דיירי המתחם. מצרפת דוגמה של רכב שחנה בכניסה למתחם וחסם את המעבר לחניון הפרטי.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	באותו הבניין, בקומת הקרקע פועל מעון יום עבור 36 פעוטות בדירה הסמוכה (בדירה הצפונית) לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה בנסיבות אלו, אישור בקשה למעון יום נוסף עבור 36 פעוטות בקומת הקרקע לתקופה מוגבלת עד 30.08.2026 בלבד, לכן ניתן להמליץ על הבקשה להפעלת מעון יום בדירה הסמוכה שהינו קיים בפועל משנת 2019.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
2	ראה האמור בסעיף 1.	מומלץ לא לקבל
3	ראה האמור בסעיף 1	מומלץ לא לקבל
4	ראה האמור בסעיף 1	מומלץ לא לקבל

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

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות, "חלום של משפחתון", בדירת המגורים הדרומית בקומת הקרקע, עבור 36 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק בתנאים הבאים :
-הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל התנאים, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
-בין השעות 14.00 - 16.00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכותל הגן.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן הועדה המקומית בתאריך 9.04.2025 אישרה מעון יום בדירה הסמוכה בקומת הקרקע בבניין הנדון עד לתאריך 30.08.2026 בלבד.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בין השעות 14:00 ל 16:00 לא תהיה כל פעילות מחוץ לכתלי הגן.
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל התנאים, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך.
3	אין בקבלת היתר להפעלת מעון לפי סעיף זה כדי לגרוע מהאיסור להפעיל מעון יום ללא רישיון כאמור בסעיף 4 לחוק הפיקוח.
4	אין בהיתר זה משום אישור או רישיון להפעלת מעון יום לפעוטות לפי חוק הפיקוח;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לאחר בדיקה של המחלקה המשפטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1379	תאריך הגשה	29/09/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דיזינגוף 134	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7078/153	תיק בניין	0187-134
מס' תב"ע	1, 58, 3616, 2710 א, ע1	שטח המגרש	242.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הום דיזינגוף 134 בע"מ	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	רנה אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	יוכבד אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	אלעד אברהמי	פעמוני יוסף 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	ליאת אברהמי	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	ניסים סולומונוב	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	אורה נוסקביץ	פעמוני יוסף 2א, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	עדינה דיין	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	טובי אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	שיר אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
בעל זכות בנכס	רון אפרים	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801
עורך ראשי	יוסף שור	קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מיופה כח מטעם המבקש	חגי בכורי	ת.ד. 2, תל אביב - יפו 6291801

מהות הבקשה: (הלל רבין תמרקין)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט: - בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי. - בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות. - בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'. - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף. - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גיבון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישא לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד

לבנין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 יחידות מסחר, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		38	1933	הקמת בניין בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת.
		538	1934	הוספת יח"ד לבניין בן קומה אחת הכולל יח"ד אחת. סה"כ: 2 יח"ד.
		720	1936	שינוי מיח"ד לחנות, והוספת חדר מדרגות וקומה ב' הכוללת יח"ד אחת, לבניין בן קומה אחת הכולל 2 יח"ד. סה"כ: 2 יח"ד וחנות.
		1117	1936	שינויים פנימיים בקומות א' ו-ב', והוספת קומה ג' הכוללת יח"ד אחת, וחדר כביסה על הגג, בבניין הכולל 2 יח"ד וחנות. סה"כ: 3 יח"ד וחנות.
		1312	1936	שינויים פנימיים בקומה א', והגדלת חדר הכביסה על הגג, בבניין הכולל 3 יח"ד וחנות.
		280	1937	שינויים פנימיים בקומות א' ו-ב', והשלמת קומה ג' החלקית לקומה טיפוסית, והוספת חדר כביסה על הגג.
		20	1942	שימוש חורג מחנות לחנות ומחסן, ומ-2 משרדים ליח"ד (להלן בקומת הקרקע).
		431	1945	תוספת קומה ד' המכילה יח"ד אחת בבניין הכולל 3 יח"ד וחנות. סה"כ: 4 יח"ד וחנות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ו-4 מבעלי הזכות בנכס. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתכניות 3616,58 א' (רבע 3) - רחוב ראשי מסחרי בתחום אזור ההכרזה.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	השלמת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	השלמת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי מערבי		3.75 מ' (קיים + חיזוק)לא כולל מרפסות בהיתר) וכן	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרח' דינגוף:	4.00 מ'. מסומנת זיקת הנאה במרווח קדמי.	מסומנת זיקת הנאה במרווח קדמי.	0.75 מ' (קיים + חיזוק).
צדדי דרומי:	3.00 מ'.	2.50 מ' (קיים + חיזוק).	0.50 מ' יש לתקן.
צדדי צפוני:	0.00 מ' (קיר משותף).	0.00 מ' (קיר משותף).	
לאחור:	5.00 מ'.	4.76 מ' (קיים)(לא כולל מרפסות).	0.24 מ' (קיים + חיזוק).
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	
בקומות הטיפוסיות הקיימות (1-4):	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (בכפוף למתן פתרון מיגון ע"פ חוק)	בהתאם להוראות התכנית.	
בקומות התוספת:	בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.	בקונטור הקומות הקיימות המורחבות.	
צפיפות (לא כולל שטחי מסחר):	בקומות התוספת: 9 יח"ד לפי 441.64 מ"ר שטחים כוללים בהתאם למפתח 65.	6 יח"ד.	
שטח יח"ד:	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ'.	3.30 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות (הבלטה בתחום אזור ההכרזה חזית קדמית):	בקומות התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות.	בקומות התוספת (ג'-ה'): מוצעת הבלטת מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.	
שטח:	עד 14 מ"ר ליחידת דיור בקומות הקיימות עבור מרפסות הבולטות מקווי בניין ובלבד ששטחן הממוצע של	עד 14 מ"ר ליחידת דיור בקומות הקיימות ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סגירות מרפסות: תוספת מרפסות:	כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחלופין פתיחת כל המרפסות באגף. בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מוצעת סגירת מרפסות עורפיות באמצעות סגירה קלה ואחידה. בקומות התוספת: מוצעות בחזית קדמית מרפסות פתוחות מעל תוואי המרפסות הקיימות בקומות שמתחת.	
מסתורי כביסה: בקומת התוספת:	כל יחידת חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	במסגרת הבקשה הנדונה מוצע פתרון אחיד למסתורי כביסה עבור כל יח"ד בחזית צד דרומית (קיימות+חדשות).	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות) במסתורי כביסה וע"ג גג עליון משותף.	
בנייה על הגג: שטח ותכסית: נסיגה לחזית קדמית: נסיגה לחזית אחורית: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: מתקנים טכניים על גג הבניין (שימושים וגישה):	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר. 3.00 מ'. 0.00 מ'. 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	לפי חישוב עורך ומדידה גרפית 65% לפי קונטור הקומה העליונה המותרת. 3.13 מ'. 1.10 מ'. 4.43 מ'. מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4: בקומות הקיימות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטים של חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
בקומות התוספת:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
קומת גג חלקית חדשה:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב.	
מרפסות:	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
	בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	יש לפרט בחזיתות גוון טיח.	יש לפרט בחזיתות גוון טיח. יינתן כתנאי טכני.
מצללות על הגג: נסיגות מעקה הגג:	לא יפחת מ 1.20 מ'.	1.50 מ' ממעקה גג קדמי. בהתאם להוראות התכנית.	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל	3.00 מ'.	

עמ' 171

מידע: 23-01146 רישוי: 24-1379 ת.בניין: 0187-134

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	גובה הקורות העליונות.	בהתאם להוראות התכנית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע' 3616 א'):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות.	קומה 1.	
גובה לפי התקנות:	4.00 מ' נטו.	2.44 מ'.	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחי שירות משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים למסחר.	לובי כניסה, מדרגות חיצוניות ופיר מעלית פנימי, מחסן משותף וח. אופניים.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע' 3616 א' לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש (50.7 מ"ר). בבניה בקו אפס או בבניה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי משמש כמדרכה - 10% לפחות משטח המגרש.	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 28.3 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 10% משטח המגרש לאחר הורדת זיקת ההנאה (238 מ"ר).	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	שטח המצללה הינו 9.17 מ"ר. בהתאם למותר בתקנות.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מפלס כניסה קובעת	X	קיים. ללא שינוי.
אזור	X	חדרי אמבטיה ושרותים (בדירות קיימות + חדשות) מוצעים עם פתרון אזור בהתאם למותר.
מסתורי כביסה	X	מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישורי חזיתות הצד בהבלטה המינימלית המותרת לפי הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.
גדרות	X	הוצגה פריסת גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הכוללת שינויים בגובה גדרות תוך התאמה למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.
דודי אגירה	X	גדרות קיימות. הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד (קיימות + חדשות) בתחום שטחי מבואות ודירות, כולל יח"ד בקומת הקרקע.

הערות	לא	כן	
מתקנים סולאריים תוכננו 5 מתקנים סולאריים לכל 10 יח"ד (קיימות + חדשות). צורך אישור יועץ אינסלציה.		X	

הערות נוספות:

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 11.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 11.11.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

- 6 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכה
- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 6 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
- 6 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

- 6 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכה
- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 0 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים ובו חזית מסחרית קיימת, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 6 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מס' 16 - ככר רבין)

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.11.2024

- בית משותף, ובו 10 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו:
- 3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א
- 1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 16.10.2023

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

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.11.2024

מאושר מבחינת הנושאים הנבדקים על ידי תחנת אדריכל מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 27.11.2023

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

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

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	11.00	35.00	35.00	שימור	11,540.00
2	פיקוס השדרות	11.00	40.00	40.00	שימור	15,072.00
3	פלפלון דמוי אלה	7.00	41.00	41.00	שימור	1,267.00
4	פלפלון דמוי אלה	7.00	31.00	31.00	שימור	1,629.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י כפיר אלול 02.05.2024)
המבוקש טרם בנוי
טרם נהרס

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 01.04.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 07.08.2024)

נדרשים תיקונים/השלמות
בהתאם להוראות תב"ע 3616 א נדרש לרשום זיקת הנאה.
תנאי לפתיחת בקשה:
חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות.
תנאי לגמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

נכסים - (ע"י שירה כהן 26.11.2024)

נדרשים תיקונים/השלמות
חלקה 153 בגוש 7078 בבעלות פרטית.

בהתאם להוראות תב"ע 3616 א נדרש לרשום זיקת הנאה.

תנאי לפתיחת בקשה:

חתימה על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ולאחר חתימה יש להטעין במגירה 2000
סימון זיקת ההנאה בתכניות בחתכים ובחזיתות ולהציג את התוכנית המעודכנת במגירה 100

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 03.04.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הלל רבין תמרקין)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
 - בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
 - בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינן וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (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	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	סקר אסבסט: - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 4 יח"ד ו-2 חנויות, הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 152 הגובל מצפון, כמפורט:
 - בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת פיר מעלית והוספת ח. אופניים עם גישה באמצעות מדרגות חיצוניות במרווח צדדי דרומי.
 - בקומת הקרקע: הרחבת שטח דירה קיימת בתוספת ממ"ד, בחזית עורפית ושינויים בחזיתות.
 - בקומות הקיימות א'- ב': הרחבת שטח דירות קיימות, הוספת ממ"ד לכל דירה בחזית עורפית, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ופתיחת מרפסת סגורה בחזית קדמית בקומה ב'.
 - על הגג הקיים: הריסת בנייה קיימת והקמת 2 קומות חדשות (ג'-ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בקומה), בתוספת ממ"דים לדירות עורפיות ושיפורי מיגון לדירות בחזית הקדמית, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת עם מרחב מוגן ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, ושטח פרטי המוצמד לדירת שבקומת הגג החלקית עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: תוספת אגף מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית, הריסת גרעין המדרגות והקמתו מחדש בצורה מורחבת, והוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות, הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

עמ' 177

מידע: 23-01146 רישוי: 24-1379 ת.בניין: 0187-134

- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, גדר קיימת, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לבניין בחזית צדדית דרומית.

סה"כ לאחר שינויים ותוספות בניה – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 10 יח"ד (4 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
4	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.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	סקר אסבסט: - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי

עמ' 178

מידע: 23-01146 רישוי: 24-1379 ת.בניין: 0187-134

#	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	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 11/07/2023 שמספרו 202301146 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
5	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
6	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 6 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 הבנייה. ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1436	תאריך הגשה	07/10/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	שדרות נורדאו 88, שדרות נורדאו 88א	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/400	תיק בניין	0197-088
מס' תב"ע	169, 3616, 58, 1, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	880.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הלפיד החדש בע"מ	דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	שי אפק	הקסם 10, הרצליה 4649612
עורך ראשי	אורי רונן	שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	יוסי רייק	דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים כלפי היתר בנייה מס 22-1442 מ-03/06/2024, בבניין שטרם התחילו עבודות הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 37 יח"ד (25 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות) מעל שלושה מפלסי מרתף, הכוללים: קומות המרתף: ביטול מפלס חנייה תחתונה, שינוי קונטור מתקן החנייה, שינוי מפלסי החנייה, ותוספת חדר משאבות. קרקע: שינוי יעוד העצים במגרש ובסביבתו שפרטיהם בטבלת העצים, עיבוי מחיצות, הזזת מיקום פיר מעלית רכב, שינויים במתקנים הטכניים הצמודים לגדר ושינויים בגדרות המגרש. קומות טיפוסיות וגג: שינויים פנימיים. קומה 4: הגדלת דירה 15ב' על חשבון דירה 13 גג עליון: התאמות במפלסי גג, שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי ליח"ד הקדמית מערבית בגג, ושינויים במיקום הבריכה. חזיתות: בקומת הגג, שינויים בפתחים ושינוי חומר מעקה הגג עליון.

מצב קיים:

טרם התחילו בעבודה הבנייה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
92-1307	16/09/1992	92-0839	02/12/1992	סידור מסתור לעגלת אשפה.
21-1419	27/10/2021	22-1442	03/06/2024	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, הבנוי בשני אגפים, הכוללים: 1. בקומות המרתף: בקומת המרתף הקיימת

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בנוסף למקלט תוספת שטח למתקן החנייה בשלושה מפלסים עבור 14 מקומות חניה כולל חנית נכים. 2. בקומת הקרקע: סגירת הרצועה המפולשת לתוספת מבואת כניסה, תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, תוספת ממ"דים ל-4- יחידות דיור קיימות, תוספת שתי מעלית בשטח שני פירי המדרגות הכלליים הקיימים. 3. בקומות המגורים הקיימות (1-3): הריסת חלק ממעטפת הבניין ובנייתה מחדש בצורה מורחבת תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, תוספת ממ"דים ל-3- מיחידות הדיור בקומה, שינויים בחזיתות, סגירת מרפסות קיימות בחזית באמצעות חלונות הזזה ותוספת מרפסת לכל 6 יחידות הדיור בקומה . 4. על הגג הקיים (קומה 4 חלקית): הריסת הבניה הקיימת, בניית 6 יחידות דיור להשלמת הקומה להיקף קומה טיפוסית מורחבת, הסדרת ממ"דים ל-5- מיחידות הדיור בקומה, הקמת מרפסות פתוחות ומקורות, בחזית המזרחית ובעורף, מעל קונטור מרפסות מורחבות בקומות הקיימות שמתחת. 5. הקמת קומה 5 מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת. 6. קומה 6, קומת גג חלקית חדשה המכילה: 4 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית ומרפסת גזוזטרה בצד המזרחי, 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה בצד המזרחי ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית 11- יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. 7. על הגג העליון: 3 בריכות ב-3 שטחי גג פרטי המוצמדים ל-3- יחידות דיור בקומה 6 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירות, מאגר מים ומערכות סולאריות בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 8. בכל קומות הבניין: הקמת 2 פירי מעלית בשטח 2 גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת. 9. בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף ואינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מערבית, מסתור לאשפה בתחום הבינוי בקומת הקרקע ותא כניסה למעלית מתקן חניה אוטומטי בשטח הרצועה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				המפולשת. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 37 יח"ד, 25 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות) מעל שלושה מפלסי מרתף.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו הנכס הינו בבעלות חברת "גן נורדאו בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי זכות בנכס ומיופה כוחם של המבקש "הלפיד החדש בע"מ". **נעשה פרוסום לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.**

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש	בחלקו הקדמי שינוי קונטור פיר עבור מתקן חניה	
מספר קומות	2 עליונות + 4 תחתונות	2 מפלסי חניה	
גובה קומה	4 מטר קומה	בהתאם	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		מערכות צמודות גדר בהתאם להנחיות. הוצג פתרון של עומק שתילה בחצר הקדמית. נערכה ישיבה עם מכון הרישוי
חומרי גמר	X		

הערות נוספות:

1. מבוקש שינוי מיקום פתח עבור מעלית חניה בחלק מהרצועה המפולשת. ניתן לאשר.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 05.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.07.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.7.25 ולתכנית אדריכלית שנטענה במגירה 2500 ב - 30.6.25
הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 1442-22, כולל שינוי מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

לאחר השינויים הבקשה כוללת : תוספת 12 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים
 - 2 מקומות חניה לאופנועים
 - 12 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 12 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 12 מקומות חניה לאופניים בפיתוח
- מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

- 1 מקום חניה לרכב פרטי
- 2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 17.09.2025

התקבלה תכנית מתוקנת מיום 10.9.25

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. תכנון מתקן החנייה שונה לבקשתנו כדי לאפשר את שימורם של עצים 21,22 העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בתחום המתקן (8,11,17) או קרובים לקו הבניין ולממ"דים המבוקשים ולכן לא ניתן לשמרם (1,23,25) ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 27,744.00. יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 26,344.00 לצורך נטיעות ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.07.2025

הלקוח ביצע את התיקונים.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימיני	7.00	15.00	4.00	כריתה	12,924.00
8	תמר מצוי	5.00	50.00	5.00	כריתה	3,360.00
10	אבוקדו	10.00	38.00	6.00	שימור	5,341.00
11	הדר	8.00	22.00	4.00	שימור	1,778.00
12	פיטוספורום	3.00	10.00	1.00	שימור	
15	אבוקדו	5.00	38.00	6.00	שימור	5,341.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	זית	8.00	70.00	4.00	שימור	8,478.00
17	הדר	8.00	22.00	4.00	שימור	1,778.00
19	פיטוספורום	4.00	15.00	3.00	שימור	
20	בוהיניה מגוונת	9.00	40.00	6.00	שימור	4,823.00
21	וושניגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	10,368.00
22	וושניגטוניה חסונה	18.00	40.00	4.00	שימור	10,368.00
23	פלפלון דמוי אלה	6.00	45.00	6.00	כריתה	3,720.00
24	ברכיכטון אוסטרלי	12.00	70.00	8.00	שימור	24,002.00
25	אזדרכת מצויה	20.00	72.00	9.00	כריתה	7,740.00
26	פיקוס קדוש	4.00	70.00	8.00	שימור	12,924.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אהרון מיכאלי 19.08.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
נערכה ביקורת במקום וטרם התחילו בעבודה בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס 22-1442 מ-03/06/2024, בבניין שטרם התחילו עבודות הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 37 יח"ד, (25 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות) מעל שלושה מפלסי מרתף, הכוללים:**
קומות המרתף: ביטול מפלס חניה תחתונה, שינוי קונטור מתקן החנייה, שינוי מפלסי החנייה, ותוספת חדר משאבות.
קרקע: עיבוי מחיצות, הזזת מיקום פיר מעלית רכב, שינויים במתקנים הטכניים הצמודים לגדר. ושינויים בגדרות המגרש.
קומות טיפוסיות וגג: שינויים פנימיים.
קומה 4: הגדלת דירה 15ב' על חשבון דירה 13
גג עליון: התאמות במפלסי גג, שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי ליח"ד הקדמית מערבית בגג, ושינויים במיקום הברכה.
חזיתות: בקומת הגג, שינויים בפתחים ושינוי חומר מעקה הגג עליון.

2. **לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר 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)

#	התנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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 אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 27,744.00.

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 22-1442 מ-03/06/2024)
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

החלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בניה מס 22-1442 מ-03/06/2024, בבניין שטרם התחילו עבודות הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 37 יח"ד, (25 יח"ד קיימות + 12 יח"ד חדשות) מעל שלושה מפלסי מרתף, הכוללים:**
קומות המרתף: ביטול מפלס חניה תחתונה, שינוי קונטור מתקן החנייה, שינוי מפלסי החנייה, ותוספת חדר משאבות.
קרקע: עיבוי מחיצות, הזזת מיקום פיר מעלית רכב, שינויים במתקנים הטכניים הצמודים לגדר. ושינויים בגדרות המגרש.
קומות טיפוסיות וגג: שינויים פנימיים.
קומה 4: הגדלת דירה 15ב' על חשבון דירה 13
גג עליון: התאמות במפלסי גג, שינוי מיקום מהלך מדרגות פנימי ליח"ד הקדמית מערבית בגג, ושינויים במיקום הברכה.
חזיתות: בקומת הגג, שינויים בפתחים ושינוי חומר מעקה הגג עליון.

2. **לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן**

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	אישור רשות הכבאות
6	יש להגיש תכנית עיצוב מאושרת ובה תכנית פיתוח בתחום ההיתר עצמו ובשטחים העירוניים סביבו. לשם כך יש לטעון אל מערכת רישוי מקוון סריקה של תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח שבה.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שימור העצים הקיימים במגרש.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 27,744.00.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו (היתר בניה מס 22-1442 מ- 03/06/2024)
3	פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 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	24-1599	תאריך הגשה	13/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	אבן גבירול 88	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6217/88	תיק בניין	0496-088
מס' תב"ע	50, 4562, 570, מ1, תת"ל/71	שטח המגרש	629.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אריאל לור	אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404612
בעל זכות בנכס	אריאל לור	אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404612
עורך ראשי	זויה גרינשפון	ריינס, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	הפרדס 14, תל אביב - יפו 6424541

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שימוש חורג מהיתר, ממגורים למרפאת שיניים, בשטח כ 60 מ"ר, הממוקמת בעורף קומת קרקע מוגבהת עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף.

מצב קיים:

בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת חלקית עם חזית מסחרית ומרתף. המרפאה נמצאת בחלק האחורי של בניין, וקיימת מאז שהוצא לה היתר ב- 1992 (בתחילה בחלק מהדירה). אין כניסה נפרדת למרפאה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		318	1957	היתר מילולי בלבד לשינויים בקומה א' מדירה בת 3 חדרים לדירה בת 2 חדרים ודירה בת חדר ולסדור 5 חנויות בשטח הפתוח (המפרט לא נמצא)
		935	1956	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם קומת עמודים חלקית בחזית המבנה
90-1015	15/11/1990	91-0267	04/03/1992	שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים ומגורים בדירה בקומת קרקע לתקופה של 10 שנים ובשטח של 18.6 מ"ר. כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר ובתנאי שיבוצע תוך 6 חודשים מיום הוצאת ההיתר וכפוף לכופר חניה עבור מקום אחד וכפוף להתחייבות וערבות בנקאית עבור מקום אחד.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				ההתחייבות הנ"ל בתוקף עד 22.10.92
18-0243	12/02/2018	20-1078	18/01/2021	הריסות מקומיות ושימוש חורג מהיתר מדירת מגורים בקומת הקרקע למרפאת שיניים (בשטח של כ-60 מ"ר) לתקופה של 5 שנים מיום ההחלטה (27.2.2019) ואישור בדיעבד ל-16 שנים מ-2002. הערה: ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד לתקופה מוגבלת של 5 שנים נוספות ו-16 שנים בדיעבד משנת 2002 ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקש ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 במסגרת פרסום לפי סעיף 149, והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. שימוש חורג למרפאת שיניים קיים ברציפות משנת 1992.
2. בהיתר 20-1078 מ-18.1.2021, ניתן היתר לתקופה של 5 שנים עד ל-27.2.2024.
התוכנית התקפה, תב"ע 50, מגדירה שימושים מותרים באזור מגורים וביניהם:
• משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ואמנים (פרט לאולפני ראינוע)...
• בתי חולים ובתי הבראה (פרט למחלקות למחלות מדבקות, מחלקות ללידה ומחלקות לחולי רוח).
לפי כך, שימוש של מרפאת שיניים מותר באזור זה וניתן להמליץ על השימוש החורג המבוקש לתקופה של 10 שנים מה-27.2.2024 עד ל-27.2.2034.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה לשינוי שימוש ממגורים למרפאת שיניים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את השימוש החורג מהיתר לאור כך שמדובר על שימוש מותר בהתאם לתכניות החלות

תאריך הודעה אחרונה: 22/10/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	מוטי אפשטיין - אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404613	1. הדירה שלי צמודה לדירה של מרפאת השיניים והיא מהווה מטרד עבורי שאיני יכול לסבול. 2. ערך הדירה שלי יורד בגלל המטרד היום יומי, הביטחון והפרטיות נפגעים.

#	מתנגדים	נימוק
2	מיכל אפשטיין - אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404612	1. הדירה שלי צמודה לדירה של מרפאת השיניים והיא מהווה מטרד עבורי שאיני יכול לסבול. 2. ערך הדירה שלי יורד בגלל המטרד היום יומי, הביטחון והפרטיות נפגעים. 3. הבידוד האקוסטי בין הדירות אינו יעיל ויוצר רעש בתוך דירתי. 4. במשך כל כך הרבה שנים, מחדשים את ההיתר, וזה הופך לשימוש קבוע, כי זה בניין מגורים שלא מיועד לקבלת קהל. 5. הקהל שמגיע מפריע, מעשן ומלכלכים ואין פרטיות.
3	מיכל ועד הבית - אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404613, מיכל ועד הבית בבניין - אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404613	אני וועד הבית בבניין, התבקשתי לשמור על אנונימיות השכן המתנגד. השכן הוא בעל דירה בבניין וגר בבניין. השכן מתנגד להמשך פעילות מרפאת שיניים, לדבריו זה פוגע בביטחון האישי שלו שזרים נכנסים לבניין כל הזמן וגם יושבים בשביל הכניסה לבניין, חלק מלקוחות מרפאת השיניים גם יודעים את הקוד לדלתות, והם כל הזמן מלכלכים, אבל בעיקר הפגיעה היא בתחושת הביטחון האישי שיש זרים בבניין כל הזמן.
4	קרן כהן - אבן גבירול 88, תל אביב - יפו 6404612	אני מתנגדת להמשך פעילות המרפאה מהסיבות הבאות: 1. הפעילות במרפאה והלקוחות שמגיעים מטרידים את מנוחת הדיירת בדירה שלי הסמוכה למרפאה. 2. המרפאה מקשה על מציאת דיירים שיסכימו להתגורר בדירה שלי בסמוך למרפאת שיניים. 3. המרפאה גורמת להורדת ערך הדירה שלי. עקב הפעילות שבה והלקוחות שמגיעים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. הבניין בתחום תכנית 4562 (התחדשות אבן גבירול) והשימוש בהתאם להוראות תכ"ע 50, בנוסף יצוין כי השימוש מתקיים משנת 92 ואף ניתן לאפשר זאת לצמיתות 2. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל
2	1,3,4,5- הבניין בתחום תכנית 4562 (התחדשות אבן גבירול) והשימוש בהתאם להוראות תכ"ע 50, בנוסף יצוין כי השימוש מתקיים משנת 92 ואף ניתן לאפשר זאת לצמיתות 2. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות. 3. בשיחה עם עורך הבקשה, נאמר שקיים קיר אקוסטי. הקיר האקוסטי יסומן על גבי הבקשה. 4. השימוש מותר בהתאם לתכניות החלות ואף ניתן לאשרו לצמיתות ככל ויבקשו 5. על בעל ההיתר לדאוג לסביבה שלא תטריד את השכנים, ככל וקיים מטרד כלשהוא ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים	מומלץ לא לקבל
3	1. על בעל ההיתר לדאוג לסביבה שלא תטריד את השכנים, ככל וקיים מטרד כלשהוא ניתן לפנות לגורמים הרלוונטיים. 2. בשיחה עם עורך הבקשה, נאמר שקיים קיר אקוסטי. הקיר האקוסטי יסומן על גבי הבקשה.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
4	1. הבניין בתחום תכנית 4562 (התחדשות אבן גבירול) והשימוש בהתאם להוראות תב"ע 50. 2. ועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 14.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 11.09.2025

בהתאם תכנית תא / 4562 התחדשות רחוב אבן גבירול "תקן חניה יהיה 0 לכלל השימושים..."
הבקשה כוללת: שימוש חורג מיחידת דיור אחד למרפאה בשטח 60 מ"ר

דרישת התקן לפי תקנות חניה 2016 בתחום העיר: 0.5 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

חוות דעת:

בהתאם תכנית תא / 4562 התחדשות רחוב אבן גבירול "תקן חניה יהיה 0 לכלל השימושים..."

המלצה: להעביר לוועדה לאישור דרישת החניה 0 מקומות חניה לרכב פרטי בהתאם לתכנית תא / 4562 התחדשות רחוב אבן גבירול

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 27.02.2025

לא צפוי גידול משמעותי בנפח האשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דור טפר 15.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 15.05.2024)

פטור

מאחר ומדובר בשימוש חורג, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, ממגורים למרפאת שיניים, בשטח כ 60 מ"ר, הממוקמת בעורף קומת קרקע מוגבהת עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף, לתקופה של 10 שנים עד ל 27.2.2034.

לדחות את כל ההתנגדויות שכן, הבניין בתחום תכנית 4562 (התחדשות אבן גבירול) והשימוש בהתאם להוראות תב"ע 50, והשימוש מתקיים משנת 92 ואף ניתן לאפשר זאת לצמיתות, וכן בעניין הרעש, קיים קיר אקוסטי שיסומן על גבי הבקשה (ניתן כתנאי טכני להשלים) ובהיתר 20-1078 מ 18.1.2021 ניתן תנאי לחו"ד אקוסטית, המוכיח כי הרעשים העולים מהמרפאה הינם בתחום המותר. ובנושאים קניינים הועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, ממגורים למרפאת שיניים, בשטח כ 60 מ"ר, הממוקמת בעורף קומת קרקע מוגבהת עם כניסה דרך חדר המדרגות המשותף, לתקופה של 10 שנים עד ל 27.2.2034.

עמ' 192

מידע: 24-00342 רישוי: 24-1599 ת.בניין: 0496-088

לדחות את כל ההתנגדויות שכן, הבניין בתחום תכנית 4562 (התחדשות אבן גבירול) והשימוש בהתאם להוראות תב"ע 50, והשימוש מתקיים משנת 92 ואף ניתן לאפשר זאת לצמיתות, וכן בעניין הרעש, קיים קיר אקוסטי שיסומן על גבי הבקשה (ניתן כתנאי טכני להשלים) ובהיתר 20-1078 מ 18.1.2021 ניתן תנאי לחו"ד אקוסטית, המוכיח כי הרעשים העולים מהמרפאה הינם בתחום המותר. ובנושאים קניינים הועדת המקומית/רשות רישוי דנה בנושאים תכנוניים בלבד ולכל דיון אחר, לרבות קנייני ניתן לפנות לערכאות המתאימות.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור משרד הבריאות
2	אישור רשות הכבאות
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
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0096	תאריך הגשה	14/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	דובנוב 19, דוליצקי 4	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6111/213	תיק בניין	0661-019
מס' תב"ע	3729 א, 9077 ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	750.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	משה וידמן	מגדים 14, ירושלים 9618514
בעל זכות בנכס	הדס וידמן	מגדים 14, ירושלים 9618514
בעל זכות בנכס	יוסף גרונר	רות 2, רמת גן 5252433
בעל זכות בנכס	אביבה כהנא	רות 2, רמת גן 5252433
בעל זכות בנכס	רחל חיה ישראלי	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	גדעון גוגול	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	עודד גוגול	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	גלירום לידיה אדלר הראל	העצמאות 22, זכרון יעקב 3094722
בעל זכות בנכס	דותן מיכאל פרסיץ	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	נילי מאיק פרסיץ	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	משה סגל	המגדל 4, קיסריה 3096404
בעל זכות בנכס	תרצה סגל	המגדל 4, קיסריה 3096404
בעל זכות בנכס	יעל גוגול	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	נועה גוגול	המיסדים 1, בנימינה-גבעת עדה 3053801
בעל זכות בנכס	נועה דרום	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	ג'ורג' גרשון קורמן	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	ריטה קורמן	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
בעל זכות בנכס	אהרון קורמן	דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	חיים שטיינברג	נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	איציק בן שהם	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי פולונסקי	דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

שינויים כלפי היתר 20-1069 מ 20.2.23, באתר בנייה בשלב שלד, לבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות הבניין ומרתף: שינויים פנימיים בשטחים המשותפים ובתוך שטחי הדירות, שינויים בגובה מפלסי המרתף, שינויים במעקה המרפסות בחזית צפוני ושינויים בפתחי החזיתות.

בחצר: הוספת פילר חשמל בחצר הקדמית ושינויים בגדרות קדמיות.
קומה 1: פיצול יח"ד עורפית ושינוי ממ"ד לממ"ק עבור 2 היח"ד מתוך 3 יח"ד בקומה. ביח"ד שבחזית
צפונית מתלה כביסה במרפסת קדמית ושינוי עיצוב המעקה בכל החזית.
קומה 5: הגדלת מרפסות ע"ח שטחים עיקריים.
גג עליון: הצמדת חלק מהגג העליון לדירה בקומת הגג ושינויים במיקום מערכות טכניות.
לאחר השינוי יהיו 14 יח"ד בבניין.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 13 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-1507	07/11/1993	95-0257	13/03/1995	שימוש חורג מדירת מגורים לשימוש מעורב - מרפאת-שיניים בחדר אחד בדירת-מגורים בקומת הקרקע לתקופה של 10 שנים. חוסר 0.7 מקום חניה.
04-1132	10/10/2004	05-0672	18/09/2005	סגירת מרפסות ע"י חלונות הזזה ותריסים, בדירה המערבית בקומה ב' (ראשונה מעל הקרקע) בחזית צפונית-קדמית בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית.
18-1477	09/10/2018	20-1069	20/02/2023	1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. 2. הקמת בניין מגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 13 יח"ד, המכיל: - במרתף תחתון: 13 מחסנים דירתיים, 13 מקומות חניה לאופניים, וחדרים טכניים משותפים בשימוש: מאגרי מים וחדר משאבות. - במרתף עליון: 3 מקומות חניה לאופנועים ו-18 מקומות חניה עם גישה באמצעות רמפת ירידה הממוקמת במרווח צדדי דרומי. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחדר פרטית מוצמדת לדירה מערבית בצדי המגרש. - בקומות 1-5, בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית קדמית צפונית. - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ופרגולה מפלדה ואלומיניום, מעל מרפסת גג הפונה לצד מזרח. - על הגג העליון: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות עם פיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, גינון, נטיעות ומשטחים מרוצפים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתף מקורה במרווח צדדי דרומי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה. מפרט חתום ע"י מבקש הבקשה וכן מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.

התאמה לתוכנית 3729 א', רובע 4, רחוב לא ראשי אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר יחידות דיור למגרש	צפיפות בהתאם לסעיף 4.1.2 ג': 27 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	14 יח"ד	0
שטחי שירות	20 אחוז מסה"כ שטחי בניה מיקום: מעל מפלס הכניסה	24.35%	0

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		

הערות נוספות:

1. הגדלת מרפסות בקומה 5 על חשבון השטח העיקרי ניתן לאשר שכן השינוי אינו משנה את החזית.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 09.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 08.04.2025
הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 20-1069 (בקשה מסי 18-1477)

לאחר השינויים מתוכנן בניין חדש ובו 14 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

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

מתוכנן:

- 18 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במרתף חניה
 - 3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
 - 14 מקומות חניה לאופניים במרתף
- מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

0.63 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

7. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.63** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי 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.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 09.06.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-6.6.25:

בבית משותף ובו מ 14 מוצג חדר אשפה הכולל כלי אצירה נדרשים: 2 עגלות 1100 ליטר כ"א ו3 מכלים 360 כ"א

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 22.02.2024

תכנית שינויים. אין נגיעה לעצים.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 09.06.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-6.6.25:

התכנון המוצע מאושר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה מגוונת	9.00	42.00	5.00	שימור	7,976.00
5	פיקוס בנימינה	7.00	26.00	3.00	שימור	2,759.00
6	פיקוס בנימינה	7.00	26.00	3.00	שימור	2,759.00
7	פיקוס בנימינה	7.00	17.00	3.00	שימור	1,180.00
8	ברוש גדול פירות "לימוני"	10.00	31.00	5.00	שימור	5,975.00
9	אורן קנרי	18.00	55.00	2.00	שימור	23.00
10	אורן קנרי	19.00	49.00	4.00	שימור	21,110.00
11	קטרוסית מרובעת	13.00	37.00	8.00	שימור	8,253.00
15	קליסטמון הנצרים	10.00	33.00	3.00	שימור	8,617.00
20	קטרוסית מרובעת	13.00	43.00	10.00	שימור	8,360.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 25.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח.

שינויים המבוקשים בבנייה. באתר בנייה מתחילים לבנות שלד לקומה ראשונה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 19.11.2024)

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"

נכסים - (ע"י מירי גלברט 07.06.2021)

המלצה לתת היתר

חלקה 213 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אריאל אברהם)

1. **לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-1069 מ 20.2.23, באתר בנייה בשלב שלד, לבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכוללים:**
 1. **בכל קומות הבניין ומרתף: שינויים פנימיים בשטחים המשותפים ובתוך שטחי הדירות, שינויים בגובה מפלסי המרתף, שינויים במעקה המרפסות בחזית צפונית ושינויים בפתחי החזיתות.**
 2. **בחצר: הוספת פילר חשמל בחצר הקדמית ושינויים בגדרות קדמיות.**
 3. **קומה 1: פיצול יח"ד עורפית ושינוי ממ"ד לממ"ק עבור 2 יח"ד מתוך 3 יח"ד בקומה. ביח"ד שבחזית צפונית מתלה כביסה במרפסת קדמית ושינוי עיצוב המעקה בכל החזית.**
 4. **קומה 5: הגדלת מרפסות ע"ח שטחים עיקריים.**
 5. **גג עליון: הצמדת חלק מהגג העליון לדירה בקומת הגג ושינויים במיקום מערכות טכניות.**
 6. **לאחר השינוי יהיו 14 יח"ד בבניין.**
2. **השתתפות בקרן חניה להסדר 0.63 מקומות חניה 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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא 2 הריסה בפועל של כל החורג

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 20-1069 מ 20.2.23)
3	השתתפות בקרן חניה להסדר 0.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-1069 מ 20.2.23, באתר בנייה בשלב שלד, לבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 13 יח"ד, הכוללים:
1. בכל קומות הבניין ומרתף: שינויים פנימיים בשטחים המשותפים ובתוך שטחי הדירות, שינויים בגובה מפלסי המרתף, שינויים במעקה המרפסות בחזית צפונית ושינויים בפתחי החזיתות.
2. בחצר: הוספת פילר חשמל בחצר הקדמית ושינויים בגדרות קדמיות.
3. קומה 1: פיצול יח"ד עורפית ושינוי ממ"ד לממ"ק עבור 2 יח"ד מתוך 3 יח"ד בקומה. ביח"ד שבחזית צפונית מתלה כביסה במרפסת קדמית ושינוי עיצוב המעקה בכל החזית.
4. קומה 5: הגדלת מרפסות ע"ח שטחים עיקריים.
5. גג עליון: הצמדת חלק מהגג העליון לדירה בקומת הגג ושינויים במיקום מערכות טכניות.
6. לאחר השינוי יהיו 14 יח"ד בבניין.
2. השתתפות בקרן חניה להסדר 0.63 מקומות חניה 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

עמ' 199
מידע: 23-02200 רישוי: 25-0096 ת.בניין: 0661-019

#	תנאי
	הבניה

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	הריסה בפועל של כל החורג

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו. (היתר 20-1069 מ 20.2.23)
3	השתתפות בקרן חניה להסדר 0.63 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-1381	תאריך הגשה	29/09/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	שדרות רוטשילד 67, נחמני 31	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7455/15	תיק בניין	0008-067
מס' תב"ע	9009, 2710, 2385, ג, ע, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	556.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת ק. נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	קבוצת ק. נחמיאס יזום והשקעות בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
עורך ראשי	אורי שלום	ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	קלוד נחמיאס	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102

מהות הבקשה: (דגנית וולף קוזמא)

תוספות בניה ושינויים בבניין מגורים פינתי לשימור בן 3 קומות ו- 6 יח"ד אשר לאחר חיזוקו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יח"ד הכולל: בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. מבואה מעלית וחדר מדרגות. במרתף 2-: מאגר מים, חדרי משאבות, 2 חניות אופנוע, 6 חניות רכב ו- 6 חניות אופניים. מחסן דירתי. במרתף 1- : 3 חניות רכב, חניית נכים, חניית אופנוע 3 מחסנים דירתיים ואזור מחסה . בקומת קרקע : חלוקה ל- 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות גזוזטראה בקומה 1,2 : 3 דירות , 2 מהן עם ממ"ד בכולן מרפסות גזוזטראה . בקומה 3 : השלמת הקומה לקומה מלאה 2 דירות עם מרפסות גג מקורות בתקרה מלאה, מרפסות וממ"ד בקומה 4 (חדשה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות מקורות וכן יחידת הורים עם מקלחת שירותים ויציאה למרפסת השייכת לדירה בקומה 5. בקומה 5 (בנסיגה): דירת פנטהאוז עם ממ"ד ומרפסות גג רחבות, בהן ג'קוזי, וכן גישה במדרגות פנימיות לחדר עם מקלחת שירותים ומרפסת במפלס קומה 4. בקומת הגג העליון: 13 קולטי שמש ומעבי מזגנים, גנרטור ופיר מעלית.

מצב קיים:

קיים מבנה לשימור בפינת רחובות רוטשילד ונחמני בן 3 קומות .

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		329	2.6.1976	סגירת מרפסת בתוך קו בניין
		167	7.8.1938	חדר הסקה במרתף

עמ' 201

מידע: 22-03389 רישוי: 24-1381 ת.בניין: 0008-067

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1104	23.6.1933	תכנית מפורטת לבניין 3 קומות 2 דירות בקומה
		70	28.1.1932	בניין בן 3 קומות 6 יח"ד

בעלויות:

ע"פ הרישום בנסח הטאבו הנכס בבעלותו השלמה בידי קבוצת ק. נחמיאס יזום והשקעות בע"מ. הבקשה חתומה ע"י קלוד נחמיאס מורשה החתימה מטעם הבעלים. **בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ולא הוגשו התנגדויות.**

תוספות ושינויים בהתאם לתכנית 2720 + 2385 אזור לב העיר - בניין לשימור ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין: קדמי לרוטשילד	4.0 מ' לחזית לשדרות רוטשילד ונחמני.	3.80 מ' לרוטשילד- קיים בהיתר	
קדמי לנחמני	4.00 מ' לנחמני	2.20 מ' לנחמני (בהתאם לבניה קיימת)	
צדדי צפוני	3.60 מ' במגרשים הגדולים מ"ר 500	3.24 מ' - פורסמה הקלה ל 10% בקווי בניין שניתן לאשר	
צדדי מערבי	3.60 מ'	1.95 מ' בהתאם לבניה קיימת	
קווי בניין לממ"דים	בהתאם לקווי בניין בתכניות תקפות- 3.6 מ'	2.37 מ' - פורסמה הקלה להקטנת קווי בניין לטובת ממ"דים לפי תקנות סטייה ניכרת- ניתן לאשר	
מספר קומות:	לפי תכנית 2385: בבנייני מגורים קיימים ניתן להוסיף בנייה במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים עד לסה"כ חמש קומות ויציאה לגג	מבוקשות 5 קומות וקומת גג חלקית בהתאם למותר	
זכויות בנייה	בקומות הקיימות: הרחבה במסגרת קווי בניין קומות חדשות בקווי הבניין המותרים: 253*2 = 506 מ"ר שטח ק.	בקומות קיימות: מבוקשת הרחבה מחוץ לקווי בניין בכפוף לפרסום הקלה בשטח של 4.5 מ"ר (בשתי קומות) = 9 מ"ר קומות חדשות : 290 שטח קומה *2 = 580 מ"ר +	

עמ' 202

מידע: 22-03389 רישוי: 24-1381 ת.בניין: 0008-067

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קיימת. + שטח לא מנוצל בקווי בניין בקומות הקיימות (לניוד מעלה): 49 מ"ר + 50 מ"ר שטחי ממ"דים בתחום קווי הבניין בקומות הקיימות. + 12.5 מ"ר = 5*2.5 מ"ר ממ"דים בקומות החדשות + חדרי יציאה לגג 23 מ"ר ליח' 23*2=46 מ"ר ח. יציאה לגג סה"כ שטח נוסף: 713.5 מ"ר .	146 קומת גג - 17 מ"ר מדרגות כללי - 16 מ"ר פיר למעלית סה"כ : 702 מ"ר .	
צפיפות:	הגודל הממוצע של כל יחידות הדירור לא יקטן מ-75 מ"ר. 75:1179=15.7 יח"ד	מוצעות 13 יח"ד בהתאם למותר.	
גובה קומה	מ' 3.30	הקומות החדשות בגובה 3.30 מ' והעליונה 3.05 מ' בהתאם למותר .	
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה	בקומות הקיימות נשארו המרפסות כשהיו , נפתחו סגירות המרפסות . בקומות החדשות מוצעות מרפסות בקונטור הבניה הקיימת פרט להבלטת מרפסת קונזולית בקומה 5 בדופן צפונית.	
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	פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה	מעקות זכוכית בכפוף לתיאום עם מח' השימור

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חדרי יציאה לגג מתכנית ג'	חדר יציאה לגג כמספר דירות בקומה העליונה = 2 חדר יציאה לגג	מבוקש איחוד חדרי יציאה כמפלס עליון לדירה בקומה שמתחת, ניתן לאשר בהקלה שפורסמה	הדירה המבוקשת בגג הינה במסגרת הצפיפות המותרת במגרש לפי תכנית לב העיר.
שטח	23 מ"ר לכל ח. יציאה לגג $23 \times 2 = 46$ מ"ר	130 מ"ר	
תכסית	עד 50% משטח הקומה העליונה. = 150 מ"ר	מתוכנן 146 מ"ר בהתאם למותר	
גובה בנייה	2.50 מ' נטו	3.05 בהתאם להקלה.	

מרתפים לפי ע'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	קומה אחת	מתוכננת קומה 1 שטחי קות מרתף נוספת נידו לקומה 1-	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מבוקשות חניות, מאגרי מים, ומחסנים דירתיים בהתאם למותר בתכנית ע'	תנאי טכני: חסרה חניה אחת מהמוצמדות במרתף 1- לא ניתן להצמיד חניית נכים לבעלי דירה
גובה	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	מרתף עליון בגובה 4.10 מ' מרתף תחתון 2.55 מ'	
חילחול וניהול מי נגר:	ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדרי מים $556 \times 85\% = 473$ מ"ר תכסית מקסימלית.	מבוקש תכסית של 429 מ"ר בהתאם למותר.	
שטח המרתף	ע"פ הוראות תכנית ע' שטח המרתף יהיה כשטח התכסית = 293 מ"ר. ע"פ הוראות סעיף 3.2 בבניין למגורים בלבד תותר קומת מרתף אחת בלבד אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף, שתשמש לחניה בלבד. מבדיקה של המדידה קיים הפרש של כ- 70 ס"מ לפיכך ניתן לקבל 2 קומות לטובת בניה בשטח של:	בבקשה זו מוצע שטח מרתף החורג מהתכסית אשר ניתן לנייד בהקלה חלק משטח מרתף 2- לצורך החריגה. ובתנאי שסף השטחים לא יחרוג מ- 586 מ"ר המותרים. לאור כך שלא מומשה הזכות לקומת מרתף נוספת, ובתיאום עם מח' השימור ניתן לאשר שימוש בשטחים של הקומה 2- הנוספת לטובת הגדלת התכסית בקומה 1- , בהליך של ניווד זכויות.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2*293=586 מ"ר		

התאמה לתקנות:

פיתוח שטח /גדרות	כן	לא	הערות
	X		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.
חלחול	X		מוצע 80.2 שטח חילחול המהווים 15% אחוז מהמגרש

הערות נוספות:

ע"פ תכנית לב העיר 2385 החלקה כלולה ביעוד מגורים מיוחד עם מבנה לשימור ב, עיצוב חזית רחוב לכיוון רחוב רוטשילד, חזית משרדית לרחוב נחמני.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ניוד זכויות בין הקומות ובקומת הגג, עד לתכסית של 50% משטח הגג
2	איחוד חדרי יציאה לגג לדירה אחת
3	תוספת מרחבים מוגנים בחריגה של 1.23 מ' מקו הבניין הצדי, וללא חריגה מהמרחק המותר של עד 2 מ' מקו המגרש.
4	מיקום תחנת מעלית בקומת הגג החלקית
5	הקלה בגובה קומת הגג החלקית מ-2.5 מ' המותר לפי תכנית ל-3.05 וללא חריגה מ-4.5 הכולל המותר ממפלס קומת הגג ועד למעקה העליון
6	מיקום מתקן ג'קוזי בנוי במפלס קומת הגג
7	בניית גזוזטרות בחריגה מקווי בניין צדדים, ובהמשך לקיר מערבי קיים במבנה לשימור
8	הקמת 2 מרתפי חניה בעומק כולל של 8.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, בחריגה מהעומק המותר לפי תכנית ע'
9	בניית 2 קומות מרתף בחריגה מקונטור קווי בניין המותר לפי תכנית ע'
10	תוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים מתוקף תמ"א 38 ובהמשך לקונטור המבנה הקיים
11	הרחבת דירות קיימות לפי תמ"א 38
12	הקלה בקו בניין צד צפוני ובניה במרחק 3.24 מ' מקו המגרש במקום 3.6 מ' המותרים לפי תכנית, המהווים חריגה של 10%

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון ובהתאמה למגמת התכנון באיזור ובתנאי שתואם את זכויות הבניה.
2	ניתן לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
3	ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת
4	ניתן לאשר בכפוף בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור
5	ניתן לאשר לאור המלצת מחלקת השימור
6	אינה הקלה
7	ניתן לאשר בהקלה של עד 10%, שכן מדובר על מרפסת צד
8	ניתן לאשר העמקת גובה קומת המרתף בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור

#	התייחסות
9	ניתן לאשר את ההקלה בכפוף לניוד שטחים לטובת ההרחבה ממרתף 2- שניתן לקבל מתכנית ע'
10	מאחר ומדובר במבנה לשימור הפרסום הינו לצורך השבחה בלבד.
11	מאחר ומדובר במבנה לשימור הפרסום הינו לצורך השבחה בלבד.
12	ניתן לאשר הקלה בקווי בניין עד 10% בהתאם להקלות דומות שאושרו באיזור

תאריך הודעה אחרונה: 15/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 21.02.2023)

פגישת ייעוץ התקיימה

פגישת ייעוץ בזום עם מאור בורמד אדריכל.

הנושאים שדנו עליהם:

1. עצים לשימור בסמוך לגדר. נדרשת חפירת גישוש ו/או כל מסמך שמאשר יתכנות שימור בקרבה לגדר ובצפיפות הקיימת. הנתונים ייבחנו בשלב מידע מפורט.
2. בתי גידול בחזית - נגרש להציג חתכים שמשקפים את השתילות לחזית בבתי גידול תקינים.
3. אשפה - לא יאושרו 2 מיכלי אשפה בסמוך למרפסת. עלתה האפשרות לנשיה צדדית בצד צפון רו בחצר האחורית - לכך אבקש את אישור מאיר ראובן בשלב לפני הוועדה.
4. טלפון של אלכסנדרה 03-7247167 מהנדסת התנועה במכון הרישוי. לומר ששרה שלחה אתכם לתיאום מוקדם.
5. ממליצה על תיאום אשפה מול שימור ומכון הרישוי.

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 05.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה חיובית

הבדיקה המרחבית בתחנות מכון הרישוי הסתיימה ולהלן חוות הדעת:

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

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 02.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.1.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 26.12.24

הבקשה כוללת : תוספת 7 יחידות דיור (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 6 יחידות קיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

7.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

7 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים וחניות עבור הדירות הקיימות, ב - 2 קומות מרתפי חניה

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף מתכנן תנועה משרד אייל

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.01.2025

26.12.24 מוצג 2500 חדש לבדיקה בתכנית מוצגת נישת אשפה ובה מיכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 31.07.2023

הלקוח הציג את מגבלות התכנון והוסיף את דבר היועץ תנועה בנוגע לניסיון לשימור עץ מס' 13 השתכנענו כי לא ניתן לשמרו על כן יאושר לכריתה. 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 ₪ 21,193.60. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 17,693.60 לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 06.01.2025

26.12.24 מוצג 2500 חדש לבדיקה. התכנית המתוקנת מאושרת.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 19.06.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	7.00	40.00	6.00	שימור	9,651.00
2	ברכיטון צפצפתי	9.00	25.00	3.00	שימור	4,712.40
3	אזדרכת מצויה	9.00	20.00	4.00	שימור	791.70
4	אראוקריה רמה	11.00	20.00	3.00	שימור	1,809.60
5	בוהיניה מגוונת	8.00	15.00	3.00	שימור	508.90
6	פלפלון דמוי-אלה	10.00	50.00	7.00	שימור	9,189.20
7	צפצפה מכסיפה	8.00	10.00	4.00	שימור	490.10
8	צפצפה מכסיפה	7.00	15.00	3.00	שימור	1,102.70
9	פיקוס קדוש	8.00	30.00	5.00	כריתה	4,750.10
10	צפצפה מכסיפה	8.00	20.00	4.00	שימור	1,960.40
11	צפצפה מכסיפה	8.00	20.00	4.00	שימור	1,960.40
12	צפצפה מכסיפה	8.00	15.00	3.00	שימור	1,470.30
13	סיסם הודי	7.00	40.00	4.00	כריתה	11,259.50

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	וושנינגטוניה חסונה	9.00	35.00	3.00	כריתה	5,184.00
15	פנסית דו-נוצתית	3.00	3.00	1.00	שימור	84.80
16	כרבל לביד	6.00	15.00	5.00	שימור	1,979.20

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אשר פדי 05.03.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:
מבנים לשימור - (ע"י עדי רוז 29.01.2024)
חו"ד לתיק ירוק

רוטשילד 67, נחמני 31 - מבנה לשימור ב'
חו"ד מח' שימור להיתר בניה, 29.1.24

המבנה תוכנן ע"י האדר' חיים סוקולינסקי ונבנה בשנת 1932 כמבנה מגורים בסגנון בינלאומי.
המבנה לשימור ב' מתוקף תכנית 2385, "תכניות לב העיר" ומוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו – "העיר הלבנה"
במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בבניית 2קומות וקומת גג בנסיגה, תוספת מעלית, ממ"דים בגוש אחורי, 2
קומות מרתף לחניון, שימוש בתקנות התוספת החמישית לנושא גובה מעקות ח. מדרגות ומרפסות, גובה ומידות
של מערכת פתחים, לובי כניסה וחדר מדרגות, כל זה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד
ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי
תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את
הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע
בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח'
השימור, לפני הביצוע בשטח.
**לפני ביצוע בשטח יש לתאם מול מח' שימור את הנושאים הבאים : תכנית פיתוח שטח מפורטת לחצר
ולקומת הגג, תכנית להארת חזיתות, מערכת גוונים של חזיתות המבנה, פרטי הצללה למערכות הפתחים.**
- 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. הפריטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פריטים חדשים כדוגמתם. פריטים חדשים יאושרו ביחס לפריטים 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 האדריכל להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

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

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

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

- **טיח וצבע:** יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. טיפול בקומת המסד ביישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע – יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי.

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

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון

בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים 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 והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. 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 וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

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

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

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי 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.

עמ' 210

מידע: 22-03389 רישוי: 1381-24 ת.בניין: 067-0008

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.

- **חניה:** בקומת הקרקע, 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.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

עדי רוז, אדר'

מי אביבים - (ע"י אור גולן 11.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 17.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 15 בגוש 7455 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 03.03.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דגנית וולף קוזמא)

1. לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין מגורים פינתי לשימור בן 3 קומות ו- 6 יח"ד אשר לאחר חיזוקו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יח"ד הכולל:
בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. מבואה מעלית וחדר מדרגות.
במרתף 2:- מאגר מים, חדרי משאבות, 2 חניות אופנוע, 6 חניות רכב ו- 6 חניות אופניים. מחסן דירתי.
במרתף 1:- 3 חניות רכב, חניית נכים, חניית אופנוע 3 מחסנים דירתיים ואזור מחסה .
בקומת קרקע : חלוקה ל- 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות גזוזטראה
בקומה 1,2 : 3 דירות , 2 מהן עם ממ"ד בכולן מרפסות גזוזטראה .
בקומה 3 : השלמת הקומה לקומה מלאה 2 דירות עם מרפסות גג מקורות בתקרה מלאה, מרפסות וממ"ד
בקומה 4 (חדשה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות מקורות וכן יחידת הורים עם מקלחת שירותים ויציאה למרפסת השייכת לדירה בקומה 5.
בקומה 5 (בנסיגה): דירת פנטהאוז עם ממ"ד ומרפסות גג רחבות, בהן ג'קוזי, וכן גישה במדרגות פנימיות לחדר עם מקלחת שירותים ומרפסת במפלס קומה 4.
בקומת הגג העליון: 13 קולטי שמש ומעבי מזגנים, גנרטור ופיר מעלית.

2. לאשר את ההקלות :

1. ניוד זכויות בין הקומות ובקומת הגג, עד לתכסית של 50% משטח הגג
2. איחוד חדרי יציאה לגג לדירה אחת
3. תוספת מרחבים מוגנים בחריגה של 1.23 מ' מקו הבניין הצדי, וללא חריגה מהמרחק המותר של עד 2. מ' מקו המגרש.
4. מיקום תחנת מעלית בקומת הגג החלקית.
5. הקלה בגובה קומת הגג החלקית מ- 2.5 מ' המותר לפי תכנית ל- 3.05 וללא חריגה מ- 4.5 הכולל המותר ממפלס קומת הגג ועד למעקה העליון
6. ניוד זכויות בין קומות המרתף
7. בניית גזוזטרות בחריגה מקווי בניין צדדים
8. הקמת מרתף חניה בעומק כולל של 8.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, בחריגה מהעומק המותר לפי תכנית ע'
9. בניית קומת מרתף בחריגה מקונטור קווי בניין המותר לפי תכנית ע'
10. תוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים מתוקף תמ"א 38 ובהמשך לקונטור המבנה הקיים לצורך השבחה בלבד

11. הרחבת דירות קיימות לפי תמ"א 38 לצורך השבחה בלבד
 12. הקלה בקו בניין צד צפוני ובניה במרחק 3.24 מ' מקו המגרש במקום 3.6 מ' המותרים לפי תכנית, המהווים חריגה של 10%.

3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות תכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: גובה מעקות ח. מדרגות ומרפסות, גובה ומידות של מערכת פתחים, לובי כניסה וחדר מדרגות, כל זה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאים המפורטים בחו"ד של מח' השימור.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	חובה על היזם להגיש לוועדה ובהמשך להיתר הבניה תכנית נספח תנועה, על רקע קומת קרקע, תיקנית ומתואמת למגבלות תנאי שטח ולמצב תנועת קיים ואו מתוכנן בקטע הדרך הסמוך לפרויקט הבניה המוצע
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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

#	התנאי
	הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 21,193.60.
10	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3616 / 3729א'.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מתיק המידע ועד סיומן בגמר עבודות הבנייה.
3	השלמת ההנחיות לשיפוף 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 השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה לתוספות בניה ושינויים בבניין מגורים פינתי לשימור בן 3 קומות ו- 6 יח"ד אשר לאחר חיזוקו יהיה בן 5 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 13 יח"ד הכולל:
 בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. מבואה מעלית וחדר מדרגות.
 במרתף 2:- מאגר מים, חדרי משאבות, 2 חניות אופנוע, 6 חניות רכב ו- 6 חניות אופניים. מחסן דירתי.
 במרתף 1- : 3 חניות רכב, חניית נכים, חניית אופנוע 3 מחסנים דירתיים ואזור מחסה .
 בקומת קרקע : חלוקה ל- 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה
 בקומה 1,2 : 3 דירות , 2 מהן עם ממ"ד בכולן מרפסות גזוזטרה .
 בקומה 3 : השלמת הקומה לקומה מלאה 2 דירות עם מרפסות גג מקורות בתקרה מלאה, מרפסות וממ"ד
 בקומה 4 (חדשה) : 2 דירות עם ממ"ד ומרפסות מקורות וכן יחידת הורים עם מקלחת שירותים ויציאה למרפסת השייכת לדירה בקומה 5.
 בקומה 5 (בנסיגה): דירת פנטהאוז עם ממ"ד ומרפסות גג רחבות, בהן ג'קוזי, וכן גישה במדרגות פנימיות לחדר עם מקלחת שירותים ומרפסת במפלס קומה 4.
 בקומת הגג העליון: 13 קולטי שמש ומעבי מזגנים, גנרטור ופיר מעלית.

2. לאשר את ההקלות :

1. ניווד זכויות בין הקומות ובקומת הגג, עד לתכסית של 50% משטח הגג
2. איחוד חדרי יציאה לגג לדירה אחת
3. תוספת מרחבים מוגנים בחריגה של 1.23 מ' מקו הבניין הצדי, וללא חריגה מהמרחק המותר של עד 2. מ' מקו המגרש.
4. מיקום תחנת מעלית בקומת הגג החלקית.
5. הקלה בגובה קומת הגג החלקית מ-2.5 מ' המותר לפי תכנית ל-3.05 וללא חריגה מ-4.5 הכולל המותר ממפלס קומת הגג ועד למעקה העליון
6. ניווד זכויות בין קומות המרתף
7. בניית גזוזטרות בחריגה מקווי בניין צדדים
8. הקמת מרתף חניה בעומק כולל של 8.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, בחריגה מהעומק המותר לפי תכנית ע'
9. בניית קומת מרתף בחריגה מקונטור קווי בניין המותר לפי תכנית ע'
10. תוספת 2.5 קומות מעל המבנה הקיים מתוקף תמ"א 38 ובהמשך לקונטור המבנה הקיים לצורך השבחה בלבד
11. הרחבת דירות קיימות לפי תמ"א 38 לצורך השבחה בלבד
12. הקלה בקו בניין צד צפוני ובניה במרחק 3.24 מ' מקו המגרש במקום 3.6 מ' המותרים לפי תכנית, המהווים חריגה של 10%.

3. בשל דרישות שימור לבניין זה, הנושאים מצוינים מטה אינם עומדים בדרישות תקנות תכנון והבנייה ונכללים תחת התוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה, המתירה הקלות בבנייה במבנה לשימור, לרבות: גובה מעקות ח. מדרגות ומרפסות, גובה ומידות של מערכת פתחים, לובי כניסה וחדר מדרגות, כל זה בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאים המפורטים בחו"ד של מח' השימור .

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	חובה על היזם להגיש לוועדה ובהמשך להיתר הבניה תכנית נספח תנועה, על רקע קומת קרקע, תיקנית ומתואמת למגבלות תנאי שטח ולמצב תנועת קיים ואו מתוכנן בקטע הדרך הסמוך לפרויקט הבניה המוצע
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	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.
9	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 21,193.60.
10	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 שפי"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/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 יהיו 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 כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616א' / 3729א'.
2	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מתיק המידע ועד סיומן בגמר עבודות הבנייה.
3	השלמת ההנחיות לשיפוץ כפי שמופיעות בתיק המידע. -רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש. -יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
7	עבור עצים לשימור אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-1133	תאריך הגשה	14/07/2022	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פנקס דוד צבי 32, ליפסקי לואי 26	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/982	תיק בניין	0478-032
מס' תב"ע	3729 א, 428, 50, 568, 585, בי, ע1	שטח המגרש	2,398.00

כתובת	שם	בעל עניין
הירקון 3, בני ברק 5120124	אשטרם מגורים יזמות בע"מ	מבקש
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	דניאלה אלבוחר בן ימיני	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	דבורה איזרופר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	אברהם פניני	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	ברוך שינגרטן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	רחל פניני	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	עליזה שגיא	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	ריקה שניידר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	אמה אוקון	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	אורית מרום	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	לידיה רבינוביץ	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	נטלי צוקרמן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	משה ששר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	יוסף בן ברוך	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	יפה שמואלי	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	אור הלר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	ענת עבודי ששר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	אביטל פורת	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	ניר פריבמן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	דיאנה כהן קנר דיאמנטי	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	זאב קליין בן צבי זאב	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	לאה עבודי	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	סמיר עבודי	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	אורית דקל יודקובסקי	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	ארנון זונושיין	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	מאירה פרנקפורט	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	שגיא אלכסנדר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	מרגלית שץ	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	רות בר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	דבורה שני	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	גיל ארנון	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	שגיא כהן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	זהר הלר	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	רן מסטרמן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	ניר אלכסנדר מסטרמן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	רונית אסתר מסטרמן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	רשל כהן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104	שושנה פנחס	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	הלנה בן ברוך	בעל זכות בנכס
יהודה הלוי 63, תל אביב - יפו 6578109	בנק הפועלים בע"מ	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	שרה קול	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 34, תל אביב - יפו 6226102	דניאל צוקרמן	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 36, תל אביב - יפו 6226103	יצחק מזרחי	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 40, תל אביב - יפו 6226105	אהרן עציוני	בעל זכות בנכס
פנקס דוד צבי 32, תל אביב - יפו 6226101	אסתר טראורג	בעל זכות בנכס

עמ' 219

מידע: 21-00713 רישוי: 22-1133 ת.בניין: 0478-032

בעל עניין	שם	כתובת
בעל זכות בנכס	ערן גלייכר	פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104
בעל זכות בנכס	אליהו ובר-ארוין	פנקס דוד צבי 38, תל אביב - יפו 6226104
עורך ראשי	יואש ינקוביץ	חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	שגיא אריה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	שלומי לנדסמן	הירקון 3, בני ברק 5120124
מורשה חתימה מטעם המבקש	אמיר בראון	הירקון 3, בני ברק 5120124

מהות הבקשה: (הילה חדד)

הערות נוספות:

בתחום תכנית רובע 4 קיימים תנאים מגבילים שמטרתם חיזוק הרחובות העירוניים וקביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע.
מאחר ובמגרש הנדון חלה תכנית הקובעת חזית מסחרית, אושרה במסגרת החלטת ועדה מספר 18-0018-22 מתאריך 19.10.2022, חזית מסחרית מלאה לרחוב פנקס, המגבלה עבור הוצאת היתרים אינה חלה במקרה הנ"ל.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 19.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר'

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.10.25 ותכנית אדריכלית מ - 16.10.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 77 יחידות דיור (61 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 16 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 590 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

94.08 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לרכב תפעולי

20 מקומות חניה לאופנועים

80 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

102 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 5 מקומות חניה לרכב נכה.

מתוך 102 מקומות מתוכננים 10 מקומות חניה חסומות. ניתן לחשב 6 מקומות חניה חסומות לדרישת התקן

עבור דירות בשטח מעל 120 מ"ר.

5 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

0 מקומות חניה לרכב תפעולי

20 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

80 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אנדריא

חסרים:

1.8 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב תפעולי

חוות דעת:

2 מקומות חניה לרכב תפעולי יהיו בתחום הרחוב על בסיס מקום פנוי בחניה ציבורית

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

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.

מהם עץ מספר 170, שהוא עץ מרשים מאוד בעל ערך נופי גבוה. העץ נטוע בקווי הבנייה במיקום מרכזי יחסית במגרש, בתוואי של המיסעה בחניון התת קרקעי קרוב לרמפת הירידה לחניון. שימורו במיקום זה לא יאפשר את השימוש בחניון התת קרקעי ובקומת המרתף.

שאר העצים המיועדים לכריתה הם עצים שאינם ברי הגנה או עצים שאין מניעה לכרות בשל מצבם הפיזי.

עץ מס' 5

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16,901 ₪.

יש לנטוע במגרש 21 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2201 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

התכנית נבדקה ומאושרת.

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.

עמ' 221

מידע: 21-00713 רישוי: 22-1133 ת.בניין: 0478-032

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	צאלון נאה	4.00	44.00	5.00	שימור	15,367.80
2	צאלון נאה	5.00	50.00	7.00	שימור	19,844.80
5	אדר סורי	4.00	16.00	4.00	כריתה	
21	בוקיצה קטנת-עלים	3.00	13.00	2.00	שימור	1,034.80
45	פיקוס מעוקם	9.00	52.00	6.00	שימור	26,150.90
80	פיקוס מעוקם	9.00	48.00	4.00	שימור	22,282.40
84	פיקוס מעוקם	9.00	48.00	6.00	שימור	22,282.40
87	פיקוס מעוקם	10.00	54.00	6.00	שימור	28,201.20
88	פיקוס מעוקם	10.00	52.00	8.00	שימור	26,150.90
113	פיקוס מעוקם	10.00	50.00	7.00	שימור	24,178.00
146	פיקוס כינורי	6.00	21.00	4.00	כריתה	1,470.60
157	אזדרכת מצויה	3.00	35.00	1.00	כריתה	600.10
170	אורן הגלעין	9.00	47.00	8.00	כריתה	10,237.90
174	קתרוסית מרובעת	5.00	34.00	1.00	כריתה	3,896.10
175	אילנטה בלוטית	9.00	47.00	8.00	כריתה	457.80
211	אילנטה בלוטית	7.00	24.00	6.00	כריתה	238.70
2014	סייגרוס רומנזוף	9.00	10.00	2.00	כריתה	
2015	ארכי-תמר אלכסנדרה	2.00	8.00	2.00	כריתה	
2016	ארכי-תמר אלכסנדרה	2.00	8.00	3.00	כריתה	
2022	פיקוס כינורי	7.00	10.00	3.00	כריתה	
2023	אילנטה בלוטית	9.00	18.00	4.00	שימור	269.00
2024	אילנטה בלוטית	13.00	24.00	5.00	שימור	617.60
2027	ברוש גדול-פירות	6.00	26.00	5.00	שימור	3,260.40
2028	ברוש גדול-פירות	8.00	28.00	4.00	שימור	3,781.30

מהות הדיון הנוסף:

תיקון סעיף 2 בהחלטה מספר 13 בוועדה המקומית מספר 2-22-0018 מתאריך 19.10.2022 לצורך תיקון קרן החניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטה מספר 13 בוועדה המקומית מספר 2-22-0018 מתאריך 19.10.2022 אושר פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38.

במסגרת בקרת התכן, בוצעו שינויים בפתרון החניה.

השינויים נבחנו ע"י בוחנת תנועה במכון הרישוי ביום 16/10/2025 ולאור כך נדרש לתקן את ההחלטה הנ"ל ולאשר פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

לתקן סעיף מספר 2 בהחלטה מספר 13 בוועדה המקומית מספר 2-22-0018 מתאריך 19.10.2022 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה (במקום 2.8).

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין פינתי קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין פינתי חדש למגורים ומסחר עם 4 גרעיני מדרגות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים ומעל 3 קומות מרתף עבור 77 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף- 92 מקומות חניה, 5 חניות לרכב נכה, 20 חניות אופנועים, 80 חניות לאופניים (חלק בקרקע), 37 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות: מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי טכניים, חדרי חשמל, חדר אופניים וחדר טראפּו.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-): שטח נלווה למסחר שבקומת הקרקע עבור בנק הפועלים
 - בקומת הקרקע- רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב פנקס והמשכה בפינת הרחובות הכוללת 2 יחידות
 - מסחר, חדר אשפה מסחר, 2 מ"מ, 4 מבואות כניסה למגורים, 2 חדרי אשפה מגורים, חדר אחסון קרטונים, חדר חשמל. בנוסף, פרגולות מעל אזור השטח המסחרי בחיבור בין אגפי הבניין ומעל חצר אמצעית.
 - בקומות 1-7- בכל קומה 10 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
 - בקומה 8 (קומת גג חלקית)- 7 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג קדמיות ומרפסות גזוזטרה צדדיות
 - בהמשך לקומות שמתחת.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
 - בכל קומות הבניין-4 מבואות קומתיות, 4 מעליות ופירי תשתיות וטכניים משותפים.
 - בחצר- זיקת הנאה לאורך רחוב פנקס ובפינת הרחובות אל מול השטח המסחרי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות,
 - חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, צובר גז, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף בצמוד לגבול המגרש הדרומי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית ומקלטים במרתף. עבור 30 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור אולם צרכנייה בקומת הקרקע ו-30 יחידות דיור בקומות א-ג.	23.11.1960	474
היתר חתום	הוספת חדר כחלק ממשרד עבור בנק הפועלים	4.1.1980	2-144

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 32 תתי חלקות, בבעלות פרטית וחלק בבעלות בנק הפועלים בע"מ. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אשדר חברה לבניה בע"מ " באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (קורצברד מיכאל ודנינו שמואל) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד דן הלפרט בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 1-2, 11-12, 14, 19, 27 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן, נשלחו הודעות לבעלי החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - מגרש פינתי עם שטח מסחרי לפי תכנית 568, רחוב פנקס שהינו רחוב ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 3 מתאריך 30.8.2022

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין:	+8 1 קומת גג חלקית	+8 1 קומת גג חלקית	
קדמי לפנקס	3.00 מ'	3.00 מ'	
קדמי לליפסקי לואי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	בהתאם למותר	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח	1199 מ"ר	

		המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 2398 מ"ר = 0.5x מ"ר	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ2123מ"ר)	<u>שטחי שירות:</u>
	77 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 10036/90 מ"ר = 111 יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	3.30 מ' 5.00 מ'	3.30 מ' ברוטו 5.00 מ' ברוטו לקומת הקרקע המסחרית	<u>גובה קומה:</u>
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה אין דירות בקרקע	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>
לסמן בברור את עמודי הקולונדה בקומת הקרקע בכחול, תנאי טכני	מתוכננת קולונדה של 4.0 מ' לחזית רחוב פנקס ולרחוב ליפסקי המשך קולונדה של 3.0 מ' בהמשך לרצף הרחוב השטח המסחרי הינו כ- 580 מ"ר לפי מדידה והינו בהתאם לנדרש בהתאם למותר	<u>לפי תכנית 568 - "חזית מסחרית א"</u> - בכל שלושת חזיתות המסחר תוסדר בחזית קולונדה ברוחב 4.00 מ' לפחות -השטח הבנוי של המסחר לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומה טיפוסית - רוחב חנויות לא יפחת מ4.00 מ'	<u>הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית (לפי תכנית 568, 3729א):</u> -

	בהתאם למותר בהתאם למותר מתוכננת תעלת מנדוף לכל יחידות המסחר בהתאם למותר בהתאם למותר	<u>לפי תכנית 3729-א-</u> -החזית המסחרית תהיה שקופה, ללא סגירה קשיחה וללא הבלטה מעבר למישור החזית -לא תותר התקנת מזגנים על החזית הפונה לרחוב -בנייה חדשה תחויב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחר -לא יותרו שימושים תפעוליים (מטבח, מחסנים וכול') בחזית הפונה לרחוב -עיצוב החזית, חומרי גמר, שילוט והצללה יפורטו בתשריט	
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 5.00 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ' נסיגה קדמית של 2.00 מ' כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג במגרש פינתי גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.60 מ' בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 924 מ"ר -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	<u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה	<u>מרפסות גג:</u>

		ובליטות	
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרווח הדרומי מערבי	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281	הוראות נוספות למתן היתר:
	-בהתאם לנדרש	-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)	
	-בהתאם לנדרש	-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	גובה קומות:

	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות שטח נלווה למסחר וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם למותר	לפי תכנית המסחר שבקומת הקרקע	שטח נלווה מסחר:
	37 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר שטחי האחסנה בקומה זו עומדים על כ-78 מ"ר המהווים 4% משטח הקומה	עד 12 מ"ר לכל מחסן דירתי ולפי מספר הדירות שטחי אחסנה בקומות המרתף התחתונות לא יעלו על 5% משטח הקומה המתוכננת	מחסנים:
	מוצע כ- 239.8 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 10% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון מרווחי הצד ומעט לכיוון רחוב ליפסקי בחלקו המגוון אשר אינו אל מול השטח המסחרי. הוצגו האישורים הרלוונטיים עבור ההפחתה בשטח החלחול: אישור רשות המים, הידרולוג, יועץ קרקע וקונסטרוקטור בהתאם לנדרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 2398 מ"ר * 0.15 = 359.7 מ"ר לפי ההנחיות המרחביות פרק ניהול מי נגר סעיף 3.11 א ניתן להפחית את שטח החלחול ל-10% לפחות משטח המגרש ברחוב מסחרי בו המרווח הקדמי משמש כמדרכה וירשם בזיקת הנאה. 2398 מ"ר * 0.10 = 239.8 מ"ר	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+ +	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
בהתאם לתאום מוקדם וחוות דעת מחלקת התכנון מתאריך 20.10.21 לעניין שטחי החלחול- סומן במפרט הבקשה כי שטח החלחול המגוון הפונה לרחוב ליפסקי אל מול החזית שאינה מסחרית, הינו ללא אמצעי		+ + +	פיתוח שטח מפלס רצועת הגיבון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. רצועת גיבון רציפה ככל הניתן וברחוב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'

תיחום במפלס המדרכה- הערה מס' 1		+	דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
במסגרת תאומים מוקדמים לבקשה נעשה תאום לנושא חומרי הגמר ובפרט פרט המשרבייה מאלומיניום המוצע בחזית לרחוב פנקס על מנת לשמור על חזות ועיצוב הבניין בהתאמה לבניין הקיים כיום אשר לו חשיבות אדריכלית. היחס שבין היקף המשרבייה המשמש גם בחלקו להצללת מרפסות שקועות בתחום קווי הבניין לבין גמר טיח בהיר אושר על ידי אדריכל העיר בהתאם לסיכום בתאום המוקדם- הערה מספר 1.		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
הוצגה חוות דעת יועץ אינס' כי כמות המערכות תספק את כלל הדירות בפרויקט	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	זוודים זודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות/ מסתורים

הערות נוספות:

- נעשו לבקשה מספר תאומים מוקדמים בשיתוף עם מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר בנוגע לנושאים שונים בבקשה, לרבות:
א. שטחי החלחול, מיקומם ופיתוח המגרש- ניתן להמליץ על הפחתת שטחי החלחול ל-10% ברחוב ראשי בו נרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות ובכפוף להצגת האישורים הנדרשים עבור פתרון חלופי.
כמו כן, בהתאם לתכנית רובע 4 השטח הפונה לחזית המסחרית יסומן בזיקת הנאה ולא תותר בניה מעל ומתחת למפלס פני הקרקע לרבות גדרות ואמצעי תיחום.
היות במצב הקיים השטח המסחרי הינו לכל אורך החזית גם לרחוב ליפסקי וכן המדרכה הינה בכל הדופן לרחוב זה, הקמת שטח מגוון בתחום המוצע מעבר לשטח המסחר הפינתי נראית פגיעה ברצף המדרכה הקיים. לפיכך מוצע לשקול הגדלת החלחול לאורך הדפנות הדרומית והמזרחית במגרש. בכל מקרה, במידה ויוחלט לכלול את שטח החלחול בליפסקי אל מול חלק החזית שאינה מסחר, יש להציג פיתוח ללא

אמצעי תיחום במפלס המדרכה. בנוסף, יש להסיג את רמפת החניה מזרחה באופן שלא תבלוט בתחום הקולונדה.

- ב. חומרי הגמר לפרויקט בפרט חזית הבניין לרחוב פנקס - הוצע פרט משרבייה לחזית הראשית לרחוב פנקס מחומר גמר קשיח מחורר (על מנת לשמור על עיצוב הבניין הקיים כיום שהינו עם משרביות מבטון) בכפוף לאישור אדריכל העיר בנוגע ליחס שבין היקף המשרבייה לגמר הטיח הבהיר בחזית לפנקס. חיפוי המשרבייה לא יומלץ בקומת הגג החלקית.
- בנוסף, סגירת מרפסות שקועות במסגרת קווי הבניין ע"י פרט המשרבייה כהמשך לעיצוב החזית והצללה למרפסות אלו בכפוף לאישור אדריכל העיר בנוגע לחומרות, היקף הסגירה והתאמה להנחיות המרחביות.
2. מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש. נעשה תאום כנדרש מול מחלקת נכסים ותאום הנדסי וכן נשלחו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לנושא זה.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 19/07/2022

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.7.22 ותכנית אדריכלית מ - 7.3.22

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 77 יחידות דיור (61 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 16 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 590 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. רישת התקן:

94.8 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לרכב תפעולי

20 מקומות חניה לאופנועים

80 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן: 92 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 6 מקומות חניה חסומות שניתן לחשב למילוי דרישת התקן עבור הדירות בשטח מעל 120 מ"ר.

בנוסף מתוכננים 3 מקומות חניה חסומות .

5 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

0 מקומות חניה לרכב תפעולי

20 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

80 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אנדריא

חסרים

2.8 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב תפעולי

חוות דעת:

2 מקומות חניה לרכב תפעולי יהיו בתחום הרחוב על בסיס מקום פנוי בחניה ציבורית

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן

חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים

חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15

- ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות 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. מהם עץ מספר 170, שהוא עץ מרשים מאוד בעל ערך נופי גבוה. העץ נטוע בקווי הבנייה במיקום מרכזי יחסית במגרש, בתוואי של המיסעה בחניון התת קרקעי קרוב לרמפת הירידה לחניון. שימורו במיקום זה לא יאפשר את השימוש בחניון התת קרקעי ובקומת המרתף. שאר העצים המיועדים לכריתה הם עצים שאינם ברי הגנה או עצים שאין מניעה לכרות בשל מצבם הפיזי. עץ מס' 5 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16,901 ₪.

יש לנטוע במגרש 21 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2201 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התכנית נבדקה ומאושרת. המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	4.0	44.0	5.0	שימור	15,368
2	צאלון נאה	5.0	50.0	7.0	שימור	19,845
5	אדר סורי	4.0	16.0	4.0	כריתה	
21	בוקיצה קטנת-עלים	3.0	13.0	2.0	שימור	1,035
45	פיקוס מעוקם	9.0	52.0	6.0	שימור	26,151
80	פיקוס מעוקם	9.0	48.0	4.0	שימור	22,282
84	פיקוס מעוקם	9.0	48.0	6.0	שימור	22,282
87	פיקוס מעוקם	10.0	54.0	6.0	שימור	28,201
88	פיקוס מעוקם	10.0	52.0	8.0	שימור	26,151
113	פיקוס מעוקם	10.0	50.0	7.0	שימור	24,178
146	פיקוס כינורי	6.0	21.0	4.0	כריתה	1,471
157	אזדרכת מצויה	3.0	35.0	1.0	כריתה	600
170	אורן הגלעין	9.0	47.0	8.0	כריתה	10,238
174	קתרוסית מרובעת	5.0	34.0	1.0	כריתה	3,896
175	אילנטה בלוטית	9.0	47.0	8.0	כריתה	458

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
211	אילנטה בלוטית	7.0	24.0	6.0	כריתה	239
2014	סייגרוס רומנזוף	9.0	10.0	2.0	כריתה	
2015	ארכי-תמר אלכסנדרה	2.0	8.0	2.0	כריתה	
2016	ארכי-תמר אלכסנדרה	2.0	8.0	3.0	כריתה	
2022	פיקוס כינורי	7.0	10.0	3.0	כריתה	
2023	אילנטה בלוטית	9.0	18.0	4.0	שימור	269
2024	אילנטה בלוטית	13.0	24.0	5.0	שימור	618
2027	ברוש גדול-פירות	6.0	26.0	5.0	שימור	3,260
2028	ברוש גדול-פירות	8.0	28.0	4.0	שימור	3,781

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 23/02/2022

חלקה 972 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- המבקש חת על כתב התחייבות לעניין העוגנים.

המבקש סימן את העוגנים.

- תשריט קומת 1- עם סימון המרחק מחדר הטראפּו לתת חלקה 974 (בית הספר) במגירה 2000

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.

- המבקש תכנן גדר מפרידה למבנה הציבורי.

תנאי לתחילת עבודות: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין פינתי קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית

מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין פינתי חדש למגורים ומסחר עם 4 גרעיני מדרגות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית,

מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים (סה"כ 9 קומות) ומעל 3 קומות מרתף עבור 77 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף - 92 מקומות חניה, 5 חניות לרכב נכה, 20 חניות אופנועים, 80 חניות לאופניים (חלק)

בקרקע), מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים וחדר טראפּו.

- בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-): שטח נלווה למסחר שבקומת הקרקע עבור בנק הפועלים.

- בקומת הקרקע - רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב פנקס והמשכה בפינת הרחובות הכוללת 2 יחידות מסחר.

- בחצר - זיקת הנאה לאורך רחוב פנקס ובפינת הרחובות אל מול השטח המסחרי, פיתוח שטח,

גינון ונטיעות, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, צובר גז, רמפת ירידה דו

כיוונית למרתף בצמוד לגבול המגרש הדרומי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר

סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט

רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16901 ₪.
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

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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, unachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.
6. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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

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
4. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם להוראות תכנית רובע 4.
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
7. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה

4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
 5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16901 ₪.
 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

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 סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון, Unachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662.
5. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
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>

תנאים לתעודת גמר

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
4. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם להוראות תכנית רובע 4.
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
7. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4) במגרש.
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תיאור הדין :

רוני רבנר: פרויקט גדול, הגיע לוועדה בשל קרן חנייה.
דורון ספיר: ראיתי שאין הקלות.

מלי פולישוק: הם רוצים שטח חלחול 10% על שטח כזה גדול?

רוני רבנר: זה נבדק. הוגשה חוות דעת ופתרונות במקום. בהערות הנוספות יש פירוט נוסף. נערך לזה תיאום מוקדם שנעשה בשיתוף מחלקת התכנון ואדריכל העיר כדי שהפרויקט הזה יתממש.

דורון ספיר: אפשר לראות את הפרויקט?

הלל הלמן: בסך הכל יחד עם זיקת ההנאה יש פה שטח פנוי מבנייה בהיקף הנכון.

רוני רבנר: 10% לא נכלל בזיקת ההנאה, כמובן שאי אפשר לעשות בנייה ב-10%.

מלי פולישוק: יש כאן גם הרבה חניות, אני מבינה שזה לפי התקן?

רוני רבנר: זיקת ההנאה מסומנת באדום, לכל אורך רחוב פנקס פינת ליפסקי, 10% חלחול במגרש ללא זיקת ההנאה. קומת הקרקע ברחוב פנקס הוא אזור מסחרי לכל האורך ועל כן יש זיקת ההנאה. הדבר עבר תיאום מוקדם עם כל המחלקות ואדריכל העיר, עם חוות דעת של יועץ התכנון והם הגישו פתרונות.

מלי פולישוק: במקום הזה לא ניתן יותר לגובה?

אודי כרמלי: מדובר ברובע 4.

מלי פולישוק: הם חייבים שם 97 מקומות חנייה? זה יותר ממספר הדירות.

אודי כרמלי: מספר החניות תואם לתקן פלוס אורחים.

רוני רבנר: יש כאן קרן חנייה של 5 מקומות.

שרה בובליל: צריך להוסיף משהו בהמלצה, פתרון חלופי להסדר 66 מקומות חנייה חסרים, זה נשמט.

דורון ספיר: להוסיף את התוספת הזאת. חוות דעת.

ליאור שפירא: השאלה שלי הייתה שנשאלנו למה זה עבר ל-10% במקום 15% מה שהבנתי זה עבר ביקורת והבנה של מהנדס, אבל זאת לא תשובה, אנחנו לא מעוניינים שזה יקרה.

אודי כרמלי: התשובה הייתה נזכרה בהרחבה על ידי רוני.

ליאור שפירא: זה אומר שאתה לא יכול לעלות על הגובה?

אודי כרמלי: זה לא עניין של גובה, זה פרויקט פינתי ששתי החזיתות הן בזיקת הנאה והן לא נכללות בחישוב. אם אתה מחשב את אחוזי החלחול כולל זיקת הנאה זה הרבה יותר מ-15%.

ליאור שפירא: הבניין הזה שהראו, עם הקו האדום, שם נמצאת זיקת ההנאה?

אודי כרמלי: הקו האדום לא מחושב עם אחוזי החלחול. זה חלק משטחי הרחוב.

ליאור שפירא: אגב, עם זיקת ההנאה, לכמה אחוזי חלחול?

אודי כרמלי: אם את מחשבת את נושא החלחול, תוכלי לומר שזה הרבה מעל 15%?

רוני רבנר: אני אבדוק ואשיב אחר כך.

מלי פולישוק: בזיקת ההנאה זה מדרכה, אין שם חלחול.

רוני רבנר: חלחול זה ישר, זאת אומרת אין בנייה מעל ומתחת לפני הקרקע. הריצוף הוא ריצוף של מדרכה אבל עדיין זה מים זורמים, מתחת לא בנוי, זה פתוח לגמרי בתת הקרקע.

מלי פולישוק: השאלה איך בונים את זה, אנחנו רואים שהמים זורמים על פני הכביש או המדרכה.

ליאור שפירא: אם מישהו עושה מדרכה, זה חלחול מבחינתכם?

אודי כרמלי: אני מזכיר, כאשר מדברים על חלחול מדברים על שני פרמטרים: אחד - שטח פנוי שנרטב בגשם. שתיים - אחוז השטח שהוא אדמה טבעית, צריך לקבל צמחייה ועצים בוגרים. כאן שיש לנו זיקת הנאה שהיא מדרכה, ניתן לשים עצי שדרה בתוך המדרכה ויהיה להם היצע גידול טוב.

ליאור שפירא: אבל אז זה לא נותן לך את ה-15% שדיברת עליהם?

אודי כרמלי: אנחנו אומרים בצורה ברורה שאנחנו לא נותנים 15%. נותנים 10% חלחול אמיתי בתוך מגרש נטו מתוך הבנה ששטחי אדמה טבעית הם הרבה יותר גדולים מ-15% בגלל זיקת ההנאה.

ליאור שפירא: אבל זיקת הנאה מרוצפת, איפה האדמה?

אודי כרמלי: לכן אנחנו מתייחסים לזה בצורה פרטנית.

רוני רבנר: המים על המדרכה מנוקזים, בעזרת שיפועים, לדוגמא: פתחי החדרה.

ליאור שפירא: אם אני אעשה בשטח האדמה האידיאלי ריצוף ואני אעשה ניקוז, תגידו שמדובר בחלחול?

אודי כרמלי: כן.

ליאור שפירא: אז לעולם אני לא צריך להשאיר אדמה. אני ארצף.

אודי כרמלי: מה שיותר חשוב לנו זה כמות האדמה שנמצאת בתוך המגרש, שהיא אדמה אמיתית על מרכז כדור הארץ, יש הרבה פתרונות חלחול. לפעמים בפרויקטים מנוקזים באמצעות פתרונות הנדסיים מאשר ספיגה טבעית

של מים מלמעלה. השאיפה שלנו, בעיקר בתל אביב, לייצר שטח אדמה טבעי רציף שמאפשר גידול, בתי גידול עצים.

ליאור שפירא: למה אנחנו חורגים בפרויקט הזה?

אודי כרמלי: בגלל שזה פרויקט פינתי עם שתי זיקות הנאה בצדדים.

ליאור שפירא: אבל אין ברירה אחרת, כי היזם רוצה לקבל את המקסימום של השטחים.

אודי כרמלי: זה לא היזם, זה אנחנו. התב"ע מאפשרת לו את הנפחים האלה.

ליאור שפירא: לא אם הוא פוגע בשטחי החלחול.

אודי כרמלי: לכן, אנחנו מביאים לוועדה ומסבירים את זה.

ליאור שפירא: מה הרציונל שלכם להתגמש בנקודה הזאת? יש שני פרמטרים שנוגדים במקרה הזה, למה העדפת במקרה הזה לתת את הדגש על זכויות הבנייה ולא על החלחול? למה החלטנו את זה? מה השיקול? למה מהנדס העיר בחר את זה?

אודי כרמלי: תוכנית רובע 4 היא תוכנית נפחית בכל האזור הזה. ברגע שלוקחים מגרשים עם חזית מסחרית ובגלל זה בעצם מה שאתה אומר, לא רק שאתה נפגע אתה צריך לצמצם את תכנית הבנייה כי השטח נלקח מהמגרש. אם המגרש הזה היה מגרש ברחוב אחורי, כל השטח כולו היה שטח פנוי לגינון. בסוף אתה מייצר איזשהו סדר של נפחים בתוך כלל רובע 4 ואתה שומר על הרצף שלו. בגלל שזאת חזית מסחרית על רחוב ראשי, הנגזרת היא להקטין את הבניין, ואנחנו חושבים שזה לא נכון.

ליאור שפירא: למה?

אודי כרמלי: כי אתה רוצה למצות את הבנייה.

ליאור שפירא: למה אתה רוצה למצות את הבנייה על חשבון החלחול?

אודי כרמלי: אני רוצה למצות את הזכויות על חשבון התב"ע. שטח האדמה הפנוי במגרש גדול יותר מ-15%.

ליאור שפירא: אם היה המצב בין שטח חלחול לבין בניית דירות?

אודי כרמלי: ככלל, מנהל הנדסה מקפיד מאוד על השארת 15% חלחול. רוב הפרויקטים שמגיעים לוועדה, גם בתב"עות, שומרים על עקרון זה. מתי יש יוצאים מן הכלל? כשיש סיבות טכניות. אתה לא מודד את השטחים האלה אחרי שלקחת זיקת הנאה. בפרויקטים דומים כמו למשל שימור, אנחנו באים לוועדה ואומרים שיש לך תכנית בנייה קיימת, הדרישה ל-15% חלחול היא לא דרישה ריאלית בגלל שיש שטחים קיימים. פה הדרישה היא זיקת הנאה, לקחנו שטח מהמגרש שהוא שטח קיים בתוך המגרש שמאפשר חלחול ואנחנו מוציאים אותו מהחשבון. **ליאור שפירא:** אתה אומר אני פוגע בזכויות כי יש לי את ה"גרייטר גוד" של העיר הזאת. למה הרצון להגדיל את הזכויות?

אודי כרמלי: זה לא להגדיל את הזכויות.

ליאור שפירא: זה כן, אם הייתי אומר לו שאתה לא תבנה את המקסימום שיש לך תב"ע אתה תבנה 10% פחות, בלי כל הניקוזים.

אודי כרמלי: עמדת הצוות המקצועי מוסברת בצורה ברורה, אני מתנגד למה שאתה אומר, שטח האדמה ברוטו פנוי הרבה יותר מ-15%.

מלי פולישוק: לא הצגתם את העניין נכון בדבר. זיקת הנאה, כפי שאמרת, היא חלק משטח הבניין, לכן עושים זיקת הנאה שכל אחד יכול לעבור בשטח הפרטי של הבניין. יש חלחול גם במדרכה.

אודי כרמלי: את צודקת אבל טכנית, יכול להיות שצריך להרחיב את סך השטחים בפרויקט כולל זיקת הנאה.

מלי פולישוק: מה זה העיגולים האדומים על המדרכה?

אודי כרמלי: זה עצים לשימור, אני מאפשר להם להישאר כאן.

ליאור שפירא: אם הייתי בונה מעבר לתחום הזה, העצים האלה היו אמורים להיכרת כי הייתי צריך להתקרב לגזע העץ 3 מ' שאגרנום מאפשר לנו לשמור על השארה של עץ במרחב משפטי.

רוני רבנר: הרוחב לזיקת הנאה הוא 3 מ'.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה : החלטה מספר 13

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0018 מתאריך 19/10/2022

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין פינתי קיים למגורים ומסחר בן 3 קומות מעל קרקע חלקית מסחרית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
ובמקומו הקמת בניין פינתי חדש למגורים ומסחר עם 4 גרעיני מדרגות, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומגורים (סה"כ 9 קומות) ומעל 3 קומות מרתף עבור 77 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף- 92 מקומות חניה, 5 חניות לרכב נכה, 20 חניות אופנועים, 80 חניות לאופניים (חלק)
 - בקרקע, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירותים משותפים וחדר טראפו.
 - בנוסף, בקומת המרתף העליונה (1-): שטח נלווה למסחר שבקומת הקרקע עבור בנק הפועלים.
 - בקומת הקרקע- רצועת מסחר עם קולונדה בחזית לרחוב פנקס והמשכה בפינת הרחובות הכוללת 2 יחידות מסחר.
 - בחצר - זיקת הנאה לאורך רחוב פנקס ובפינת הרחובות אל מול השטח המסחרי, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, צובר גז, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף בצמוד לגבול המגרש הדרומי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.
 2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 – סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.**
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**
- תנאים למתן היתר**
1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- תנאים בהיתר**
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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
 5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 16901 ₪.
 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**
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 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. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
 4. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע,
 - איש הקשר : אסף נחשון, unachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662 :
 5. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
 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

תנאים לתעודת גמר

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
4. רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים בהתאם להוראות תכנית רובע 4.
5. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
6. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
7. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 21 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לתקן סעיף מספר 2 בהחלטה מספר 13 בוועדה המקומית מספר 2-22-0018 מתאריך 19.10.2022 ולאשר פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה (במקום 2.8).

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	24-0956	תאריך הגשה	08/07/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בן יהודה 207	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/39	תיק בניין	0025-207
מס' תב"ע	2052, 219, 2710, 3616 א, 58, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	288.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עומה נדל"ן בן יהודה 207 שותפות מוגבלת	רחל 4, תל אביב - יפו 6458404
בעל זכות בנכס	עדה בקר	בן יהודה 182, תל אביב - יפו 6347122
בעל זכות בנכס	נמרהוד בקר	בן יהודה 182, תל אביב - יפו 6347122
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	יוסי מזרחי	רחל 4, תל אביב - יפו 6458404

מהות הבקשה: (שני פרץ)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים דו מפלסי עם חזית מסחרית מערבית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 3 קומות מעל למרתף עבור 5 יח"ד ו- 2 חנויות סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם השכן מצפון בכתובת בן יהודה 209, הכוללים: - קומת מרתף (1-) חדשה: הריסת מרתף חפורה חלקית והקמת מרתף עבור מאגר מים, חדר משאבות, ארונות לתפקוד הבניין ושטח נלווה עבור יח"ד שבקומת הקרקע המכיל חדר משחקים וממ"ד, עם גישה באמצעות מדרגות בפנים הדירות; - בקומת קרקע קיימת: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הקמת מעלית וסידור מחדש של חדר המדרגות, הקמת ממ"מ עבור 2 החנויות (קיימות) בקומה, עבור יח"ד אחת (קיימת) תוספת ממ"ד ויציאה לחצר פרטית; - בקומות הטיפוסיות הקיימות 1-2: 2 יח"ד (קיימות) (סה"כ 4 יח"ד) בקומה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הקמת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה, וסגירת מרפסות צד ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית; - בקומות הטיפוסיות הקיימות 3: הריסת הקומה ובנייתה מחדש עבור 2 יח"ד בקומה (יח"ד קיימת ויח"ד חדשה), הקמת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה, וסגירת מרפסות צד

ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;

- קומה חדשה על הגג הקיים (קומה 4): הריסת חדר יציאה לגג והקמת קומה טיפוסיות חדשה, עבור 2 יח"ד (חדשות), הקמת ממ"ד לכל יח"ד, סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה, וסגירת מרפסות צד ע"י ויטרינה, תוספת מרפסות פתוחות בחזית קדמית;
 - בקומות החדשות (קומה 5-6): 2 יח"ד חדשות בקומה (סה"כ 4 יח"ד) כ"א מכילה: ממ"ד, מרפסת קדמית סגורה ע"י ויטרינה, ומרפסת צד סגורה ע"י ויטרינה, תוספת מרפסת פתוחה בחזית קדמית;
 - בקומה חדשה, קומת גג החלקית (קומה 7): יח"ד אחת המכילה ממ"ד, מרפסת גג פתוחה בחזית הבניין המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום, מרפסת גזוזטרה בעורף, עם מדרגות פנימיות לחיבור גג פרטי;
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אויר בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וברכה פרטית עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית;
 - בכל הקומות: פיר מנדוף עבור היחידות המסחריות בקרקע, תוספת מעלית, סידור מחדש לחדר המדרגות וארונות לתפקוד הבניין;
- בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גיבון ונטיעות, חניית אופניים, הקמת גדרות בגבולות המגרש, נישא למים, פילר חשמל, נישא לגז ונישה לאשפה בגבול מגרש צדדי דרומי, חצר פרטית במרווחי הצד כולל גדרות הפרדה פנימיות;
- סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל למרתף וקומת קרקע מסחרית עבור 14 יח"ד 5) יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות);

מצב קיים:

על המגרש בבניין קיים למגורים דו מפלסי עם חזית מסחרית מערבית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 3 קומות עבור 5 יח"ד ו- 2 חנויות סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם השכן מצפון בכתובת בן יהודה 209;

המגרש גובל בחזית קדמית מסחרית מזרחית לרחוב בן יהודה, רחוב ראשי, ואינו נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו;

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		506	25/04/1936	הקמת בניין למגורים בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת סה"כ הבנוי בקיר משותף עם מגרש גובל מצפון
		1351	24/12/1936	תוספת יח"ד בבניין קיים למגורים בן קומה אחת

עמ' 240

מידע: 23-00739 רישוי: 24-0956 ת.בניין: 0025-207

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				והקמת חדרי יציאה לגג עבור 2 יח"ד סה"כ הבנוי בקיר משותף עם מגרש גובל מצפון
	23/12/1946	571		השלמת קומה ב' מחלקית למלאה בבניין קיים למגורים בן 2 קומות ויציאה לגג, עבור 4 יח"ד סה"כ.
	28/11/1947	795		שינוי בקומה א' משני חדרים לשני חנויות בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד חנויות.
	31/11/1947	539		תוספות ושינויים ע"י הקמת חדר הסקה במרתף וחדר כביסה על הגג בבניין קיים למגורים, דו מפלסי עם חזית מסחרית מערבית לכיוון רחוב בן יהודה, בן 3 קומות עבור 5 יח"ד ו- 2 חנויות סה"כ, הבנוי בקיר משותף עם השכן מצפון בכתובת בן יהודה 209

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים 100% הסכמות ולא התקבלה התנגדות.

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 3616,58 א' - רובע 3 רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות וקומת גג חלקית בהתאם למותר.	
קווי בניין:	קדמי מזרחי לרחוב בן יהודה: 4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים) צדדי צפוני: 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 2.50 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף. צדדי דרומי: 3.00 מ' אחורי מערבי: 5.00 מ'	קדמי מזרחי לרחוב בן יהודה: 3.77 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים) (כתוצאה מקיים + חיזוק) צדדי צפוני: 0.00 מ' בקיר המשותף ו- 1.77 מ' בנסיגה בהמשך לקיר המשותף (כתוצאה מקיים + חיזוק) צדדי דרומי: 1.87 מ' (כתוצאה מקיים + חיזוק) אחורי מערבי: 3.51 מ' (כתוצאה מקיים + חיזוק) בהתאם למותר.	
קווי בניין לממ"דים:	לאחור מערבי: 3.00 מ'	לאחור מערבי: 3.00 מ' בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בנייה:	בקומות הקיימות: עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת (כולל מרחב מוגן) בקומות התוספת: בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	בקומות הקיימות: מבוקשת תוספת ליח"ד שאינה עולה על 25 מ"ר כולל פתרון המיגון, בהתאם למותר. בקומות התוספת: בקונטור קומות הקיימות המורחבות, בהתאם למותר.	
מספר יחידות דיור	בקומות הקיימות: 5 יח"ד קיימות בהיתר (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) בקומות התוספת: מס' יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. $609.71/65 = 9.30$ (9 יחידות דיור)	בקומות הקיימות: 5 יח"ד קיימות בקומות התוספת: בקומה ג': 1 יח"ד חדשה בקומות ד'-ו': 2 יח"ד נוספות בכל קומה, סה"כ 6 יח"ד חדשות. סה"כ: 5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות = 14 יח"ד שטח דירה מינימלי לא פחות מ 47 מ"ר כולל ממ"ד בהתאם למותר.	
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ' = 3.20 מ'	הקומות החדשות מבוקשות בגובה של 2.90 מ' בהתאם למותר.	
מרפסות בקומות הקיימות:	הבלטה לקדמי מזרחי לרחוב בן יהודה: עד 1.60 מ' שטח: עד 14 מ"ר ליחידת דיור. שטח ממוצע: שטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. סגירת מרפסות: סגירה אחידה וקלה לאורך	1.38 מ' בממוצע 2.60 מ"ר למרפסת ממוצע בהתאם למותר. סגירה אחידה בוויטרינה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בקומות התוספת:	האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. תוספת מרפסות: יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה) תוספת מרפסות: 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 ז. - בהתאם למותר.	לאורך כל המרפסות באגף. מבוקשת מרפסת חדשה ופתוחה לצד מרפסת סגורה בחזית לרחוב. בקומות התוספת בחזית לרחוב שילוב בין מרפסות חדשות ופתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. והקמת מרפסות סגורות בעיצוב אחיד של המרפסות בחזית ז. - בהתאם למותר.	
בנייה על הגג:	שטח: כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. נסיגה לחזית קדמית: 3.00 מ' גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית בינוי: הבטחת גישה למתקנים טכניים דרך שטחים משותפים	124.36 מ"ר בהתאם למותר. 3.00 מ' בהתאם למותר. 4.43 מ' בהתאם למותר. גישה למתקנים טכניים דרך חדר מדרגות הכללי, בהתאם למותר.	
מצללה על הגג:	נסיגות ממעקה הגג: לא יפחת מ - 1.20 מ' גובה: גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	1.43 מ' 3.00 מ' בהתאם למותר.	
בריכות שחייה על	תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בקומת הגג התחתון	בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג:	ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: -הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג -מיקום הבריקה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות. - גובה הבריקה לא יעלה על גובה מעקה הגג המותר	-פתרונות למתקנים ומערכות טכניות על הגג. -בנסיגה של - 1.20 ממעקה הגג. - מעקה בנוי. - גובה הבריקה בהתאם לגובה מעקה הגג המותר.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין (למעט חזית קדמית). ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	תוכננו מסתורי כביסה לכל יח"ד בבניין. בהתאם למותר. הוצגה נסיגה של 3.00 מ' מהחזית לרחוב. -בהתאם למותר.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	- במסתורים אחידים. - על 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.	החזית המסחרית שקופה, בהתאם למותר. פיר אוורור בתוך הבינוי ובהתאם למותר. שילוט מעל לחזית המסחרית וחומרי גמר, בהתאם למותר.	

מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות	1 קומת מרתף	

עמ' 244

מידע: 23-00739 רישוי: 24-0956 ת.בניין: 0025-207

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	עבור שטחי שירות כלליים.	בהתאם למותר.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.75 מ' בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים, חדר משאבות, ארונות לתפקוד הבניין ושטח נלווה לחדר משחקים. בהתאם למותר.	
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	שטח יח"ד כ 59 מ"ר שטח נלווה כ 52 מ"ר בהתאם למותר.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה / היחידה המסחרית אליה הוא מוצמד.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד. בהתאם למותר.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש 288 מ"ר. $288/85 = 244.80$ מ"ר	107.59 מ"ר. בהתאם למותר.	
ניהול מי נגר:	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 43.20 מ"ר	180.41 מ"ר בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח /גדרות	X	
צדדי צפוני (קיר משותף בחלקו): בהמשך הקיר המשותף גדר בנויה בגובה של 1.25 מ' צדדי דרומי: 1.00 מ' בנסיגה של 1.00 מ' מקו בניין לאחר מכן גדר בגובה של 1.50 מ' אחורי מערבי: 1.30 מ'		

הערות נוספות:

בתאריך 1/09/2025 הוטענה תכנית מתוקנת ע"י עורך הבקשה והבחינה מתייחסת אליה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 21.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 03.11.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-27/10/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-27/10/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

תוספת 9 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים ובו 5 יחידות דיור ושטח מסחרי קיים. בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

9 חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

6 מקומות חניה לאופניים

חסר:

9 חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לרכב נכים
3 חניות אופניים

חוות דעת:

לא ניתן לתכנן את החניות החסרות לצורך מילוי דרישת התקן בשל הסיבות הבאות:

1. שטחו של המגרש קטן מ-300 מ"ר
2. הבקשה היא לתוספת בניה למבנה קיים, בעל חזית מסחרית קיימת, אשר בנוי בקו בניין 0 בשתיים מחזיתותיו
3. נדרשת זיקת הנאה בעומק 4 מטרים לצורך הרחבת המדרכה הציבורית

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות החניה 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 30.10.2024

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-27.10.24:

בית משותף, ובו 14 דירות ושטח מסחר 68 מ"ר, מוצג מסתור אשפה סה"כ כלי אצירה נדרשים: 7 מיכלי אשפה בנפח 360 כ"א ומכבש קרטונים

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 - סטפני רויטמן 15.04.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 3,094.77 ₪. 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 994.77 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

הטען מפרט שימור מחמיר לעץ מספר 7

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.09.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.03.2024

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.

המסמכים הועברו לבדיקת משרד ישראל דוד, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.
התקבלה המלצת משרד ישראל דוד לאשר את פתיחת הבקשה.

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

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

לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס חלוד	4.00	15.00	4.00	שימור	1,186.92
3	פיקוס השדרות	5.00	28.00	6.00	שימור	5,908.22
4	תות לבן	5.00	21.00	6.00	כריתה	1,744.77
5	ושינטוניה חוטיית	7.00	35.00	6.00	שימור	3,150.00
7	אזדרכת מצויה	15.00	70.00	8.00	שימור	13,847.40
8	ושינטוניה חוטיית	3.00	20.00	6.00	כריתה	1,350.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 30.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - (ע"י אור גולן 30.04.2024)**

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 39 בגוש 6961 בבעלות פרטית.
בהתאם להוראות תב"ע 3616 א נדרש לרשום זיקת הנאה.
מגירה 100:
זיקת ההנאה סומנה כנדרש בתכנית קומת הקרקע.
מגירה 2000:
המבקשים חתמו על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה כנדרש.
תנאי לתעודת גמר:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 17.04.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, לבניין בן 6 קומות וקומת מעל למרתף וקומת קרקע מסחרית עבור 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות);

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום,

#	התנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,094.77 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 15.4.24 של גדעון הרטמן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
3	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
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	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לנושא שטחים משותפים לרבות חניית נכים משותפת
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. **לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, לבניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל למרתף וקומת קרקע מסחרית עבור 14 יח"ד (5 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות);**
2. **להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 9 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן**

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,094.77 ₪.
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	מפרט שימור עצים בוגרים מ 15.4.24 של גדעון הרטמן יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע, וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

עמ' 250

מידע: 23-00739 רישוי: 24-0956 ת.בניין: 0025-207

#	תנאי
5	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לנושא שטחים משותפים לרבות חניית נכים משותפת
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1716	תאריך הגשה	10/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	שינקין מנחם 71, ביל"ו 1	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7441/11	תיק בניין	0018-071	
מס' תב"ע	2720, 2268, ע, תמ"א/1	שטח המגרש	1,073.19	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיזם ביל"ו 1-3 ת"א בע"מ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	חנה מרקר	ביל"ו 1, תל אביב - יפו 6522201
בעל זכות בנכס	ג'ולי אן מרקר כהנא	ביל"ו 1, תל אביב - יפו 6522201
בעל זכות בנכס	ניל אלן מרקר	ביל"ו 1, תל אביב - יפו 6522201
בעל זכות בנכס	אמי שרה מרקר גולדשטיין	ביל"ו 1, תל אביב - יפו 6522201
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	עומר גוטהולץ	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מורשה חתימה מטעם המבקש	שי פולונסקי	הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

שינויים כלפי היתר מס' 22-1432 מתאריך 03/01/24, לשימור ותוספות לבניין לשימור מלב העיר, עבור 31 יח"ד, הכוללים: בכל קומות המרתף: שינויים בקונטור הקומות, העמקת הקומה ל 14.26 - מ'ושינויים פנימיים בקומת מרתף 4:- תוספת חדר טכני לחנייה בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות בקומה ג': תוספת ג'קוזי במרפסת הגג בקומת הגג: תוספת מדרגות פנימיות לטובת שטח מוצמד לדירה 31 גג עליון: שינויים בחלוקת השטחים והצמדת חלק מהגג לדירה 31, כולל תוספת ג'קוזי, שינויים במיקומי המערכות והגבהת הקומה. לאור השינויים המבוקשים אין שינוי בסך השטחים או במספר יחידות הדיור.

מצב קיים:

קיים היתר מספר 22-1432 לשימור ושיחזור בניין פינתי על הרחובות שיינקין וביל"ו בן 3 קומות

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
20-1643	20/12/2020	22-1432	03/01/2024	שימורו ושחזורו לרבות תוספות בנייה בניין

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				לשימור ג' מכוח תכנית לב העיר כמפורט: הבניין הינו פינתי ומסתמך על 2 גרמי מדרגות מקוריים. הקמת 2 מרתפים: המרתף העליון פונה לרח' ביל"ו ובחזית לשיינקין גרעין מדרגות ומתקנים טכניים (חדר מפוחים) המרתף התחתון מיועד למתקן חניה בעל 3 מפלסים ומכיל 36 מקומות חניה לרכב פרטי ו-60 מקומות חניה לאופנועים, חדר משאבות ומאגר מים בכל הקומות: הרחבת המבואות המשותפות ותוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל קומה, הרחבת הבינוי בעורף הבניין וחלוקת הדירות מחדש בכל קומה ושילוב ממ"ד בכל דירה. באגף הפונה לרחוב שיינקין: שימוש חורג בקומת מרתף גלויה ממחסנים בהיתר עבור דירה, כך שהקומה תיחשב במניין הקומות העל קרקעיות המותר לפי תכנית. סה"כ 4 קומות שבכל קומה דירה אחת עם ממ"ד לדירה בקומת . הקרקע כניסה עצמאית. באגף הפונה לרחוב ביל"ו: קומת הכניסה לבניין: 5 דירות שלכל אחת ממ"ד, לדירות העורפיות הצמדת גינה ולדירות הקדמיות שחזור המרפסות על פרטיהן ופתיחתן לחזיתות הקדמיות, בנוסף לסגירה אחידה למרפסת במרווח הצדדי צפוני. קומה א': 5 דירות שלכל אחת ממ"ד. לדירות בחזית הקדמית שחזור ושיפוץ המרפסות, לדירה בחזית האחורית תוספת מרפסת גזוזטרה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים מר דויד סופר

התאמה לתב"ע (תכנית 2268+2720 אזור לב העיר- בניין לשימור ג', ע'- מרתפים ג'- גגות)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה על הגג	בהתאם לתכנית ג' גובה קומה ברוטו- 4.00 מ'	4.5 מ'- פורסמה הקלה והומלצה ע"י מחלקת השימור	
בנייה תת קרקעית	בהתאם לתכנית ע' עומק קומת המרתף- 10.96 - מ'- אושר בהיתר	14.26 מ'- פורסמה הקלה להעמקת קומות המרתף לטובת מתקן חנייה	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	ג'קוזי

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הגבהת גובה קומה גג מ' 4 כנקבע בתכנית התקפה ל' 4.5 מ'	1
העמקת מרתף חניה מגובה 8.1 מ' שאושרו בהיתר לגובה 11.95 מ'.	2
תוספת ג'קוזי במרפסת גג ובהצמדה פרטית בגג עליון.	3

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ניתן לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם להמלצת מחלקת השימור	1
ניתן לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור ובהתאם להמלצת מחלקת השימור, יצויין כי מדובר על הנמכה עד לעומק של 14.26 מ'	2
אין מדובר בהקלה	3

תאריך הודעה אחרונה: 19/11/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 25.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.05.2025

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס'1432-22 אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 36 מקומות חניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 26.03.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	פיקוס בנימינה	10.00	56.00	11.00	שימור	18,906.00
12	פיקוס בנימינה	10.00	59.00	11.00	שימור	20,986.00
13	ברוש מצוי	15.00	31.00	5.00	שימור	8,208.00
14	ברוש מצוי	15.00	38.00	5.00	שימור	12,333.00
15	תמר מצוי	1.00	5.00	7.00	כריתה	
17	הרדוף הנחלים	4.00	5.00	5.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 08.08.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החילו להרוס ולבנות לפי היתר הבניה מקורי מס' 22-1434.

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 14.03.2024)

תנאים לקבלת היתר

14-03-2024

מבנה לשימור - שיינקין 71 / ביל"ו 1-3 המבנה תוכנן ע"י אדריכל מגידוביץ בסגנון בין לאומי נבנה בשנת 1933 ושימש במקור למגורים הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת היתר שינויים זה יבוצעו השינויים בקומות תת קרקע, שינויים פנימיים, ושינויים במעטפת המבנה בקומות החדשות באופן המוצג בקשה. בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד, ועל פי הנחיות השימור וש"מ. תנאי להוצאת ההיתר:

מיקום חדש לחדר הגז המבוקש בתוכנית זו באופן שאינו חשוף וחזיתי כלפי חזית הרחובות, ואינו נצמד למבנה.

בתנאים לתחילת העבודה

- תבוצע בדיקה סופית של מערכת הגוונים עת חישוף המבנה, לשם תיאום סופי של גוונים לביצוע. ושיחזור מערכת גוונים במבואות ובחדרי המדרגות
- הצגה של כל מערכת החומרים והגוונים של המבנה הקיים ומערכת החומרים של התוספת החדשה.
- יש להציג פתרון תאורה לכל המבנה, ולקבל את אשור מחלקת שימור.
- הצגה של פרטים מפורטים לקראת ביצוע, כולל חיפוי אבץ על גגוני המבנה.
- בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה חלק ב' וג' ישוקמו פרטי מעקות, מאחזי יד, מדרגות ומעקות בחדרי המדרגות בהתאם לקיים ולפרטים מקורים במבנה בהתאם לתייעוד המבנה, ולפרטים המופיעים בבקשה בהתאם לחומרות מידות ופרטי האלמנטים המקוריים..

- **לאור ערכי המבנה, שימור ערכי החצר, והגדרות ההיסטוריות הסובבות אותו- אנו ממליצים לבטל את ההפקעה הנדרשת על פי תוכנית 2268 עד הגדרות. ולשמר את המבנה והמרחב הנופי הסובב אותו.**

- בהתאם לתיאום מול מח שימור התוספת תחופה בטיח על בסיס סיד.
- 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, חיוטים, וונטות, 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- מיקום ריכוז בלוני הגז יתואם כתנאי להוצאת ההיתר במקום שלא יפגע בערכי המבנה.

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 בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

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

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.

פתיחת כל המרפסות והשארתן פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

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

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

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

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

- פתחים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה

תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע.

שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון

לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר

שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות

ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים

למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי, או על גג

המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה.

חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיוורור על גבי חזיתות המבנה. האיוורור ינוקז לגג העליון בלבד.

תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה

תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות

האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

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

שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי

תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע

בשטח.

חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו.

הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות)

המיועדים לכך.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.

לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה, המתקנים ע"ג גג המבנה לא יחרגו

מעבר לגובה מעקה הגג הבנוי. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.

איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם.

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.

עמ' 258

מידע: 23-00757 רישוי: 1716-24 ת.בניין: 0018-071

ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים

תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח.

יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח.

נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'.

מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'.

קירות המבנה – כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות

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

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה

חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

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

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו, הגשת עדכון תיק תיעוד במידת הצורך ומערכת גמרים וגוונים כפי שבוצעו.

**אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור**

הדס גולדברשט

מי אביבים - (ע"י 29.08.2024)

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" מהיתר קודם חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מהיתר קודם בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 08.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 11 בגוש 7441 בבעלות פרטית.

היות והמבנה לשימור אין אפשרות לבקשת הפקעה.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

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

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1432-22 מתאריך 03/01/24, לשימור ותוספות לבניין לשימור מלב העיר, עבור 31 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות המרתף: שינויים בקונטור הקומות, העמקת הקומה ל 14.26 - מ' ושינויים פנימיים בקומת מרתף 4-: תוספת חדר טכני לחנייה
בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות בקומה ג': תוספת ג'קוזי במרפסת הגג
בקומת הגג: תוספת מדרגות פנימיות לטובת שטח מוצמד לדירה 31
גג עליון: שינויים בחלוקת השטחים והצמדת חלק מהגג לדירה 31, כולל תוספת ג'קוזי, שינויים במיקומי המערכות והגבהת הקומה.
לאור השינויים המבוקשים אין שינוי בסך השטחים או במספר יחידות הדירה.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה גג מ 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
2. העמקת מרתף חניה מגובה 8.1 מ' שאושרו בהיתר לגובה 14.26 - מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
2	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1432 מתאריך 03/01/24, לשימור ותוספות לבניין לשימור מלב העיר, עבור 31 יח"ד, הכוללים:
בכל קומות המרתף: שינויים בקונטור הקומות, העמקת הקומה ל 14.26 - מ' ושינויים פנימיים בקומת מרתף 4-: תוספת חדר טכני לחנייה
בכל קומות הבניין: שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות
בקומה ג': תוספת ג'קוזי במרפסת הגג
בקומת הגג: תוספת מדרגות פנימיות לטובת שטח מוצמד לדירה 31
גג עליון: שינויים בחלוקת השטחים והצמדת חלק מהגג לדירה 31, כולל תוספת ג'קוזי, שינויים במיקומי המערכות והגבהת הקומה.
לאור השינויים המבוקשים אין שינוי בסך השטחים או במספר יחידות הדיור.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומה גג מ' 4 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 4.5 מ'
2. העמקת מרתף חניה מגובה 8.1 מ' שאושרו בהיתר לגובה 14.26 - מ'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני 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	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
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1620	תאריך הגשה	18/11/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	העבודה 14	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6933/10	תיק בניין	0021-014
מס' תב"ע	2720, 2331, 9009, 9086, 9087, תמ"א/1,	שטח המגרש	576.00
	תמ"א/38		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארד לוקסנבורג השקעות בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	ברגר ישראל	דרך בגין מנחם 123, תל אביב - יפו 6701100
בעל זכות בנכס	האפוטרופוס הכלל אבן חיים צחלה	יפו 216, ירושלים 9438307
בעל זכות בנכס	חלמיש חברה ממשלתית לדיור	הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	אסף נאמן	אבן גבירול 56, תל אביב - יפו 6436205
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מיופה כח מטעם המבקש	אלון לוקסנבורג	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

1. שינויים כלפי היתר מס' 23-0475 מתאריך 20/06/23, עבור חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סך הכל יתקבלו 19 יח"ד (14 קיימות + 5 חדשות ומשרד אחד), הכוללים: - במרתף- ביטול שלושה מפלסי חנייה במקום חמישה שאושרו (עבור 21 מקומות חנייה) ושינויים בדיפון הכלונסאות, משאירים: מפלס חניין עליון: עבור 5 מקומות חנייה מפלס חניין תחתון: עבור 5 מקומות חנייה - קומת הקרקע: סגירת קומת עמודים והגדלת שטח משרד (כ- 16 מ"ר) ושינוי מיקום מדרגות שירות למפלס המרתף - קומה ד': שינויים פנימיים, שינויים קלים בחזיתות והגבהת הקומה - קומת ה'- גג חלקית: הגבהת הקומה, שינוי קל בחזית 2. תיקון טעות סופר בהיתר מס' 23-0475 לגבי מס' יחידות הדיור, 19 יח"ד ומשרד אחד ולא 20 יח"ד.

מצב קיים:

קיים היתר בתוקף לחיזוק ותוספת מתוקף תמ"א 38 לבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף- טרם בוצע

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
17-0711	07/05/2017	23-0475	20/06/2023	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סך הכל לאחר השינויים יתקבל בניין המכיל 19 יח"ד ומשרד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוח המייצג את מרבית בעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות ליתרת הזכאים שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות

תכנית 2331 ו-2720- אזור לב העיר- מגורים מיוחד, מדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו- 6, אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בנייה	בהתאם למדיניות תמ"א 38: בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים ובתנאי שתיווצר רצועה מפולשת של 3 מ'	סגירת קומת עמודים לטובת הגדלת המשרד בשטח של כ- 16 מ"ר	
גובה קומה	בהתאם למדיניות תמ"א 38: 3.3 מ' קומה טיפוסית עד 4.5 מ' גובה קומת הגג ברוטו	בהתאם בהתאם	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת שטח ליח"ד קיימות (עד 25 מ"ר) מכח תמ"א 38
2	תוספת בידוד וחיפוי בהבלטה של עד 10 ס"מ ממעטפת הבניין
3	הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.83 מ' במקום 3.60 מ' המותרים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה רלוונטית בבקשות מכח תמ"א 38 בלב העיר
2	הקלה לא ברורה, שכן לא מבוקש חריגה בקווי בניין לטובת קיר מעטפת
3	ניתנת לאישור לאור התאמת הבנייה ההמשכית בכל הקומות

תאריך הודעה אחרונה: 01/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 29.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29.10.2025

חוות דעת לנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 מ - 28.10.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500

מ - 1.7.25

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 23-0475, כולל תוספת שטח משרדי.

לאחר השינויים מתוכננים תוספת 5 יחידות דיור (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

ותוספת 15 מ"ר שטח משרד בנוסף ל - 14 יחידות ומשרד בשטח 86.5 מ"ר הקיימים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5.45 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לאופנועה בקומת קרקע

6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה אלון לוקסנבורג

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 06.07.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-1.7.25:

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 23-0475.

התוכנית המוצעת מאושרת

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 17.04.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 24.04.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 26.08.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 10 בגוש 6933 בבעלות פרטי.

עמ' 265

מידע: 23-01423 רישוי: 24-1620 ת.בניין: 0021-014

הוטען במגירה 2500 תצהיר מהנדס הפרויקט המאשר שאין עוגני קרקע בשטחי ציבור, במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים. במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה והמבקשים ידרשו לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0475 מתאריך 20/06/23, עבור חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סך הכל יתקבלו 19 יח"ד (14 קיימות + 5 חדשות ומשרד אחד), הכוללים:
 - במרתף- ביטול שלושה מפלסי חנייה במקום חמישה שאושרו ושינויים בדיפון הכלונסאות, משאירים: מפלס חניון עליון: עבור 5 מקומות חנייה
 - מפלס חניון תחתון: עבור 5 מקומות חנייה
 - קומת הקרקע: סגירת קומת עמודים והגדלת שטח משרד (כ- 16 מ"ר) ושינוי מיקום מדרגות שירות למפלס המרתף
 - קומה ד': שינויים פנימיים, שינויים קלים בחזיתות והגבהת הקומה
 - קומת ה'- גג חלקית: הגבהת הקומה, שינוי קל בחזית
2. תיקון טעות סופר בהיתר מס' 23-0475 לגבי מס' יחידות הדיור, 19 יח"ד ומשרד אחד ולא 20 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.83 מ' במקום 3.60 מ' המותרים

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

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0475 מתאריך 20/06/23, עבור חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בניה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, סך הכל יתקבלו 19 יח"ד (14 קיימות + 5 חדשות ומשרד אחד), הכוללים:
 - במרתף- ביטול שלושה מפלסי חנייה במקום חמישה שאושרו ושינויים בדיפון הכלונסאות, משאירים:

עמ' 266

מידע: 23-01423 רישוי: 24-1620 ת.בניין: 0021-014

מפלס חניון עליון: עבור 5 מקומות חנייה

מפלס חניון תחתון: עבור 5 מקומות חנייה

- קומת הקרקע: סגירת קומת עמודים והגדלת שטח משרד (כ- 16 מ"ר) ושינוי מיקום מדרגות שירות למפלס המרתף

- קומה ד': שינויים פנימיים, שינויים קלים בחזיתות והגבהת הקומה

- קומת ה'- גג חלקית: הגבהת הקומה, שינוי קל בחזית

2. תיקון טעות סופר בהיתר מס' 23-0475 לגבי מס' יחידות הדיור, 19 יח"ד ומשרד אחד ולא 20 יח"ד.

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 2.83 מ' במקום 3.60 מ' המותרים

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

תנאים למתן היתר

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

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	25-0036	תאריך הגשה	06/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	

כתובת	הגלבוע 12	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7441/4	תיק בניין	0066-012
מס' תב"ע	9087, 9086, 2720, 2268, תמ"א 3/38	שטח המגרש	368.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסף מור	שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312
מבקש	אייל שריג	התמר 30, הוד השרון 4524030
בעל זכות בנכס	לאון אלי	הגלבוע 12, תל אביב - יפו 6522337
בעל זכות בנכס	אריאל אפרים גזית	הגלבוע 12, תל אביב - יפו 6522337
בעל זכות בנכס	אורי יורן רונן	הגלבוע 12, תל אביב - יפו 6522337
בעל זכות בנכס	ריימונד אזראק מוגילבסקי	הגלבוע 12, תל אביב - יפו 6522337
בעל זכות בנכס	מרווין אזראק מוגילבסקי	הגלבוע 12, תל אביב - יפו 6522337
בעל זכות בנכס	אברהם אזראק מוגילבסקי	הגלבוע 12, תל אביב - יפו 6522337
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

שינויים כלפי היתר מס' 23-0958 מתאריך 9/10/2024 שניתן לטובת חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 10 יח"ד, הכוללים: בכל הקומות: שינויים בחזיתות - בקומת המרתף: עיבוי קירות חדר משאבות ומאגר מים - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים - בקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים - בקומת הגג החלקית: שינוי הקונטור והגדלת הקומה לתכסית של 65% והגבהת הקומה. - על הגג העליון: שינוי מיקום מדרגות עלייה מהדירה והצמדת חלק מהגג לדירה 10, שינוי במספר הקולטים - בחצר: שינויים במדרגות לחצר האחורית והזזת מיקום חניות אופניים, שינויים בגדר קדמית מערבית

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות לקראת תחילת ביצוע פרויקט חיזוק ותוספות בניה עפ"י היתר מס' 23-0958

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		140	1934	הקמת בניין מגורים, בן 2 קומות המכיל: 2 יח"ד בכל קומה, סה"כ: 4 יח"ד.
		726	1952	תוספת קומה ג' – עם 2 יח"ד. סה"כ 6 יח"ד וחדר כביסה על הגג
92-0537	30/03/1992	92-0497	06/07/1992	סגירת מרפסות לדירה שבקומת קרקע ובקומה א' בהתאם למרפסות קיימות סגורות בבנין.
22-0685	03/05/2022	23-0958	09/10/2024	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, עבור 6 יח"ד מכוח תכניות 2331 ו-2720 – לב העיר, בתוספת זכויות מכח תמ"א 38 כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 10 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 6 תתי חלקות, על מפרט הבקשה חתומים כל הבעלים ע"י מיופה כח עו"ד יורם עברון, בנוסף נעשו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע(תכנית 2268 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5 ו- 6 בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה על הגג			
תכסית	בהתאם למדיניות תמ"א 38: בתוספת של 2 קומות ניתן לקבל קומה על הגג בתכסית של 50%	מבוקשת בנייה על הגג בתכסית של 65%- תוספת של כ- 27 מ"ר	השלמה לתכסית של 65% ע"י שחרור שטחי ממ"דים בתוך קווי הבניין בקומות הטיפוסיות וע"י פרסום הקלה- ראה הערה מס' 1
נסיגות	בהתאמה לתכנית רובע 5 ו-6: 65% תכסי בנייה על הגג בהתאם לתכנית ג' לחזיתות הצד ואחורית 1.2 מ'	בהתאמה ללא נסיגה- אושר בהיתר ואף פורסמה הקלה שאושרה	

התאמה לתקנות:

קולטי שמש	כן	לא	הערות
		X	הוצגו מספר קולטים הנמוך ממספר הדירות- ניתן תנאי טכני להצגת אישור יועץ אינסטלציה

הערות נוספות:

לבניין יצא היתר בשנת 2024 לטובת תוספות מכח תמ"א 38, בהתאם למדיניות התמ"א באזור זה במקרה של תוספת 2 קומות ניתן לקבל קומה חלקית על הגג בתכסית של 50%, בשלב זה לא החלו בבנייה ומבקשים לנצל זכויות בנייה לטובת הגדלת התכסית על הגג ל 65%, עורך הבקשה הציג סכמה לשטחים שנותרו לניצול, שטחים בתוך קווי הבניין שהומרו לשטחי שירות לטובת ממ"דים, בנוסף פורסמה הקלה לניוד שטחים אלה. לאור כך שהבקשה תואמת את תכנית רובע 5 ו-6 ונותרו שטחים לניצול מכח תכניות לב העיר, ניתן להמליץ על המבוקש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ניוד זכויות לקומת הגג והגדלת תכסית קומת הגג מ-50% ל-65% בהתאם לתכנית רובע 5 תא/4320

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה, לאור כך שנותרו זכויות למימוש מכח תכניות לב העיר ולאור כך שהבקשה תואמת את תכנית רובע 5 ו-6 המופקדת

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 18.06.2025)
אין צורך בתיאום
עבור השינויים המבוקשים אין צורך בחו"ד מכון הרישוי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 07.11.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. טרם התחילו לבנות בניין לפי היתר המקורי מס' 23-0958.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.11.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 03.11.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 4 בגוש 7441 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0958 מתאריך 9/10/2024 שניתן לטובת חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 10 יח"ד, הכוללים:

- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- בקומת המרתף: עיבוי קירות חדר משאבות ומאגר מים
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים
- בקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- בקומת הגג החלקית: שינוי הקונטור והגדלת הקומה לתכסית של 65% והגבהת הקומה.
- על הגג העליון: שינוי מיקום מדרגות עלייה מהדירה והצמדת חלק מהגג לדירה 10, שינוי במספר הקולטים
- בחצר: שינויים במדרגות לחצר האחורית והזזת מיקום חניות אופניים, שינויים בגדר קדמית מערבית

כולל ההקלות הבאות:

1. ניוד זכויות לקומת הגג והגדלת תכסית קומת הגג מ-50% ל-65% בהתאם לתכנית רובע 5 תא/4320

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0958 מתאריך 9/10/2024 שניתן לטובת חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מאגר מים וחדר משאבות במרתף עבור 10 יח"ד, הכוללים:

עמ' 271

מידע: 23-01642 רישוי: 25-0036 ת.בניין: 0066-012

- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- בקומת המרתף: עיבוי קירות חדר משאבות ומאגר מים
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים
- בקומות הטיפוסיות: שינויים פנימיים
- בקומת הגג החלקית: שינוי הקונטור והגדלת הקומה לתכנית של 65% והגבהת הקומה.
- על הגג העליון: שינוי מיקום מדרגות עלייה מהדירה והצמדת חלק מהגג לדירה 10, שינוי במספר הקולטים
- בחצר: שינויים במדרגות לחצר האחורית והזזת מיקום חניות אופניים, שינויים בגדר קדמית מערבית

כולל ההקלות הבאות:

1. ניוז זכויות לקומת הגג והגדלת תכנית קומת הגג מ-50% ל-65% בהתאם לתכנית רובע 5 תא/4320

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

הערות

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

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	24-0757	תאריך הגשה	27/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לסקוב חיים 5	שכונה	גני שרונה
גוש/חלקה	6111/605	תיק בניין	0787-005
מס' תב"ע	9087, 9086, ג, גי, מ, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38, א,	שטח המגרש	696.00
	תת"ל/71		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בונים בעיר התחדשות עירונית תל אביב לסקוב 5	הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	שרה ויסמן	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	איתן קאופמן	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	ענת מאיר	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	אלי שיגריס	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	דן קלובסקי	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	שרה ווג	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	בצלאל ווג	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	אסף פרנסס	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	הדר ברבש	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	אסנת דוד	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	יגאל קסל	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	דליה רודן	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	דוד אלטמן	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	נורית אמדור	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	אנטה קאופמן	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	רוזה אוסטרובסקי	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	אנה אוסטרובסקי	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
בעל זכות בנכס	וויאן אוסטרובסקי	לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605
עורך ראשי	אוהד וסרמן	כצנלסון 45, גבעתיים 5321611
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמרם פרץ	הרוקמים 26, חולון 5885849
מורשה חתימה מטעם המבקש	דורון משה זנדר	הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		633	16/12/1955	לבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד וחדר כביסה על הגג

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות, על מפרט הבקשה חתומים הבעלים של 12 תתי חלקות ע"י מיופה כח עו"ד רן דדוש, לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות **והתקבלו התנגדויות**

הערות נוספות:

- תכנית 4320 (רובע 5,6) המופקדת קבעה בהריסה ובנייה מחדש במגרשים מחוץ לתכניות לב העיר, ששטחם 500 מ"ר ומעלה ואשר מוסיפים שטחים בהיקף של 400 מ"ר ומעלה מכוח תכנית זו יוקצו 20% מתוספת השטחים המתווספים מכוח תכנית זו ולכל הפחות 75 מ"ר שטחים כוללים לשימושים ציבוריים כהגדרתם בתכנית זו, המגרש הנדון נמצא כמתאים לתנאים הללו, שכן גודלו 696 מ"ר. כיוון שהתוכניות המאושרות כיום לא מאפשרות לקבוע שימוש ציבורי ולרשום את השטחים על שם העירייה הועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת, לפיכך, מבלי לבצע בחינה מרחבית לבקשה, לא ניתן לקדם היום את הבקשה עם המלצה חיובית. הוצאת היתר במסלול הריסה ובנייה מחדש תתאפשר רק לאחר אישור תכנית תא 4320.
- בהמשך לדיון בהתנגדויות לרובע 5 ולפי המלצת הוועדה עדיין מומלץ לדרוש במגרשים מעל 600 מ"ר שטחים ציבוריים
- יצוין כי הבקשה הוגשה במסלול תמ"א 38 ולא נעשו פרסומים כלל לטובת יידוע הציבור

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דוד אלטמן - לסקוב חיים 5, תל אביב - יפו 6473605	המתנגד הוא בעל זכות בבניין ובבעלותו תת חלקה 10, לטענתו: דירתו לפי התכנון החדש הופכת מדירה מרובעת ומרווחת לדירה הבנויה בצורה של נקניק, תכנון אשר פוגע מהותית באיכות החיים שלו, תכנון של מסדרון אשר מייצר תחושת מחנק וצפיפות. בנוסף, התכנון החדש מציע חיבור של הסלון למטבח מה שיגרום לפגיעה בהתנהלות היום יומית. התכנון הראשוני היה תואם יותר למצב הקיים אך היזם החליט לשנות אותו

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בהתייחס להתנגדות זו, יצוין שאין הוועדה המקומית מתערבת בהסכמים בין הדיירים ליזם, לשם כך יש לפנות לערכאות המתאימות	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 05.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 26.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.1.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 22.1.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 25 יחידות דיור (24 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:

25.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

4 מקומות חניה לאופנועים בפיתוח בקומת קרקע

25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה גילאל מנסור

חסרים:

2.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.33** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 21- שפע טל(ברח' שפע טל מס' 16), חניון מס' 33 - דרום הקריה תוספת זכויות, חניון מס' 34-ידיגות אחרונות(ברח' מוזס יהודה ונח מס' 2), חניון מס' 48- טרה(ברח' יגאל אלון 115) ועוד...

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.07.2024

בית משותף, ובו 25 דירות. מוצג חדר אשפה ובו:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

נפח מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 18.01.2024

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. העצים המיועדים לכריתה נמצאים בתחום המרתף המתוכנן או בצמידות לבנייה המתוכננת בקרקע.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 29,348.50.
הוצג מילוי אדמה מעל חדר הטרפו של 120 ס"מ כנדרש, הוצגו כלונסאות הגדר בהתחשב ברדיוסי מגן השורשים של העצים לשימור.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 23.07.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 06.12.2023

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.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	5.00	50.00	1.00	כריתה	314.00
2	קליסטמון אדום	6.00	20.00	3.00	שימור	1,206.40
3	היביסקוס טלייתי סתריה	7.00	50.00	4.00	כריתה	3,468.30
4	כסיית האבוב	10.00	30.00	5.00	כריתה	4,071.50
5	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	שימור	1,608.50
6	פיקוס השדרות	4.00	20.00	2.00	שימור	1,608.50
7	ברכיטון דו גוני	11.00	50.00	5.00	כריתה	15,079.60
9	קליסטמון אדום	11.00	40.00	4.00	כריתה	5,428.70
12	הדר החושחש	6.00	20.00	3.00	כריתה	100.50
13	אזדרכת מצויה	9.00	20.00	3.00	כריתה	100.50
14	אזדרכת מצויה	9.00	25.00	3.00	כריתה	157.10
15	אזדרכת מצויה	12.00	50.00	4.00	כריתה	628.30

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 01.05.2024)

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: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 25.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 605 בגוש 6111 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.

הגדר החורגת לחלקת הדרך סומנה בצהוב להריסה

תנאי לגמר:
אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 14.03.2024)
המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

- מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד, שכן תכנית 4320 (רובע 5 ו-6) המופקדת במגרשים מעל 500 מ"ר ומחוץ ללב העיר קבעה הקצאת 20% שטחי ציבור, כיוון שהתוכניות המאושרות כיום לא מאפשרות לקבוע שימוש ציבורי ולרשום את השטחים על שם העירייה. הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת.
- לא נעשו פרסומים כנדרש בבקשות מכח תמ"א 38

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

- מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל 11 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד, שכן תכנית 4320 (רובע 5 ו-6) המופקדת במגרשים מעל 500 מ"ר ומחוץ ללב העיר קבעה הקצאת 20% שטחי ציבור, כיוון שהתוכניות המאושרות כיום לא מאפשרות לקבוע שימוש ציבורי ולרשום את השטחים על שם העירייה. הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשה שאינה תואמת את הוראות התכנית המופקדת.
- לא נעשו פרסומים כנדרש בבקשות מכח תמ"א 38

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0958	תאריך הגשה	08/07/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	חיות פרץ 6	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6932/62	תיק בניין	0076-006
מס' תב"ע	2331, 2720, 9009, 9087, ג, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	237.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	השדות 7, רמת השרון 4704351
בעל זכות בנכס	ארז שרגא אבני	חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	גיא גורג גרשון	חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	גרציה גרשון	חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	רון ויטקובסקי	ספיר 10, רחובות 7625602
בעל זכות בנכס	רונית ויטקובסקי	בירה 6, תל אביב - יפו 6927325
בעל זכות בנכס	אלון המאירי	גלבוע 70, כוכב יאיר 4490270
בעל זכות בנכס	גל המאירי	גלבוע 70, כוכב יאיר 4490270
בעל זכות בנכס	ניר המאירי	גלבוע 70, כוכב יאיר 4490270
בעל זכות בנכס	שרייבר מאירי בע"מ	האפרסק 38, ראש פינה 1200000
בעל זכות בנכס	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	השדות 7, רמת השרון 4704351
בעל זכות בנכס	שמעון ברזילי	חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	שרה ברזילי	חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215
עורך ראשי	אופיר פיכמן	יהודה הימית 29, תל אביב - יפו 6813432
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיא ידן	השדות 7, רמת השרון 4704351

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות עבור 6 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה הכוללים: 1. <u>בכל הקומות</u>: קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים ותוספת מעלית פנימית, תוספת שטח להרחבת גרעין המדרגות. 2. <u>בקומת הקרקע</u>: שינויי פנים, קירות חיזוק ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יח"ד בקומה, פתיחת המרפסת בחזית קדמית, תוספת מסתור לתליית כביסה ומעבה מזגן עבור יח"ד האחורית בצמוד לחזית הבניין האחורית, הסדרת מסתור כביסה בשטח המרפסת ליח"ד בחזית הקדמית. 3. <u>בקומות 2,3 טיפוסיות</u>: שינויי פנים, חיזוקים ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד לכל אחת מ-2 יחידות הדיור הקיימות בכל בקומה, פתיחת המרפסת בחזית הקדמית, סגירת המרפסת בחזית הצד בפינה האחורית בסגירה קלה, תוספת מסתורי כביסה אחד לכל יח"ד בחזית האחורית ובחזית הצד הדרומית. 4. <u>תוספת קומות 5,4 חדשות</u>: בקונטור של קומה קיימת מורחבת, עבור 2 יח"ד בכל קומה, כל אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה פתוחה בתוואי ושטח מרפסות בקומות הקיימות.

5. תוספת קומה 6 (קומת גג חלקית): עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, ו-2 מרפסות גג. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה קלה, מסתור כביסה ומעבה מזגן בשטח מרפסת הגג האחורית.
6. על הגג העליון: גג משותף עבור מערכות טכניות, 4 פאנלים סולאריים ו-3 מעבי מזגנים.
7. בחצר: גינות, גמל מים, פילר חשמל, תוספת נישת אשפה ומסתור גז במרווח האחורי, בצמוד לגבול המגרש.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות).

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 3 קומות. סה"כ 6 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה), בנוי בקיר משותף עם הבניין השכן - פרץ חיות 6א'.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1179	4.12.1931	רישיון לבניין קומה אחת.
		2116	20.12.1934	תוספת קומה ב' וג'.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת, בעל 7 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות ב-4 חלקות משנה להם כ-66.66% ברכוש המשותף.

בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית, 2331,2720 תמ"א, 38 מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו-6 (אזור מגורים מיוחד בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית: 2331: 5 קומות מדיניות תמ"א 38 בתוספת 2 קומות קומת גג בתכסית של 50% התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין	קו בניין קדמי לרחוב חיות פרץ: 4.00 מ' צדדי צפוני: 0.00 מ' (קיר משותף) צדדי דרומי: 3.00 מ' אחורי: 5.00 מ' קווי בניין לממ"דים: ציד: 2.00 מ' אחורי: 3.00 מ'	קו בניין קדמי: בין 2.30 מ' ל- 2.40 מ' קיים + חיזוקים צדדי צפוני: 0.00 מ' צדדי דרומי: 1.49 מ' קיים + חיזוקים אחורי: בין 4.16 מ' ל- 5.16 מ' קיים + חיזוקים. ציד: 0.00 מ' - בהארכה לקיר משותף. אחורי: 4.49 מ'	בוצע פרסום, ההארכה מבוקשת לטובת ממ"ד, הבקשה מוגשת במקביל

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	התאמה למופקדת: קדמי: בהתאם לתכנית התקפה צדדי צפוני: 0.00 מ' צדדי דרומי: 3.30 מ' אחורי: 5.0 מ'		לבניין הסמוך בקיר משותף.
זכויות בנייה	בקומות קיימות, הרחבה בתחום קוי בניין + תוספת ממ"ד. לפי מדיניות תמ"א 38: תוספת 2 קומות בקונטור הקומות הקיימות + קומת גג חלקית בתכסית של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 390% מגודל המגרש (מגרש מעל 500 מ"ר), קטן ביניהם. בנוי קיים – כ- 356.4 מ"ר. 200% - 713 מ"ר. 390% מגודל המגרש – 863 מ"ר	בהתאם. תוספת 2 קומות חדשות בקונטור הקומות התחתונות המורחבות. + קומת גג חלקית (50%) מבוקש: כ- 706 מ"ר, בהתאמה למופקדת.	
צפיפות תוספת יח"ד	קיימות 6 יח"ד. 2 יח"ד X 3 קומות. מספר יחידות הדיור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 2 יח"ד בכל קומה X 2 קומות חדשות + תוספת יחידת דיור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 5 יחידות דיור חדשות		

עמ' 280

מידע: 22-02168 רישוי: 24-0958 ת.בניין: 0076-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	התאמה למופקדת: מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. סה"כ: 4 יח"ד חדשות +1 יח"ד בגג לפי מפתח של 80.	מוצעות 5 יח"ד חדשות סה"כ בבניין 11 יח"ד (6 קיימות+5 חדשות)	
קומת גג חלקית	תכסית: 50% מתכסית הקומה העליונה גובה בנייה: בהתאם לגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' גובה בנייה ברוטו: 4.50 מ' נסיגות: 3.00 מ' התאמה למופקדת: עד 65% בקונטור הקומה שמתחת. נסיגה: 3 מ' מחזית הקדמית. גובה הבנייה: 4.5 מ'	בהתאם גובה: 3.40 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית. גובה ברוטו: 4.50 מ' נסיגות: קדמית 3.00 מ' בהתאם	
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות:	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות. בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. התאמה למופקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם.	
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.	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים . לא	בהתאם	

עמ' 281

מידע: 22-02168 רישוי: 24-0958 ת.בניין: 0076-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.		
מעקות הגג	מעקות הגג יבנו 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- 0.9 מ' ממפלס הרצפה. התאמה למופקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. התאמה למופקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם	

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
מרפסת	X		בהתאם למותר
פיתוח שטח/גדרות	X		
מסתורי כביסה	X		
דוודים ומעבי מזגנים	X		

הערות נוספות:

1. קיימת בקשה נוספת בבניין הצמוד בקיר משותף בכתובת פרץ חיות 6א.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 2.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע

#	הקלה
2	הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 8 מ"ר בכל הקומות
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.4 מ' עבור מרכיבי חיזוק הבינוי הקיים בכיוון דרום
5	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4.1 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"דים בלבד
6	הוספת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי וצידי בהתאם למרפסות הקיימות
7	הקלה מקו בניין קדמי ובניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות המחוזקות
8	בניה על הגג בגובה כולל של 4.8 מ'
9	הקלה מנסיגה בבנייה על הגג בחזיתות צידית ואחורית
10	דירות קיימות וחדשות ללא מסתורי כביסה
11	ביטול נסיגות פרגולת אלומיניום בחזיתות קדמית צידית ואחורית
12	הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד
13	בניית ממ"ד בקו בניין צידי 0
14	הגדלת תכסית בנייה על הגג ל 65%
15	ניוד זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג
16	החלפת סגירה של המרפסות הקיימות בחזית לרחוב במערכת אלומיניום אינטגרלית ואחידה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הכוונה לתוספת 2.5 קומות (כנראה בבקשה). המבוקש אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
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 ובכל אופן קיימת חריגה בקו בניין אחורי שניתן לאשרה ע"י 10% הקלה של חריגה מקו בניין אחורי
6	אינה הקלה, תואם תכנית לב העיר שחלה
7	אינה הקלה, תואם תכנית לב העיר שחלה כמו גם תמ"א 38
8	הקלה אינה נדרשת שכן מדובר בקומת גג חלקית במסגרת הזכויות המותרות בתמ"א 38
9	מדובר בהקלה מתכנית ג' לעניין נסיגות הנדרשות מהחזיתות צד ואחורית. בנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'. ניתן לאשר את ההקלה.
10	לא ניתן להמליץ על ביטול מסתורי כביסה
11	אינה הקלה
12	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ובאישור פוזיטיבי של בעלי הדירות בקיר המשותף.
13	אינה נדרשת שכן מדובר בתוספת ממ"ד בקו 0 המותר לפי סעיף 15 לתמ"א 38
14	לא ניתן לאשר, שכן בתוספת 2 קומות ניתן לאשר קומה חלקית בתכסית של 50% בלבד
15	הקלה אינה רלוונטית
16	לא ניתן לאשר סגירת מרפסות

תאריך הודעה אחרונה: 26/06/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק

#	מתנגדים	נימוק
1	אבידן רומנוב - מגן קלמן אלוף 3, תל אביב - יפו 6107075, תמר רומנוב - מגן קלמן אלוף 3, תל אביב - יפו 6107075	לא ברור קשר המתנגד לבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין: 1. בתכנית החלה שהיא תכנית נפחית- מסגרת קווי הבניין קובעת גם את היקף השטחים לבניה. לכן, כל חריגה מקווי הבניין מהווה גם חריגה בהיקף השטחים שהיא סטייה ניכרת בהיקף השטח. 2. בבניין הקיים קיימות כבר חריגות מקווי הבניין הקדמיים והצדדיים. בבקשה לתוספת בניה, ניתן לאשר חריגות אלה, בתנאי קיזוז שטחים בהיקף זהה. 3. באזור זה, לא ניתן לקבל תוספות בניה מכח תמ"א 38, היקף זכויות הבניה התקף הוא מכח תכניות חלות בלבד, במגבלות התכנית המופקדת. עד לאישור תכנית 4320 לא ניתן לגזור ממנה זכויות בניה. 4. הבקשות להיתר שהוגשו מבוססות על מפת מדידה שגויה, עליה סומן קו בניין צידי =0, לכל אורך המגרשים, בסטייה מהתכנית התקפה ובסטייה מהיתרי הבניה, כאילו מדובר היה במגרש אחד ולא בשני מגרשים נפרדים. מודגש שלא בוצע וגם לא התבקש לבצע הליך של איחוד מגרשים. 5. במבנים הקיימים, קיימת בניה החורגת מקווי הבניין - סגירת מרפסות פתוחות בכוון החזית, והפיכתם לשטח עיקרי בנוי. בבקשות להיתר המוגשות, מוצגות חריגות אלה כאילו היה מדובר בבניה מאושרת, מבלי שבוצע קיזוז של השטחים הבנויים מעבר לקווי בניין (כנדרש על פי סעיף 9.5 בתכנית 2331). מדובר בהיקף שטחים של עשרות מטרים בקומה. שטח זה מוכפל במספר הקומות הקיים ובקומות החדשות המבוקשות, מהווה סטייה ניכרת בהיקף של עשרות מ"ר וחריגה בקווי הבניין. 6. על פי התבחינים שהוגדרו במסמך המדיניות מתאריך 2.12.2021 ולפי היקף ההריסה המבוקש, מדובר למעשה בהריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש. בהתאם לכך- חלות עליו כל ההוראות המפורטות בתכנית 2720 בהתייחס למבנה חדש, לרבות עמידה בקווי הבניין התב"עיים, היקף השטחים וכו'. 7. בבקשות להיתר בשני המבנים מבוקשת בניה החורגת מקווי הבניין ובכך מהווה חריגה בהיקף השטחים המבוקשים.
2	אהרון ברזילי - חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215	בהתאם לנסח טאבו, ישנן זכויות בלתי רשומות של ברזילי אהרון ישראל בעזבון המנוחים ברזילי שמעון ושרה. (כ-16% ברכוש המשותף) התנגדות מיוצגת ע"י משרד עו"ד ש.הורוביץ ושות' במכתב המצורף. להלן סיכומו: 1. הבקשה להיתר מהווה פרויקט הריסה ובניה ולא פרויקט חיזוק. 2. מספר הקומות המבוקשות חורגות מהמותר 3. קווי הבניין המבוקשים עולים כדי סטייה ניכרת מהוראות התוכנית החלה, וכך גם ביחס לבקשת הנסיגה בבנייה על הגג. 4. תמהיל יחידות הדיור חורג מהוראות תכנית 2331. 5. אי תכנון מקומות חניה נוספים עבור הדירות החדשות, אלא תשלום קרן חניה.

#	מתנגדים	נימוק
		6. חוששים מניוד זכויות לדירות החדשות על חשבון זכויות של הדירות הקיימות. 7. הרחבת הדירות רק ב-8 מ"ר ולא יותר, שכן ממ"ד תקני הוא 9 מ"ר, ובנוסף, גריעת שטח מהדירות הקטנות. 8. ההקלה לאי-בניית מסתורי הכביסה בדירות החדשות ובדירות הקיימות, מהווה פגיעה בבעלי הזכויות בבניין. 9. למר ברזילי ישנן השגות לגבי מפת המדידה שצירפה המבקשת במסמכי הבקשה להיתר. לשיטתו של מר ברזילי, המדידה בוצעה באופן בלתי מדויק, ואשר אינה משקפת את המצב בשטח, ובכל מקרה לא בוצעה מדידה בתוך שטח דירתו.
3	ברוך גרוס - ליליאן 3, תל אביב - יפו 6404303, ברוריה גרוס - ליליאן 3, תל אביב - יפו 6404303, יאיר גולן - חיות פרץ 4, תל אביב - יפו 6326213	שכנים לבניין נשוא הבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1.
4	גידו מר חיים - חיות פרץ 8, תל אביב - יפו 3707938	שכנים לבניין נשוא הבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1.
5	דורית המרמן ויינברג - יששכר 17, מודיעין-מכבים-רעות 7174529	לא ברורה יחס המתנגד לבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1.
6	דיטה גוטמן - חיות פרץ 8, תל אביב - יפו 6326219	נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1. שלום רב, מצורפת חוו"ד מקצועית. כבעלת דירה בבניין מס 8 יותר מ-30 שנה, ברצוני לציין שאני ושכני מבניין 6 שביקשו היתר בנייה, סובלים כל השנים מפגיעה בפרטיות, כיוון שהבניינים קרובים מדי זה לזה. כיום אני ושכני נוהגים לשלוח זה לזה בקשות להנמיך או לסגור את הטלויזיה או המזגן. מובן מאליו שכל תוספת בנייה לחזיתות ולגובה תחמיר את הפגיעה.
7	יאיר גולן - חיות פרץ 4, תל אביב - יפו 6326213, יורם גולן - חיות פרץ 4, תל אביב - יפו 6326213	שכנים לבניין נשוא הבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1.
8	נילי ברנר - חיות פרץ 4, תל אביב - יפו 6326213	שכנים לבניין נשוא הבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1.
9	שולמית ארליך - חיות פרץ 4, תל אביב - יפו 6326213	שכנים לבניין נשוא הבקשה. נימוקי ההתנגדות ע"פ חוות הדעת של אדר' איריס לוין בהתנגדות מס' 1.
10	שרון יסולה - חנקין 10, תל אביב - יפו 6250622	לא ברורה יחס המתנגד לבקשה. אני מתנגדת למתן היתר לבקשה המכוונת מספר 27492 תיק 0076-006 ו 1176-006 א'. 1. בניה בהתאם לבקשה והקטנת המרחק הצידי בין קו הבניין ולקו המגרש יפגעו פגיעה ניכרת באור ובאוויר שמגיעים לדירתו וימנעו פרטיות מדירה. 2. רחוב פרץ חיות נמצא בלב תל אביב עליו הכריזה אונסקו

#	מתנגדים	נימוק
		כאתר מורשת עולמי. כדי לשמור על האופי של לב תל אביב הכריזה על האזור כאזור לשימור. הקטנת הקו הצידי, הקלות בקו הבניין לחזית ולעורף ותוספת בניה מעל המותר ישנו את חזות הרחוב ואת אופי האזור. 3. הבניה המבוקשת סוטה סטיה ניכרת מהמותר. 4. הנימוקים בבקשה להקלות הבניה מסתמכים על תמ"א 38 ועל תוכנית הרבעים 5-6. אבל באזור זה אין אפשרות לקבל תוספת בניה מכוח תמ"א 38, אלא רק מכוח תוכניות החלות על לב תל אביב 2720, 2331 ותוכנית 4320. 5. מצורפת לעיונכם חוות דעת תכנונית שנערכה ע"י אדריכלית איריס לוין ממנה עולה שהבקשה חורגת מהמותר באופן ניכר ככל שמדובר בקווי בנין. בנוסף בבקשה להיתר מבקשים תוספת בניה שמסתכמת בעשרות מ"ר בלי לבצע קיזוז של שטח שווה כפי שנדרש. 6. אודה לקבלת ההתנגדות ודחית הבקשה להיתר.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. בתוספות בנייה במבנה מגורים קיים – השטח הקיים בהיתר מעבר לקווי הבנייה המותרים יחושב כשטח נוסף ולא ייגרע משטחי הבניה המותרים, מה גם שמדובר על בקשה מכח תמ"א 38 המאפשרת קומות בקונטור הקיים 2. תוספת השטחים המבוקשת במסגרת הבקשות להיתרים נעשו בהתאם לקבוע בסעיפים 1.4 ד' ו-סעיף קטן 1. ג' לתקנון התוכנית: "שטח קומות התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית". 3. בהתאם לקבוע במסמך המדיניות, תותר תוספת בניה מתוקף תמ"א 38 בהתאם לקבוע בתיקי המידע שנתקבלו ואשר על בסיסם הוכנו הבקשות להיתרים והוגשו לאישורה של הועדה המקומית. 4. מבוקש לאשר תוספת בניה באמצעות הקלה בצידי הבניין. בנוסף, מבוקשת הקלה בחלקו האחורי של הבניין הקיים שם כבר כיום קיימת נסיגה. 5. לקבל את ההתנגדות בחלקה שכן ע"פ הנחיות העיצוב באזור ההכרזה נדרש לפתוח את המרפסות הקדמיות. הדבר תוקן במהלך הבדיקה המרחבית על הבקשה. תוספת קירות חיזוק בהיקף הבניה הקיים תואם את ההנחיות בכל הקשור לחיזוק בנייני מגורים קיימים. תוספת זכויות הבנייה בתחום קווי הבניין המותרים בחלקם האחורי של הבניינים הקיימים תואם את ההוראות הקבועות בתקנון התוכנית ביחס למבוקש. 6. שלדי הבניינים הקיימים נותרים בעינם באופן מלא תוך שהם מחוזקים על ידי קירות חיזוק היקפיים ותוספת אלמנטי הקשחה. מרבית ההריסה היא של מחיצות פנימיות בפנים הדירות הקיימות וזאת לטובת התאמות תכנוניות אשר נדרשות עבור הרחבת הדירות הקיימות ותוספת ממ"ד ומעלית בבניין הקיים. 7. בשתי הבקשות להיתרים, אין מבוקשת תוספת של יותר מ- 200% מהשטח הבנוי הקיים.	מומלץ לקבל חלקית
2	1. אין מדובר בפרויקט הריסה ובניה כפי הנטען על ידי המתנגד אלא מדובר בפרויקט חיזוק. ההריסות הנקודתיות הנדרשות הינן לצורך מתן המענה התכנוני הנדרש עבור הקמת הממ"ד והמעלית.	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	2. המבנה המתקבל הינו 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית ע"פ המותר. 3. פורסמה הקלה בקו בניין צידי, כך שיהיה תואם לתוספת הבינוי הנדרשת עבור חיזוק קונטור הבניין הקיים, ובנוסף, בהתאם לקבוע בסעיף 4.1 (ו') לתקנון התוכנית, מותרת הקלה בקו בניין אחורי עד 3 מ' עבור תוספת שטח הנדרשת לשם הקמתו ו/או בנייתו של ממ"ד בפרויקט. 4. על פי ההנחיות של תמ"א 38 ובהתאם לקבוע בסעיף 7 (ב) לתקנון התוכנית, מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות שייבנו לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בקומה הטיפוסית הקיימת על פי היתר הבניה, 2 יח"ד בקומה. 5. מאחר וקיימות דירות מגורים בקומת הקרקע הפונות ל חזית הרחוב. ויתרה מכך, מאחר וקווי הבניין הקיימים (צידי וקדמי), הינם קטנים בשל תכסית הבינוי הקיים, המשמעות כי לאור ה נתונים הקיימים במגרש, אין היתכנות מעשית להקמת חניון או הכשרת מקומות חניה. 6. רוב בעלי הזכויות חתומים על החוזה אל מול היזם המעגן נושאים אלה. לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. 7. כחלק מהרחבת דירות הבעלים במסגרת הפרויקט הורחבו שטחי הדירות הקיימות כך שהשטח שנגרע לצורך פיר המעלית הוחזר לבעלים. 8. מדובר בבקשה להיתר שמהותה חיזוק בניין מגורים קיים ואין מדובר בפרויקט של הריסה ובניה מחדש. מאחר כיום, קווי בניין צידי ואחורי בבניין הינם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית, אזי לא ניתן למקם מסתורי כביסה. 9. מפת המדידה הטופוגרפית בוצעה על ידי המודד המוסמך מר איסר בדיר (מס' רישיון 1182), והיא נערכה בהתאם לתקנות המדידות, התשע"ו – 2016.	
3	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לקבל חלקית
4	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לקבל חלקית
5	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לקבל חלקית
6	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לקבל חלקית
7	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לקבל חלקית
8	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לקבל חלקית
9	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1.	מומלץ לא לקבל
10	1. במסגרת חיזוק המבנה לרעידות אדמה, ניתן ואף נדרש לחזק את הקירות החיצוניים של המבנה כדי לייצבו. 2. חיזוק המבנה בעיבוי מינימלי של הקירות החיצוניים אינו מהווה פגיעה בערכי השימור באזור ההכרזה. 3. הבניה המבוקשת אינה מהווה סטייה ניכרת שכן עומדת בכל ההוראות והתנאים. 4. ניתן לקבל תוספת בנייה מכח תמ"א 38 באזור זה, ולקבל את הזכויות המגיעות. 5. ראו התייחסות להתנגדות מס' 1. 6. ההתנגדות תופיע בפני הוועדה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 07.11.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 07.11.2024

חוות דעת על פי תכנית אדריכלית שהוטענה במגירה 2500 ב-5.11.24:
תוספת 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למבנה מגורים קיים.

דרישת התקן:

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

מתוכנן:

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

חסרים:

5 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 5 החניות הנדרשות למילוי התקן ואת חנית האופנוע.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 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 04.11.2024

בית משותף, ובו 11 דירות. מוצג מסתור אשפה ובו 6 מכלים של 360 ליטר.
החלוקה לזרמים תהיה:
3 מכלי אשפה ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
מיקום המסתור באחורי המגרש מאושר בשל מגבלות המגרש הבנוי.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 15.01.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 997.00.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 07.11.2024

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-5.11.24.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.01.2024

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.

לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון.

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

מכון הרישוי - נדב פרסקו

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלי-מימוסה	10.00	35.00	5.00	שימור	11,540.00
4	הדר החושחש	7.00	13.00	6.00	כריתה	
5	הדר החושחש	7.00	23.00	5.00	כריתה	997.00
6	פלומריה ריחנית	7.00	16.00	8.00	כריתה	
7	מנגו הודי	8.00	18.00	5.00	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	5.00	12.00	3.00	כריתה	
9	הדר החושחש	4.00	11.00	3.00	כריתה	
10	פיקוס בנימינה	6.00	18.00	5.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 12.03.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש (תמ"א 38) טרם נהרס חלקית, טרם בנוי בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.03.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.03.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 62 בגוש 6932 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 13.03.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה . סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד (6 קיימות + 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בנסיגה בבניה על הגג בחזיתות צידית ואחורית
- הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד

כולל תמריצים מתמ"א 38:

- הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.50 קומות, כולל קומת קרקע
- הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38 .
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 18 מ"ר בכל הקומות
- הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
- הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד

2. לדחות את ההתנגדויות שכן, בתוספות בנייה במבנה מגורים קיים השטח הקיים בהיתר מעבר לקווי הבנייה המותרים יחושב כשטח נוסף ולא ייגרע משטחי הבניה המותרים, תוספת השטחים המבוקשת נעשתה בהתאם למותר, בהתאם לקבוע במסמך המדיניות, תותר תוספת בניה מתוקף תמ"א 38, מבוקש לאשר תוספת בניה באמצעות הקלה בצידי הבניין. ובחלקו האחורי של הבניין, תוספת קירות חיזוק בהיקף הבניה הקיים תואם את המותר, תוספת זכויות הבנייה בתחום קווי הבניין המותרים בחלקם האחורי של הבניינים הקיימים תואם את המותר, שלדי הבניינים הקיימים נותרים בעינם באופן מלא תוך שהם מחוזקים על ידי קירות חיזוק היקפיים ותוספת אלמנטי הקשחה מרבית ההריסה היא של מחיצות פנימיות בפנים הדירות הקיימות, בשתי הבקשות להיתרים אין מבוקשת תוספת של יותר מ- 200% מהשטח הבנוי הקיים.

3. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית שנסגרו ללא היתר, שכן ע"פ הנחיות העיצוב באזור ההכרזה נדרש לפתוח את המרפסות הקדמיות והדבר תוקן במפרט הבקשה במהלך הבדיקה המרחבית.

4. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
	תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	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 997.00 ₪.

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 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
5	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף 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
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 22 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה 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 אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7 אישור רשות הכבאות

הערות

התנאי

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

שמעון ברנשטיין: אנחנו מבקשים לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
ליאור שפירא: לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה: החלטה מספר: 26
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	24-0933	תאריך הגשה	03/07/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	חיות פרץ 6א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6932/63	תיק בניין	006-0076א
מס' תב"ע	3/38א, תמ"א/1, 9087, 9009, 2720, 2331	שטח המגרש	245.54

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	השדות 7, רמת השרון 4704351
בעל זכות בנכס	רחל קיפניס	חיות פרץ 6א, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	עליזה אראל	עמיחי יהודה 14, תל אביב - יפו 6967168
בעל זכות בנכס	אנה ביטון	חיות פרץ 6א, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	דורון בלוך	גלבוע 209, נירית 4480500
בעל זכות בנכס	שלום ביטון	חיות פרץ 6א, תל אביב - יפו 6326215
בעל זכות בנכס	ידין גרופ ייזום ובנייה בע"מ	השדות 7, רמת השרון 4704351
עורך ראשי	אופיר פייכמן	יהודה הימית 29, תל אביב - יפו 6813432
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיא ידן	השדות 7, רמת השרון 4704351

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה הכוללים: 1. <u>בכל הקומות:</u> קירות הקשחה בהיקף הבניין הקיים ותוספת מעלית פנימית, תוספת שטח להרחבת גרעין המדרגות. 2. <u>בקומת הקרקע:</u> שינויי פנים, קירות חיזוק ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד ליח"ד בקומה, הרחבת שטח ופתיחת המרפסת בחזית קדמית, תליית כביסה ודוד אגירה בשטח מרפסת שירות. 3. <u>בקומות 1-3 טיפוסיות:</u> שינויי פנים, חיזוקים ותוספת שטח כולל תוספת ממ"ד ליחידת הדיור הקיימת בכל בקומה, הרחבת שטח ופתיחת המרפסת בחזית קדמית, תוספת מסתורי כביסה בחזית האחורית. 4. <u>תוספת קומה 4 חדשה:</u> בקונטור של קומה קיימת מורחבת, עבור 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה. 5. <u>תוספת קומה 5 (קומת גג חלקית):</u> עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג. מרפסת הגג הקדמית מקורה חלקית בפרגולה קלה. 6. <u>על הגג העליון:</u> גג משותף עבור מערכות טכניות, 4 פאנלים סולאריים ו-3 מעבי מזגנים. 7. <u>בחצר:</u> גיבון, גמל מים, פילר חשמל, תוספת נישת אשפה ומסתור גז במרווח האחורי, בצמוד לגבול המגרש. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד (4 קיימות + 2 חדשות).

מצב קיים:

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות בעל 4 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן - פרץ חיות 6.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		554	22.12.1929	רישיון לבניין קומה אחת.
		954	29.6.1934	שינויים בקומה א' ותוספת קומות ב' ו-ג'.
		374	12.11.1958	תוספת קומה ד' חלקית.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת, בעל 6 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית, 2331,2720 תמ"א, 38 מדיניות ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5 ו- 6 (אזור מגורים מיוחד בתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות בהתאם לתכנית ומדיניות	לפי תכנית: 2331: 5 קומות מדיניות תמ"א 38 קומת גג חלקית (65% תכסית). התאמה למופקדת: 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין	קדמי לרחוב חיות פרץ: 4.00 מ' צדדי דרומי: 0.00 מ' (קיר משותף) צדדי צפוני: 3.00 מ' אחורי: 5.00 מ' קווי בניין לממ"דים: צדדי: 2.00 מ' אחורי: 3.00 מ' התאמה למופקדת: קדמי: בהתאם לתכנית התקפה צדדי דרומי: 0.00 מ' צדדי צפוני: 3.30 מ' אחורי: 5.0 מ'	קדמי: בין 2.26 מ' ל-0.86 מ' קיים + חיזוקים צדדי דרומי: 0.00 מ' צדדי צפוני: 1.74 מ' קיים + חיזוקים אחורי: בין 5.34 מ' + ל-4.1 מ' קיים + חיזוקים צדדי: 2.00 מ' אחורי: 4.06 מ'	
זכויות בנייה	בקומות קיימות, הרחבה בתחום קווי בניין + תוספת ממ"ד. לפי מדיניות תמ"א 38:	בהתאם. תוספת קומה חדשה בקונטור	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספת קומה אחת בקונטור הקומות הקיימות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% מתכסית הקומה שמתחתיה. התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית. ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 390% מגודל המגרש (מגרש מעל 500 מ"ר), קטן ביניהם. בנוי קיים כ- 460 מ"ר. 200% - 920 מ"ר. 390% מגודל המגרש – 957.6 מ"ר	הקומות התחתונות המורחבות. + קומת גג חלקית (65%) מבוקש: 738.8 מ"ר, בהתאמה למופקדת.	
צפיפות	מספר יחידות דיור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 1 יח"ד בכל קומה + תוספת יחידת דיור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 2 יחידות דיור חדשות התאמה למופקדת: מספר יחידות בדיור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. סה"כ: 2 יח"ד חדשות + 1 יח"ד בגג לפי מפתח של 80.	2 יח"ד.	
קומת גג חלקית	תכסית: 65% מתכסית הקומה העליונה גובה בנייה: כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' גובה בנייה ברוטו: 4.50 מ'	כ-65% תכסית גובה: 3.40 מ' גובה ברוטו: 4.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נסיגות: 3.00 מ' התאמה למופקדת: עד 65% בקונטור הקומה שמתחת. נסיגה: 3 מ' מחזית הקדמית. גובה הבנייה: 4.5 מ'	נסיגות: קדמית 3.27 מ' בהתאם	
שימושים:	מגורים	מגורים	
מרפסות:	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות. בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. התאמה למופקדת: בהתאם לסעיף 4.1 ח.ת. סעיף יג. - הועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות שנסגרו בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע. בנוסף, באזור ההכרזה פתיחת המרפסות תהיה בהתאם להנחיות כאמור לעיל לאחר קבלת חו"ד מה"ע.	בהתאם	
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.	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת. התאמה למופקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	העיצוב באזור ההכרזה.		
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 - 0.9 מ' ממפלס הרצפה. התאמה למופקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות	בהתאם	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. התאמה למופקדת: בהתאם לנקבע בהנחיות. העיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם	

התאמה לתקנות:

שטח המצללה	כן	לא	הערות
שטח המצללה	X		בהתאם למותר
מרפסת	X		
פיתוח שטח /גדרות	X		
מסתורי כביסה	X		
דוודים ומעבי מזגנים	X		
מערכת סולארית	X		מוצעים 4 מפאנלים על הגג. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את דרישות הבניין כולו.

הערות נוספות:

1. קיימת בקשה נוספת בבניין הצמוד בקיר משותף בכתובת פרץ חיות 6.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
2	הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 18 מ"ר בכל הקומות
4	הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
5	הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד
6	הוספת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בהתאם למרפסות הקיימות
7	הקלה מקו בניין קדמי והקמת קומת התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות המחוזקות
8	בניה על הגג בגובה כולל של 4.5 מ'
9	הקלה בנסיגה בבניה על הגג בחזיתות צידית ואחורית

#	הקלה
10	דירות קיימות וחדשות ללא מסתורי כביסה
11	ביטול נסיגות פרגולות אלומיניום בחזיתות קדמית צידית ואחורית
12	הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד
13	בניית ממ"ד בקו בניין צידי 0
14	הגדלת תכסית בנייה על הגג ל 65%
15	ניוד זכויות בין הקומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג
16	החלפת סגירה של המרפסות הקיימות בחזית לרחוב במערכת אלומיניום אינטגרלית ואחידה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
2	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
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 ובכל אופן קיימת חריגה בקו בניין אחורי שניתן לאשרה ע"י 10% הקלה של חריגה מקו בניין אחורי
6	אינה הקלה, תואם תכנית לב העיר שחלה
7	אינה הקלה, תואם תכנית לב העיר שחלה כמו גם תמ"א 38
8	מדובר בהקלה מגובה לפי קומה ג' שקבע גובה 2.50 מ' נטו. גובה בנייה על הגג מוצעת בהתאם למדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6 עד 3.30 נטו ועד 4.5 ברוטו. ניתן לאשר.
9	מדובר בהקלה מתכנית ג' לעניין נסיגות הנדרשות מהחזיתות צד ואחורית. בנייה המוצעת בקומת הגג החלקית תואמת את הוראות מדיניות תמ"א 38 לרובעים 5-6 והוראות תכנית מופקדת לרובעים 5-6 ושומרת על הנסיגה הנדרשת מחזית לרחוב של לפחות 3.0 מ'. ניתן לאשר את ההקלה.
10	לא ניתן להמליץ על ביטול מסתורי כביסה
11	אינה הקלה
12	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור, ובאישור פוזיטיבי של בעלי הדירות בקיר המשותף.
13	ניתן לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור
14	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38
15	אינה רלוונטית מאחר ומדיניות תמ"א 38 מאפשרת תוספת קומה וקומת גג חלקית בתכסית של 65%.
16	לא ניתן לאשר סגירת מרפסות

תאריך הודעה אחרונה: 17/06/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אהרון ברזילי - חיות פרץ 6, תל אביב - יפו 6326215	המתנגד אינו בעל זכויות בבניין נשוא הבקשה אלא הבניין השכן בקיר משותף. בהתאם לנסח טאבו, ישנן זכויות בלתי רשומות של ברזילי אהרון ישראל בעזבון המנוחים ברזילי שמעון ושרה. התנגדות מיוצגת ע"י משרד עו"ד ש.הורוביץ ושות' במכתב המצורף. להלן סיכומו: 1. הבקשה להיתר מהווה פרויקט הריסה ובניה ולא פרויקט חיזוק.

#	מתנגדים	נימוק
		2. מספר הקומות המבוקשות חורגות מהמותר 3. קווי הבניין המבוקשים עולים כדי סטייה ניכרת מהוראות התוכנית החלה, וכך גם ביחס לבקשת הנסיגה בבנייה על הגג. 4. תמהיל יחידות הדיור חורג מהוראות תכנית 2331. 5. אי תכנון מקומות חניה נוספים עבור הדירות החדשות, אלא תשלום קרן חניה. 6. חוששים מניוד זכויות לדירות החדשות על חשבון זכויות של הדירות הקיימות. 7. הרחבת הדירות רק ב-8 מ"ר ולא יותר, שכן ממ"ד תקני הוא 9 מ"ר, ובנוסף, גריעת שטח מהדירות הקטנות. 8. ההקלה לאי-בניית מסתורי הכביסה בדירות החדשות ובדירות הקיימות, מהווה פגיעה בבעלי הזכויות בבניין. 9. למר ברזילי ישנן השגות לגבי מפת המדידה שצירפה המבקשת במסמכי הבקשה להיתר. לשיטתו של מר ברזילי, המדידה בוצעה באופן בלתי מדויק, ואשר אינה משקפת את המצב בשטח, ובכל מקרה לא בוצעה מדידה בתוך שטח דירתו.
2	אנה ביטון - חיות פרץ 6א, תל אביב - יפו 6326216, שלום ביטון - חיות פרץ 6א, תל אביב - יפו 6326216	המתנגדת בעלת זכויות של 24% מהרכוש המשותף וחתומה על יפוי כח לבקשה. התנגדות מיוצגת ע"י משרד עו"ד טל שחר, צרפתי ושות' במכתב המצורף. להלן סיכומי: 1. תוכנו של ההסכם לא הובהר כדבעי ובפרט העובדה כי היזם תכנן לבצע שינויים מהותיים ביחס לדירת המגורים של מרשיי. מרשיי פנו ליזם והבהירו כי אין לראות בחתימתם על ההסכם התמ"א כחתימה מחייבת נוכח הנסיבות. 2. מעלית הבניין מצויה בפתח דירת מרשיי, באופן החוסם לחלוטין את דירתם ואת הגישה אליה, ואינה עומדת בתקנות הנגישות. בנוסף, מהווה מיקום המעלית מטרד מהותי לדירת מרשיי תוך פגיעה אנושה בפרטיותם- מיקום המעלית ייצר מצב שבו אנשים יעמדו תדיר על פתח דירת מרשיי באופן אשר יפגע כאמור בפרטיותם ושלוות חייהם. 3. שביל הגישה לבניין מצטמצם באופן שבו הכניסה לבניין תעמוד על חדר השינה של מרשיי. 4. הקמת לוחות החשמל בקומה המפולשת, מהווה פגיעה משמעותית במרחב דירת מרשיי, ביגוד להסכמות שהושגו בהסכם 5. המטבח קטן משמעותית מרוחב 2.7 לרוחב 2.4 באופן שאינו מאפשר שימוש תקין במטבח.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. אין מדובר בפרויקט הריסה ובניה כפי הנטען על ידי המתנגד אלא מדובר בפרויקט חיזוק. ההריסות הנקודתיות הנדרשות הינן לצורך מתן המענה התכנוני הנדרש עבור הקמת הממ"ד והמעלית. 2. המבנה המתקבל הינו 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית ע"פ המותר. 3. פורסמה הקלה בקו בניין צידי, כך שיהיה תואם לתוספת הבינוי הנדרשת עבור חיזוק קונטור הבניין הקיים, ובנוסף, בהתאם לקבוע בסעיף 4.1 (ו') לתקנון התוכנית, מותרת הקלה בקו בניין אחורי עד 3 מ'	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	עבור תוספת שטח הנדרשת לשם הקמתו ו/או בנייתו של ממ"ד בפרויקט. 4. על פי ההנחיות של תמ"א 38 ובהתאם לקבוע בסעיף 7 (ב) לתקנון התוכנית, מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות שייבנו לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בקומה הטיפוסית הקיימת על פי היתר הבניה, 2 יח"ד בקומה. 5. מאחר וקיימות דירות מגורים בקומת הקרקע הפונות לחזית הרחוב ומאחר וקווי הבניין הקיימים (צידי וקדמי), הינם קטנים בשל תכסית הבינוי הקיים, המשמעות כי לאור הנתונים הקיימים במגרש, אין היתכנות מעשית להקמת חניון או הכשרת מקומות חניה. 6. רוב בעלי הזכויות חתומים על החוזה אל מול היזם המעגן נושאים אלה. לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. 7. כחלק מהרחבת דירות הבעלים במסגרת הפרויקט הורחבו שטחי הדירות הקיימות כך שהשטח שנגרע לצורך פיר המעלית הוחזר לבעלים. 8. מדובר בבקשה להיתר שמהותה חיזוק בניין מגורים קיים ואין מדובר בפרויקט של הריסה ובניה מחדש. מאחר כיום, קווי בניין צידי ואחורי בבניין הינם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית, אזי לא ניתן למקם מסתורי כביסה. 9. מפת המדידה הטופוגרפית בוצעה על ידי המודד המוסמך מר איסר בדיר (מס' רישיון 1182), והיא נערכה בהתאם לתקנות המדידות, התשע"ו – 2016.	
2	1. לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. 2. ע"פ התייחסות היזם: "במסגרת התכנון המוקדם הוצע למקם את המעלית בחלקו החיצוני של הבניין. אולם, לאחר בחינת המיקום על ידי יועצת הנגישות של הפרויקט, עלה כי מיקומה החיצוני של המעלית ייצור מצב בו המעלית תעצור בחצאי קומות, מה שיגרום לפגיעה בנגישות של חמש מתוך 6 הדירות בפרויקט לדירותיהם. כאשר הדירה השישית (דירתה של משפחת ביטון), מצויה בקומת הקרקע, דירתם מונגשת ואין להם צורך בשימוש במעלית. 3. ע"פ התכנית נראה כי שביל הגישה נשאר באותו המקום, והקיר של הבניין חוזק במינימום הנדרש בתהליך חיזוק של תמ"א 38. 4. לעניינים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות. 5. לא בסמכותה של הועדה המקומית לשנות תכנון פנים אם עומד ע"פ התקנות. יש לפנות לערכאות המתאימות.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:**מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 21.10.2025)**

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.12.2024

הבקשה כוללת:

תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכה

0 מקומות חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

עמ' 300

מידע: 22-02317 רישוי: 24-0933 ת.בניין: 006-0076א

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

חסרים:

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

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות והבקשה היא לתוספת יחידות דיור למבנה מגורים קיים/ (ובו חזית מסחרית קיימת), לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 2 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקום החניה 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, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.12.2024

חוות דעת ע"פ תכנית מתוקנת במגירה 2500 מתאריך 11.12.24
בית משותף ובו 6 דירות:

ובו מסתור אשפה עם כלי אצירה נדרשים: 4 2 מכלי אשפה בנפח של 360 ליטר כ"א

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 - סטפני רויטמן 12.12.2024

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.

לא מבוקשת כריתת עצים בוגרים

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 12.12.2024

חוות דעת ע"פ תכנית מתוקנת במגירה 2500 מתאריך 11.12.24
התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.01.2024

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

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

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

לצורך כך יש לטעון במערכת רישוי מקוון במוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38, את המסמכים כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לטעון למוצג 100- תכנית אדריכלית/ ראשית קובץ עדכני של התכנית האדריכלית, כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

בנוסף יש לפתוח פניה אל תחנת "קונסטרוקציה ותמ"א 38- מכון הרישוי" בשירות: "אישור למתן היתר" ברישוי המקוון.

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלי-מימוסה	10.00	35.00	5.00	שימור	11,540.00
7	מנגו הודי	8.00	18.00	5.00	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	5.00	12.00	3.00	כריתה	
9	הדר החושחש	4.00	11.00	3.00	כריתה	
10	פיקוס בנימינה	6.00	18.00	5.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 12.03.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש (תמ"א 38) טרם נהרס חלקית, טרם בנוי בניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 20.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 26.03.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 63 בגוש 6932 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 13.03.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

א. לאשר שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד (4 קיימות + 2 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

1. בניה על הגג בגובה כולל של 4.5 מ'
2. הקלה בנסיגה בבניה על הגג בחזיתות צידית ואחורית
3. הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד
4. בניית ממ"ד בקו בניין צידי 0
5. 10% הקלה חריגה מקו בניין אחורי

מתמ"א 38:

1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
2. הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
3. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 18 מ"ר בכל הקומות
4. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
5. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין מדובר בפרויקט הריסה ובניה, המבנה המתקבל הינו 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית ע"פ המותר, מותרת הקלה בקו בניין אחורי עבור תוספת שטח הנדרשת לשם הקמתו ו/או בנייתו של ממ"ד בפרויקט, אין היתכנות מעשית להקמת חניון או הכשרת מקומות חניה, השטח שנגרע לצורך פיר המעלית הוחזר לבעלים, מפת המדידה הטופוגרפית בוצעה על ידי המודד המוסמך והיא נערכה בהתאם לתקנות, לעניינים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

ג. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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,

#	התנאי
	לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 11.12.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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	סקר אסבסט:
	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	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
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	השלמת 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.

#	התנאי
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערות

#	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: 27 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

א. לאשר שינויים ותוספות במבנה מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד (4 קיימות + 2 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- 1. בניה על הגג בגובה כולל של 4.5 מ'
- 2. הקלה בנסיגה בבניה על הגג בחזיתות צידית ואחורית
- 3. הארכת בנייה בקיר משותף לטובת הקמת ממ"ד
- 4. בניית ממ"ד בקו בניין צידי 0
- 5. 10% הקלה חריגה מקו בניין אחורי

מתמ"א 38:

- 1. הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5.65 קומות, כולל קומת קרקע
- 2. הוספת 1 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 6 יח"ד
- 3. הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 18 מ"ר בכל הקומות
- 4. הקטנת קו בניין צדדי מ 3 עד 1.6 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בכיוון צפון
- 5. הקטנת קו בניין אחורי מ 5 עד 4 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד בלבד

ב. לדחות את ההתנגדויות שכן, אין מדובר בפרויקט הריסה ובניה, המבנה המתקבל הינו 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית ע"פ המותר, מותרת הקלה בקו בניין אחורי עבור תוספת שטח הנדרשת לשם הקמתו ו/או בנייתו של ממ"ד בפרויקט, אין היתכנות מעשית להקמת חניון או הכשרת מקומות חניה, השטח שנגרע לצורך פיר המעלית הוחזר לבעלים, מפת המדידה הטופוגרפית בוצעה על ידי המודד המוסמך והיא נערכה בהתאם לתקנות, לעניינים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

ג. אישור פתרון חלופי להסדר 2 מקום החניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח'

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

תנאים למתן היתר

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	מפרט שימור עצים בוגרים מנעמן כספי של 11.12.24 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
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	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	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש

#	תנאי
	משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	השלמת 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.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה מסלול	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	2710, 2720, 9009, 9087, ג, תמ"א/1, תמ"א38/3	שטח המגרש	414.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	הירקון 5120125, בני ברק
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)	

עמ' 312

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

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 5-6:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עיצוב החזית	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו'	בהתאם	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. 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 וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים. התאמה	בהתאם.	

עמ' 315

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 רוחים 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' 318

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' 320

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 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 הבניה, 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 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 לשימוע.

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' 323

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 הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

ליאור שפירא: אנחנו נדון בבקשה בוועדה הבאה בנוכחות חברת הוועדה מיטל להבי שביקשה את הדיון עם הצדדים.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1534	תאריך הגשה	30/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דיזנגוף 181	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6902/160	תיק בניין	0187-181
מס' תב"ע	1,58, 3616 א	שטח המגרש	559.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זאטוס ס.א	השלושה 9, תל אביב - יפו 6706065
בעל זכות בנכס	זאטוס ס.א	השלושה 9, תל אביב - יפו 6706065
עורך ראשי	אילן בלוקה	שונצינו 3, תל אביב - יפו 6721603
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מורשה חתימה מטעם המבקש	הולנדר בן	שד הארזים רמת אפעל 16, רמת גן 5290373

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות המכיל 12 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ: 24 יח"ד. - במפלס קומת המרתף: שטחים נלווים המוצמדים במדרגות פנימיות לחנויות בקומת הקרקע כולל ממ"מ וחצר אנגלית ליחידת המסחר הדרומית, שטחים נלווים המוצמדים במדרגות פנימיות לדירות בקומת הקרקע כולל ממ"דים וחצרות אנגליות, ח. חשמל, ח. משאבות ומאגר מים. - בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר עם שטחים נלווים במרתף הצמודים במדרגות פנימיות, 2 יחידות דיור עם שטחים נלווים במרתף הצמודים במדרגות פנימיות, לובי כניסה, 2 חדרי אשפה, נישא לבלוני גז בחזית צד צפונית. - בקומה 1: 4 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף. - בקומות 2-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף. - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מעל מרפסות הגג. - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות. - בחצר: זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי, לטובת מדרכה ברחוב דיזנגוף, במרווחים הצדדיים והאחורי פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים והאחורי, גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, נישא לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, 24 מקומות חניה לאופניים בפיתוח מרווח הצד.

מצב קיים:

מבנה בן 4 קומות עם קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מגורים, המיועד להריסה. סה"כ בבניין הקיים 12 יח"ד, שתי חנויות וקיוסק בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1373	7/8/1934	היתר ראשון: בניין מגורים בן 3 קומות, 3 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 9 יח"ד.
		1473	13/08/1934	היתר לצריף ארעי.
		61	20/1/1935	הוספת גזוזטראות בקומות א', ב', ג'.
		267	20/7/1952	הוספת קומה ד' הכוללת 6 חדרים עם חדר שירות ושינוי ייעוד מדירה בקומת הקרקע ל-2 חנויות בחזית לרח' דיזנגוף.
		226	28/5/1953	הקמת קיוסק במרווח הצדדי הדרומי ושינויים פנימיים בקומת הקרקע.
		2/27	19/5/1982	הוספת גלריה עבור חנות קיימת בקומת הקרקע.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו המבנה בבעלות חברת זטוס א.ג. בשלמות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעמם, מר בן הולנדר.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616א', רובע 3 רחוב ראשי בתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית בהתאם למותר.	
קווי בניין:			
קדמי:	4.00 מ' (לפי תכנית 58) זיקת הנאה במרווח הקדמי לטובת מדרכה ברח' דיזנגוף.	4.00 מ' בהתאם למותר. זיקת הנאה נשמרת במרווח הקדמי.	
צדדי צפוני:	2.50 מ'.	2.50 מ' בהתאם למותר.	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ' בהתאם למותר.	
לאחור:	4.50 מ'	4.58 מ' בהתאם למותר.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות.	576.30 מ"ר שירות מתוך 1912.68 מ"ר בנוי מעל פני הקרקע, שהם 30% מהשטחים הבנויים, בהתאם למותר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	לובי כניסה, 2 חדרי אשפה, נישא לכלוני גז בחזית צד צפונית. בהתאם למותר.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מבוקשת הצמדת חצרות במרווחים הצדדיים והאחורי בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, ב-6 קומות וקומת גג חלקית (לא כולל יחידות המסחר שבקומת הקרקע) - לפי מקדם 65 . $28 \text{ יח"ד} = 65 / 1,790 \text{ מ"ר}$	24 יחידות דיור בהתאם למותר.	
גובה קומה	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומת מגורים: עד 3.30 מ' בין רצפות.	קומת קרקע מסחרית 5.0 מ' בהתאם למותר. קומות המגורים 3.30 בהתאם למותר	
שימושים	מסחר בקומת הקרקע + מגורים.	מסחר בקומת הקרקע + מגורים בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית תכסית נסיגות לחזית נסיגות לאחור גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	בתחום הנסיגות הנדרשות ולא יעלה על 65% משטח הגג. 3.00 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית. עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים	בתחום הנסיגות בהתאם למותר. 64% מתכסית הגג. 3.00 מ' מקו החזית בהתאם למותר. 3.00 מ' מקו החזית בהתאם למותר. 4.50 מ', עד לגובה המעקה וגם באזור חדר המדרגות, בהתאם למותר. גישה למתקנים טכניים	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	משותפים.	משותפים דרך שטחים משותפים בהתאם למותר.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	נסיגה מהחזיתות 1.20 מ' בהתאם למותר. גובה 3.00 מ' בהתאם להמותר.	
מרפסות: קו בניין קדמי קו בניין אחורי שטח ממוצע שטח הוראות בינוי	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' ברובע 3: יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. 24 יח"ד * 12 מ"ר = 288 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית	עד 1.60 מ' בהתאם למותר. עד 1.60 מ' בהתאם למותר. שטח כל מרפסת הוא עד 10 מ"ר. 163.4 מ"ר מרפסות סה"כ, בהתאם למותר. המרפסות בחזית הקדמית בנויות בצורה אחידה, בהתאם להוראות התכנית. אורך המרפסות בחזית הקדמית הוא 2/3 מאורך החזית, בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וליחידות המסחר וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מתוכננים מעבי מזגנים על הגג העליון עבור כל יחידות הדיור והמסחר.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין.	מתוכננים מסתורי כביסה במישור חזיתות הבניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	הצדדיות עבור כל יחידות הדיור בבניין.	
עיצוב החזית המסחרית:	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה / סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בניה חדשה תחויב בבניית פיר לארובות אוורור לשטח המסחרי. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבניה.	חזית מסחרית שקופה במישור חזית הבניין.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה: מישור הבנוי בחזית: גובה קומות : קומת גג: מישור הבנוי בגגות:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. גובה הקומות יהיה זהה. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם למותר. חסרה סכמה המציגה המישור הבנוי. גובה הקומות זהה, בהתאם להוראות התכנית. בהתאם למותר.	יש להציג סכמה המפרטת את אחוז המישור הבנוי בחזית. יידרש בתנאי טכני.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם למותר.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגנליים.	בהתאם למותר.	
מרפסות:	פתחי חדרי האשפה וכד' יופנו לחזיתות צדדיות בלבד. המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	בהתאם למותר. מרפסות אחידות. מעקות מסגרות בהתאם למותר.	
חומרי גמר:	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות. המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	חומר הגמר העיקרי של המישור הבנוי בחזיתות הוא טיח חוץ לבן, בהתאם למותר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומת מרתף 1 בהתאם למותר.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	3.32 מ' בהתאם למותר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטחים נלווים ליחידות המסחר בקומת הקרקע, לרבות ממ"מ למסחר, שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע לרבות ממ"דים וחדרי רחצה, חצרות אנגליות צמודות לשטחים הנלווים למגורים ולמסחר, חדרי שירות משותפים לרבות חדרי חשמל ומשאבות.	בשטחים הנלווים למגורים יש לציין בתכניות את השימוש הקונקרטי מתוך השימושים המותרים. יידרש כתנאי טכני.
שטחים נלווים ליח"ד / למסחר:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	השטחים הנלווים בקומת המרתף זהים לגודל הדירות בקומת הקרקע, בהתאם להוראות התכנית.	
גישה שטח	משטח הדירה / היחידה	גישה באמצעות מדרגות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הנלווה:	המסחרית אליה הוא מוצמד.	פנימיות.	
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 = 83.7 מ"ר	ממדידה ידנית - מבוקש מרתף בתכסית 360 מ"ר, המהווים 64.5% משטח המגרש. בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
שטח המצללה קטן מהמקסימום המותר ותואם את הנסיגות הנדרשות בהוראות תכנית 3616א'.		X	שטח המצללה
יש לעדכן את פריסת הגדרות בהתאם לנסיגות של המתקנים מקו הבניין כפי שבוצעו בתכנית הקרקע ולכלול את פריסת הגדרות בגיליונות ההגשה. יידרש כתנאי טכני.		X	פיתוח שטח /גדרות
כניסה לחנויות בחזית הבניין מזיקת ההנאה במפלס הרחוב ללא מדרגות. כניסה לחדר המדרגות של בניין המגורים בגובה 0.19 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה, בהתאם להנחיות המרחביות.		X	מפלס כניסה קובעת
שטחים מגוננים בתכסית של 60 מ"ר, בנוסף ל-26 מ"ר חצרות אנגליות, סה"כ 15.4% משטח המגרש. שאר השטחים מרוצפים.		X	חלחול
בקומת המרתף בדירה הדרום-מערבית יש לציין "אוורור מאולץ". יידרש כתנאי טכני.		X	אוורור חדרים רטובים
החזיתות מפורטות בהתאם להוראות התכנית והנחיות העיצוב באזור ההכרזה.		X	חזיתות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 22.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.02.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4/2/25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 174 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
27.5 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

חסר:

27.5 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

אגף התנועה כתב בתיק מידע שלא תאושר כניסת רכבים מרחוב דיזנגוף כי לכל אורכו של המגרש ומגרשים הסמוכים קיימת תחנת אוטובוס ציבורית ושכיל אופניים. עקב כך, פתרון לדרישת התקן יהיה חלופי - תשלום קרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **27.5** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 23.02.2025

מוצגים 2 חדרי אשפה המכילים עגלות, מכלים ודחסן קרטונים

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 19/2/2025

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.06.2024

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

מאושרת כריתת עצים 4,5,9 לאחר שנבדקה אפשרות שימורם הוחלט לאשר את כריתתם כדי לא לפגוע בזכויות בניה ולאפשר שימור של עצים אחרים במגרש

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 31,327.06.

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 ₪ 29,227.06 יינטעו עצים ברחבי העיר סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 23.02.2025

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 19/2/2025

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.05.2024

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	18.00	51.00	8.00	שימור	24,501.42
2	פיקוס השדרות	18.00	58.00	8.00	שימור	31,688.88
3	וושניטוניה חוטיית	18.00	35.00	6.00	שימור	10,800.00
4	פיקוס גדול עלים	12.00	40.00	4.00	כריתה	7,234.56
5	פיקוס השדרות	10.00	50.00	3.00	כריתה	10,597.50
6	אזדרכת מצויה	10.00	35.00	6.00	שימור	3,462.00
7	וושניטוניה חוטיית	15.00	35.00	6.00	שימור	6,750.00
8	חלבוב רותמי	6.00	23.00	12.00	שימור	1,195.96
9	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	17.00	53.00	5.00	כריתה	13,495.00
10	אזדרכת מצויה	8.00	20.00	10.00	שימור	1,130.40
11	דקל קוקוס/ סיאגרוסרומנזוף	10.00	20.00	8.00	שימור	5,400.00
12	דקל קוקוס/ סיאגרוסרומנזוף	10.00	20.00	8.00	שימור	5,400.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 30.10.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.06.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 160 בגוש 6902 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן תחום זיקת הנאה בקומת הקרקע ובחתיכים א,ד,י,ח,ז

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 23.09.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות המכיל 12 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ: 24 יח"ד.
 2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 27.5 מקומות חניה הנדרשים ע"י התקן.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,327.06 ₪.
4	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	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.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.

#	התנאי
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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 29
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות המכיל 12 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ: 24 יח"ד.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 27.5 מקומות חניה הנדרשים ע"י התקן.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,327.06 ₪.

#	תנאי
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
6	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
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	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
5	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

#	תנאי

עמ' 336
מידע: 24-01323 רישוי: 24-1534 ת.בניין: 0187-181

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1319	תאריך הגשה	18/09/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	טהון יהושע 2	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/135	תיק בניין	0241-002
מס' תב"ע	3616 א, 58, 1ע	שטח המגרש	418.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נופ-הנדסה ג.ג. בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	עדנה נחשון	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	יונה הורוביץ	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	דן יהונתן לפידות לוקס	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	מיכל צימרמן	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	אפרת טקס	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	יובל פלטה	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	שמואל חודורוב	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	דניאלה הרץ	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	אטיל צימרמן	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
בעל זכות בנכס	מריאנה מסטרובי	טהון יהושע 2, תל אביב - יפו 6311902
עורך ראשי	שלום טל	הדייגים 3, יבנה 8104101
מתכנן שלד	ראיד ג'יריס	דרך בר יהודה 147, נשר 3688306
מורשה חתימה מטעם המבקש	צחי גינזבורג	העצמאות 5, זכרון יעקב 3094705

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסת בנין מגורים קיים, בן 3 קומות ומרתף והקמת בנין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, הכולל: בקומת המרתף התחתונה 2:- 10 מקומות חניה במתקן חניה מכאני. בקומת המרתף העליונה 1:- שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, המוצמד אליה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות, כולל שתי חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים, 3 מקומות חניה במתקן חניה מכאני, חדר טראפו, מאגר מים וחדר משאבות. בקומת הקרקע: יחידת דיור 1 הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת, פיר אוורור בנוי במרווח הצדדי הצפון-מזרחי, חדר אשפה, לובי משותף. בקומות 1-5: שתי יחידות דיור בכל קומה, לכל יחידה ממ"ד, מסתור כביסה ושתי מרפסות גזוזטרה. בקומת גג החלקית: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ושתי מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין. בקומת הגג העליון: גג טכני משותף הכולל מתקנים סולאריים. בחצר: פלטת מעלית רכב עבור מתקן חניה מכאני תת-קרקעי ומקום חניה אחד עבור אופנוע במרווח הצדדי הדרומי, פתח הכנסת ציוד לחדר טראפו במרווח הצדדי הצפוני, פיתוח שטח, ריצוף וגינון.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט וחדר הסקה במרתף (מבוקש להריסה).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		536	22.11.1959	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל: בקומת הקרקע ו-1 3 יחידות דיור לקומה ויחידת דיור 1 בקומת הגג החלקית. סה"כ 7 יחידות דיור בבניין.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "נופ - הנדסה ג.ג. בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמם, בצירוף חותמת החברה וכן באמצעות בא כוחם של 8 מתוך 9 בעלים. נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לבעלת הזכות הרשומה בתת-חלקה 2 ולא התקבלה התנגדות. בנוסף נשלחו הודעות בהתאם לסעיף 149 עבור יידוע בנושא עוגנים זמניים. לא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616 א', רובע 3 ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית בהתאם למותר.	
קווי בניין:			
קדמי:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ'), בהתאם למותר.	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ' בהתאם למותר.	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ' בהתאם למותר.	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ' בהתאם למותר.	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר, במסגרת קווי הבניין ומספר הקומות המותרים לפי תכנית 3616 א.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים מעל פני הקרקע עבור שטחי שירות.	280 מ"ר מתוך 1304 מ"ר הבנויים מעל פני הקרקע מיועדים לשטחי שירות, שהם 21.5% מהשטחים הבנויים, בהתאם למותר.	
רצועה	בינוי מלא או חלקי של קומת	רצועה מפולשת 3.0 מ' מקו	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מפולשת:	הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	הבניין, פנויה מבינוי, בהתאם למותר.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	לובי משותף, חדר מדרגות, נישת גז, חדר אשפה, בתחום הבניין בהתאם למותר.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	חצר מוצמדת לדירה במרווחים הצדדיים והאחורי, בהתאם למותר.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $16 \text{ יח}''\text{ד} = 1,273.4 / 80$ מ"ר	12 יחידות דיור בהתאם למותר.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בהתאם למותר.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות: קו בניין קדמי	עד 1.60 מ'	1.6 מ' בהתאם למותר	
קו בניין אחורי	עד 1.60 מ'	1.6 מ' בהתאם למותר	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים.	מרפסות גזוזטרה שאינן עולות על 7.4 מ"ר למרפסת.	
ממוצע שטח	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. סה"כ שטחי מרפסות מותרים 12 מ"ר * 12 יח"ד = 144 מ"ר	140.89 מ"ר מרפסות, ממוצע של 11.74 מ"ר לדירה, בהתאם להמותר לפי הוראות התכנית.	
הוראות בינוי	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות בנויות בצורה אחידה אחת מעל השניה.	
קומת גג חלקית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות	תכסית בהתאם למותר.	
נסיגות לחזית	3.00 מ' מקו החזית.	3.00 מ' בהתאם למותר.	
נסיגות לאחור	2.00 מ' מקו החזית.	2.00 מ' בהתאם למותר.	
גובה הבנייה	עד 4.50 מ'.	4.50 מ' - בהתאם להוראות התכנית.	
ברוטו כולל מתקנים טכניים	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	4.50 מ' - בהתאם למותר.	
בינוי	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים	גישה למתקנים המשותפים דרך חדר המדרגות המשותף.	
מצללה על הגג:			
נסיגות בגג:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין	1.20 מ' ממעקה הגג בהתאם למותר.	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	3.00 מ' בהתאם למותר.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מזגנים מבוקשים בתחום מסתורי הכביסה של כל יחידות הדיר.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	לכל יחידה מתוכנן מסתור כביסה בהתאם להוראות התכנית.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	3.50 מ' בקומה 1- 4.0 מ' בקומה 2-	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד	בקומת המרתף התחתונה 2:- 10 מקומות חניה במתקן חניה	

עמ' 341

מידע: 23-00720 רישוי: 24-1319 ת.בניין: 0241-002

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים/ שטח נלווה לדירה	מכאני. בקומת המרתף העליונה 1-: שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, המוצמד אליה במדרגות פנימיות, כולל שתי חצרות אנגליות במרווחים הצדדיים, 3 מקומות חניה במתקן חניה מכאני, חדר טראפז, מאגר מים וחדר משאבות.	
שטחים נלווים ליח"ד:	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע כשטח הדירה בקומת הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה.	השטח הנלווה אינו עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע.	
גישה שטח הנלווה:	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	גישה משטח הדירה אליה הוא מוצמד, בהתאם למותר.	
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 = 65.3 מ"ר	16.38% משטח המגרש פנוי מבינוי, שהם 71.32 מ"ר, בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	שטח המצללה בהתאם למותר.
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	המרפסות מבוקשות בצורה אחידה ועוקבת שבתי החזיתות הקדמית והאחורית.
פיתוח שטח/גדרות	X	פריסת גדרות הנתאם להנחיות המרחביות.
מפלס כניסה קובעת	X	0.12 מ' מפני המדרכה הסמוכה, בהתאם למותר.
חלחול	X	מבוקשים מעל 15% שטחי חלחול, בהתאם למותר.
חצרות אנגליות	X	מבוקשות 2 חצרות אנגליות בשטח של עד 10 מ"ר כל אחת, וברוחב של 1.00 מ' בהתאם למותר.
מתקנים טכניים	X	מתקנים טכניים צמודים לגבולות המגרש הצדדיים או בחלק מהמסה הבנויה, בהתאם להנחיות המרחביות.
חיפוי מעטפת הבניין		X חומרי הגמר אינם תואמים את ההנחיות המרחביות. כתנאי

הערות	כן	לא
טכני יידרש להתאים את חומרי הגמר להנחיות המרחביות.		
מתקנים סולאריים	X	
דודי אגירה	X	
אווור מרתפים	X	
פתח אוורור למרתפים צמוד לגבול המגרש הצדדי, בהתאם להנחיות המרחביות.		

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה, לרבות לכיוון הרחוב. הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים. טרם הוגש נספח מיקום עוגנים על גבי מזידה. אישור מחלקת נכסים לבקשה טרם התקבל. (07.08.2025) 2. בוצעו משלוחי הודעות לצורך יידוע בעלי הזכויות בחלקות הגובלות על התקנת עוגנים ולא התקבלו התנגדויות. 3. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבניה ירוקה מטעם חב' "מעבדות", כנדרש בהוראות סעיף 5.6. בתכנית 3616א'.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 23.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-7.4.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ-6.4.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 12 יחידות דיור (11 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:
12.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
12 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
13 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע
12 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
מתכנן תנועה משרד דגש

חסר:
0.3 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:
1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 13.02.2025

בית משותף, ובו 13 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 - סטפני רויטמן 14.03.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 10,152.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 6,652.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.
בשטח המגרש או בקרבתו קיים עץ מופת, עץ מספר 6 יש לתכנן את המבוקש במרחק מספק על מנת שעץ המופת יישמר. הוטען מפרט שימור מחמיר לעץ זה בתאריך 25.2.24 ונוסף תנאי מבוקשת כריתה של עץ מס' 10 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 04.09.2025

מאושר על סמך תכנית שהוטענה במגירה 2500 ב-1.9.25.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.02.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.00	10.50	2.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדרות	3.00	13.50	2.00	כריתה	
3	פיקוס השדרות	15.00	60.00	10.00	שימור	24,115.00
4	פלפלון דמוי אלה	6.00	27.00	8.00	כריתה	1,103.00
5	הדר מינים שונים	6.00	18.00	3.00	כריתה	
6	ברכיכטון צפצפתי	7.00	30.50	6.00	שימור	5,941.00
7	סיסם הודי	10.00	40.50	10.00	כריתה	9,049.00
8	ברכיכטון אדרי	10.00	18.50	8.00	כריתה	
9	פיקוס השדרות	5.00	10.50	1.00	שימור	
10	הדר מינים שונים	6.00	16.50	3.00	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אוסקר סילביו קריקון 15.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
אין מידות בתכנית גג. בכל התכניות לסמן סוג של מעלית או לפחות לכמה נוסעים. בתכנית מדידה לסמן להריסה עם קו צהוב סביב החלקה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 23.07.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 12.02.2024)

המלצה לתת היתר
התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.09.2025)

המלצה לתת היתר
חלקה 135 בגוש 6960 בבעלות פרטית.
שטח ההפקעה סומן בתכנית הבקשה.

העוגנים סומנו וצויינו בתכנית ובחתכים.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי להתחלת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים

תנאי לגמר:

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה**תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 11.07.2024)**

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות ומרתף והקמת בנין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 10,152.00.
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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
7	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
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ25.2.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	לצורך כריתת עץ במגרש השכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ. 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה.
6	אפשרה כריתה של עץ מספר 10 במגרש השכן לצורך הבנייה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
7	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור העוגנים
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	(א) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

- (ב) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
- 8 אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
- 9 עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 30
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים בן 3 קומות ומרתף והקמת בנין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד .

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
4	עמוד חשמל: ===== יש לקבל את אישור חברת חשמל להעתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות את חברת החשמל, לפתוח הזמנת עבודה, ולהגיש עותק שלה אל מרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר. לתשומת לב: נדרש לשם קבלת היתר הבניה די בהגשת מסמך "בקשה לביצוע עבודה" שמנפיקה חברת חשמל ואשר בפרטיה כתוב במפורש כי מדובר בהזמנת עבודה להעתקת התשתית במקום ואין צורך להציג אישורי תשלום לחברת חשמל.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,152.00 ₪.
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	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#	תנאי
8	מפרט שימור עצים בוגרים מ25.2.24 של נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	מסלול מכון בקרה: הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	לצורך כריתת עץ במגרש השכן: 1. הצגת רישיון כריתה לעץ. 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
5	עצים לשימור: אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
6	אפשרה כריתה של עץ מספר 10 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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 בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ד.חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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	א) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. ב) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

עמ' 349
מידע: 23-00720 רישוי: 24-1319 ת.בניין: 0241-002

#	תנאי
9	עמוד חשמל: ביצועה העתקת עמוד/קו מתח, אשר נדרשים כדי לממש את הבניה המבוקשת.

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	24-1650	תאריך הגשה	25/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ז'בוטינסקי 82, שדרות עמנואל הרומי 30	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/527	תיק בניין	0194-082
מס' תב"ע	א, 58, 61, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	520.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשדר חברה לבנייה בע"מ	הירקון 3, בני ברק 5120124
בעל זכות בנכס	דבורה קושניר	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	צחי אלמוג	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	איל זלצמן	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	יעקב כרובי	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	עדי סורפין	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	אורנית כרובי לוזר	הירקון 3, בני ברק 5120124
בעל זכות בנכס	פנחס קחל	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	לירית סובולוב	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	ליאת פרוכטמן	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	זמיר חבקין	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	בתיה עינב	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	רוני טרזי	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	מעין פרדיננד	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	דן ברנהולץ	בקר 4, ראשון לציון 7535910
עורך ראשי	מעין נחושתיאי כהן	הכנסת 35, גבעתיים 5346508
מתכנן שלד	רימון צדיק	בצלאל 5, רמת גן 5252105
מורשה חתימה מטעם המבקש	שחר אזרחי	הירקון 3, בני ברק 5120124
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונסטנטין פלצמכר	הירקון 3, בני ברק 5120124

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), הכוללים:

ב- 2 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 המכילים 33 מקומות חניה (מתוכן: 2 חניות נכים) ו-5 מקומות חניה לאופנועים לשני הבניינים, עם גישה לרכבים פרטיים באמצעות רמפה מרחוב עמנואל הרומי בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי.

ב-קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוניי גז, חדר אופניים, ו- 3 יח"ד עם ממ"ד.

-בקומות הטיפוסיות (1-5): 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות מקורות בחזיתות הקדמיות של הבניין. (בקומה 5: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזזטרה בחזיתות קדמיות).
 -בקומת הגג החלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג בחזיתות הקדמיות של הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.
 -על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אויר וגנרטור עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 -בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
 -בחצר: פיתוח שטח, ריצוף וגינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש, נישא לתשתיות מים בצמוד לגבול מגרש דרומי. רמפה לרכבים מרחוב עמנואל הרומי במרווח צדדי דרומי.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), ומכיל 13 יח"ד. (מבוקש להריסה).

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		506	1950	היתר מקורי: מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
		574	1952	הוספת חדר על גג הבניין.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס נמצא בבעלות פרטית אחת ובחכירה פרטית משותפת של 16 חוכרים פרטיים (בשלמות). מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אשדר חברה לבנייה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 12 חוכרים. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616 א', רובע 3 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין:		4.00 מ'.	
קדמי צפוני :	4.00 מ' תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בעומק של עד 0.50 מ' ועד ל-50% מרוחב החזית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בניין בשטח זהה.		
צדדי מזרחי:	2.50 מ'	2.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צדדי מערכי:	0.00 מ' בקיר המשותף	0.00 מ' בקיר המשותף	
דרומי אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	% 34 לפי חישוב עורכת הבקשה.	
רצועה מפולשת:	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם להוראות התוכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם להוראות התוכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $24 \text{ יח"ד} = 1938.24 / 80$ מ"ר	24 יח"ד.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות: קו בניין	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי: קו בניין אחורי: שטח ממוצע שטח הוראות בינוי	עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר. (12X24=288) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	עד 1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התוכנית. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין : 10 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
קומת גג חלקית: שטח: נסיגות בקומות גג חלקיות קומה : גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין. 3.00 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית. עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג.	השטח המוצע לבנייה על הגג הנו בהתאם למותר 3.00 מ' מקו החזית ברחוב ז'בוטינסקי. 2.2 מ' מקו החזית ברחוב עמנואל הרומי. 4.50 מ' 4.50 מ'	
מצללה על	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה	בהתאם להוראות התכנית.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג:	גג הבניין		
נסיגות בגג:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	3.00 מ'	
גובה:			
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות -על הגג העליון.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננות ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות מתוכננות בהתאם למותר. הוצגו פתרונות לדירות "כלואות" בחזיתות קדמיות בתחום שטח מרפסות גזזטרה קדמיות.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	במרתף עליון: עד 3.95 מ' במרתף תחתון: עד 2.59 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ב-2 קומות המרתף: 17 מקומות חניה.	
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 שניי המגרשים (1043) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 160 מ"ר.	לפי חשוב עורך: 160 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.34% משטח שניי המגרשים (1043 מ"ר).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבנייה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		X	קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפיה: גובה גדרות קדמיות הינה עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות.		X	פיתוח שטח /גדרות
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 9.08 מ' הגבוה ב-0.50 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		X	מפלס כניסה קובעת
יש להציג סכימת חלחול נפרדת לשני הבניינים.	X		חלחול
בקומות המוצגות מוצעים מסתורי כביסה בעומק וברוחב מינימלי התואם למותר בהנחיות מרחביות		X	מסתורים
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל יחידת דיור מתוכננת, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן		X	דודי אגירה
תוכננו 10 מתקנים סולאריים לכל יח"ד, לא בהתאם למותר. יש להציג אישור של יועץ אינסטלציה שמספר זה מספיק לכל הדירות או לחילופין להוסיף כמספר הדירות.		X	מתקנים סולאריים
מוצע פתרון למערכות מיזוג אוויר לכל יחידת דיור מתוכננת בבניין ע"ג גג עליון.		X	מזגנים

הערות נוספות:

1. בהתאם לחוות דעת שניתנה ע"י השירות המשפטי מיום 27/03/2018, בנושא בניה בקיר משותף בתחום תכניות הרובעים עולה כי עם אישור תכניות רובעים 3 ו-4- הקובעות בין היתר הוראות יעודיות העוסקות באיחוד חלקות, לא ניתן להמשיך ולתת פרשנות לפיה בניה בקיר משותף לא מחייבת בניית קיר פסי בין הבניינים, שכן פרשנות זו לא מתיישבת עם לשון הוראת סעיף 4.1.2 ט' בהוראות התכניות, לא מתיישבת עם תכליתה, ויש בה כדי לייתר את הוראות סעיף 6.4 בתכניות העוסקת באיחוד חלקות. לאור חוות דעת זו הובהר כי כל בניין (בבניה בקיר משותף) צריך לעמוד בפני עצמו עם עצמאות תפקודית למעט מרתפים משותפים המתאפשרים במפורש לפי הוראות התכנית.

ככל שמבקשים להקים מבואה משותפת, מתקני תשתית משותפים כפי שמומלץ בהנחיות המרחביות (חשמל, מים וכיבוי אש) הרי שיש לעשות בהליך של פרסום הקלה (בכפוף לשיקול דעת הוועדה ולבקשות שנקלטו במערכת הרישוי לפני יום 01/01/2025). במצב בו מבוקשת בנייה בקיר משותף לא יתאפשר איחוד חדרי אשפה, גז, חדרי אופניים ועגלות בקומת הקרקע, לרבות גגות טכניים, אלו נדרשים להיות מופרדים עבור כל בניין בהתאם לעצמאות התפקודית הנדרשת בקריטריונים לבנייה בקיר משותף ובהתאם לתכניות הרובעים. נוכח האמור לעיל, המוצע התכנוני (להלן: איחוד חדרי אשפה, גז, חדר עגלות בקומת הקרקע וגגות טכניים עם המגרש הגובל מצפון) הינו בניגוד להוראות תכנית 3729 א' התקפה, האמור בהנחיות העיצוב של קריטריונים לבנייה בקיר משותף וכן את הנחיות צוות הרישוי אשר נמסרו לעורך הבקשה במסגרת פגישות ייעוץ מוקדמות עמו.

2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "SYSTEM" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3729 א'.

3. הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה עם עוגנים זמניים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	איחוד חדרי אשפה בקומת לקרקע עם דלת מקשרת.
2	איחוד מתקני התשתית
3	תכנון עוגנים בדיפון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה נוגעת לעניין שכן לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן הוצג התכנון של חדרי אשפה לכל בניין.
2	אין מניעה להמליץ על ההקלה המבוקשת לשני מגרשים לצורך שיפור תכנון ולאור הקלות דומות שאושרו באזור. הערה: יובהר כי ההקלה הינה רלוונטית (איחוד מערכות מים).
3	ההקלה אינה נוגעת לעניין שכן החדרת עוגנים אל חלקות גובלות הינה מותרת לפי תכנית ע'1

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 20.05.2024)

פגישת ייעוץ התקיימה

סיכום פגישה שהתקיימה בתאריך 19.5.24

החומר נבדק על תוכנית בזום ולא על התוכנית שהוטענה במערכת.

נושאים שנבדקו:

איחוד חדר אשפה - ניתן לאחד בכפוף לפרסום הקלה וכמובן להכניס את כל כלי האצירה ב2 המבנים.

בדיקות חלחול - יש להציג 15 אחוז חלחול לפחות, יש למדוד את חלחול לפי השטח הפנויה מתכסית המרתף ולהציג את הסכמה בתוכנית הראשית.

תנועה וחניה כופר חניה - שאלתי את אלכסנדרה בנושא, יש לטען למוצג 1500 מכתב שמפרט את הסיבה שאתם צריכים כופר חניה.

פתח ציוד חדר טרפו - יש לאחד את פתח הכנסת הציוד עם שביל הגישה לבניין.

שימו לב!

חוות דעת זו ניתנה במסגרת פגישת ייעוץ לפני פתיחת בקשה להיתר והיא אינה משמשת אישור או המלצה לוועדה/רשות רישוי.

חוות הדעת הקובעת, שתהיה המלצתנו לוועדה/רשות רישוי, תינתן רק לאחר קליטת הבקשה להיתר על כל מסמכיה.

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 10.04.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.2.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 10.3.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 24 יחידות דיור (23 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) מעל מרתף חניה משותף עם חלקה הסמוכה בכתובת ז'בוטינסקי 84

דרישת התקן:

24.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 33 מקומות חניה המתוכננים ב - 2 קומות

מרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת ז'בוטינסקי 82 ו - 84

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד יורם בש

חסר:

9.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. מידות המגרש וריבוי מערכות הנדסיות, כולל חדר טרפו, לא מאפשרים הסדר כל החניות הדרושות, לכן פתרון יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

2. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.

- התקבלה הצהרה (מתאריך 6.4.25) ממתכנן התנועה ובו מתכנן התנועה מוסר שהתמרון תקין וללא בעיות.

- בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל להיכנס ולצאת אל המעלית וממנה, ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.

ניתוח:

1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.

2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.

3. בחינה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית.

לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **9.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.02.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-10.3.25:

מוצג אחד אשפה משותף של ז'בוטינסקי 82,84 עבור 49 דירות סה"כ

כלי אצירה נדרשים: 7 אשפה בנפח 1100 ליטר כ"א

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.01.2025

בקשה משותפת כתובות: ז'בוטינסקי 84 וז'בוטינסקי 82 מספר הגשה מקוונת: 32054, 32055 מתוכנן מרתף משותף בשתי הבקשות, העצים מאושרים לכריתה על מנת לאפשר זכויות בניה וחניון. נשמרים עצים בגבולות המגרש ע"י נסיגת המרתפים כנדרש והעתקת עצים.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15,776.60 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,276.60 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. עץ מספר 37 להעתקה בתחום המגרש. מבוקשת העתקת עץ מספר 8, פיקוס השדרות לשטח ציבורי או כריתת עץ הנטוע בשטח ציבורי יש להוסיף: כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע, **נדרש להשלים** סכמת חלחול: תקינה

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול). יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.02.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-10.3.25:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 30.06.2024

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
===== מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	פיקוס השדרות	10.00	85.00	5.00	העתקה	39,746.70
27	רוביניה בת-שיטה	7.00	23.00	3.00	שימור	717.60
37	זית אירופי	5.00	20.00	3.00	העתקה	1,921.70

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
71	רוביניה בת-שיטה	8.00	45.00	6.00	כריתה	4,934.20
85	פלפלון דמוי-אלה	5.00	20.00	9.00	כריתה	965.60
95	פלפלון דמוי-אלה	7.00	21.00	5.00	כריתה	1,362.60
144	פיקוס השדרות	3.50	22.00	1.50	כריתה	4,283.70
171	פיקוס השדרות	3.50	15.00	2.00	כריתה	4,230.50
172	עץ מת	2.00	24.00	0.50	כריתה	
231	פיקוס חלוד	10.00	38.00	5.00	שימור	12,332.90
232	פיקוס חלוד	10.00	46.00	4.00	שימור	18,072.30
500	פיקוס השדרות	11.00	45.00	6.00	שימור	18,521.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 28.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 527 בגוש 6214 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לשימוש בעוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

מגירה 100
סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.07.2024)

המלצה לתת היתר
הוגש תיאום עבור עוגנים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאל מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה** הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528).
2. **לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.**
3. **לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות מים עבור 2 המגרשים.**

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,776.60.
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.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 31

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח בכתובת ז'בוטינסקי 84 (חלקה 528).
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
3. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות מים עבור 2 המגרשים.

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

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 15,776.60.
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.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

עמ' 362

מידע: 23-01434 רישוי: 24-1650 ת.בניין: 0194-082

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
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	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1645	תאריך הגשה	24/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ז'בוטינסקי 84	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6214/528	תיק בניין	0194-084
מס' תב"ע	3616, 58, 61, ע1, תמ"א/1, תת"ל/71	שטח המגרש	523.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשדר חברה לבנייה בע"מ	הירקון 3, בני ברק 5120124
בעל זכות בנכס	זאב דוידוביץ	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	שרגא גינזבורג	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	בלה גורודינסקי	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	גליה דוידוביץ	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	אביב וינברג	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	יוסי קרה	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	אורן טוביה ברדיצבסקי	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	צבי יעקב מליניאק	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	שמעון לאומי	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	אריאלה בנית	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	אסתר מור יוסף	הוז דב 22, בני ברק 5122788
בעל זכות בנכס	אלקסיה זגזורי	בקר 4, ראשון לציון 7535910
בעל זכות בנכס	תהילנס 10 בע"מ	בקר 4, ראשון לציון 7535910
עורך ראשי	מע"ן נחושתיאי כהן	הכנסת 35, גבעתיים 5346508
מתכנן שלד	רימון צדיק	בצלאל 5, רמת גן 5252105
מורשה חתימה מטעם המבקש	שחר אזרחי	הירקון 3, בני ברק 5120124
מורשה חתימה מטעם המבקש	קונסטנטין פלצמכר	הירקון 3, בני ברק 5120124

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), הכוללים:

ב- 2 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 המכילים 33 מקומות חניה (מתוכנן 2 חניות נכים) ו-5 מקומות חניה לאופנועים לשני הבניינים, עם גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב עמנואל הרומי במרווח צדדי דרומי של המגרש הגובל ממערב.

ב-קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, ו- 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטיות צמודות בעורף ובצדי המגרש.

ב-קומות הטיפוסיות (5-1): 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות מקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין. (בקומה 5): פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית) -בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.
-על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אויר וגנרטור על שטח הגג עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
-בחצר: פיתוח שטח, ריצוף וגינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), ומכיל 13 יח"ד. (מבוקש להריסה)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		572	25/11/1957	היתר בניה מקורי. מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 12 יחידות דיור.
		697	17/01/1958	תוספת מקלט בקומת המרתף

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 13 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אשדר חברה לבנייה בע"מ" באמצעות מורשה חתימתה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב'. ולא התקבלו התנגדויות מטעם בעלי זכויות בנכס.

בניה חדשה: התאמה לתב"ע: 58, 3616א', רובע 3 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי צפוני :	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי מזרחי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי מערבי:	0.00 מ' בקיר המשותף	0.00 מ' בקיר משותף	
דרומי אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
שטחי שירות:	יוקצו לפחות 20% מהשטחים המתוכננים עבור שטחי שירות	30.9 % לפי חישוב עורכת הבקשה.	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם להוראות התוכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם להוראות התוכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התוכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 . $26 \text{ יח"ד} = 2069.90 / 80$ מ"ר	25 יח"ד.	
גובה קומה	עד 3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
מרפסות: קו בניין קדמי:	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
קו בניין אחורי:	עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
שטח	יותר שטח של עד 14 מ"ר	בהתאם למותר בהוראות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממוצע שטח עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח כל המרפסות 300 מ"ר. המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר.	התוכנית. שטח הממוצע של כל המרפסות בבניין : 9.42 מ"ר מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.		
הוראות בינוי לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.			
קומת גג חלקית: נסיגות לחזית 3.00 מ' מקו החזית. נסיגות לאחור 2.00 מ' מקו החזית. גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. בינוי הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' מקו החזית. 2.00 מ' מקו החזית. עד 4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	3.00 מ' מקו החזית. 2.2 מ' מקו החזית. 4.50 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה למתקנים טכניים משותפים ע"ג גג עליון באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו	לא מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננות, אין כלל בתחום	ניתן תנאי לתיקון.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ממישור חזיתות הבניין. ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון.	שטחי מסתורי כביסה ולא ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התוכנית.	
מסתורי כביסה	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות, לרבות פתרונות לתליית כביסה עבור דירות גג בתחום מרפסות גג צמודות.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	במרתף עליון: עד 3.12 מ' במרתף תחתון: עד 2.59 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ב-2 קומות המרתף: 17 מקומות חניה.	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית א'3616 / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח שניי המגרשים (1043) תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 156.45 מ"ר.	לפי חשוב עורך: 160 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.34% משטח שניי המגרשים (1043 מ"ר).	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבנייה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפיה: גובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' בהתאם למותר		

הערות	כן	לא
בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי הינו עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה והנחיות מרחביות.		
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 9.10 מ' הגובה ב- 0.24 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.	X	
	X	
חלחול		
מסתורים	X	
בקומות המוצגות מוצעים מסתורי כביסה בעומק וברוחב מינימלי התואם למותר בהנחיות מרחביות		
הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל יחידת דיור מתוכננת, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן	X	
תוכננו 17 מתקנים סולאריים לכל 25 יח"ד, לא בהתאם למותר. יש להציג אישור של יועץ אינסטלציה שמספר זה מספיק לכל הדירות או לחילופין להוסיף כמספר הדירות. ניתן תנאי לתיקון.	X	
מזגנים	X	
לא מוצע פתרון למערכות מיזוג אוויר לכל יחידת דיור מתוכננת בבניין ע"ג גג עליון. ניתן תנאי לתיקון.		

הערות נוספות:

- בהתאם לחוות דעת שניתנה ע"י השירות המשפטי מיום 27/03/2018 בנושא בניה בקיר משותף בתחום תכניות הרובעים עולה כי עם אישור תכניות רובעים 3 ו-4 הקובעות בין היתר הוראות יעודיות העוסקות באיחוד חלקות, לא ניתן להמשיך ולתת פרשנות לפיה בניה בקיר משותף לא מחייבת בניית קיר פסי בין הבניינים, שכן פרשנות זו לא מתיישבת עם לשון הוראת סעיף 4.1.2 ט' בהוראות התכניות, לא מתיישבת עם תכליתה, ויש בה כדי לייתר את הוראות סעיף 6.4 בתכניות העוסקות באיחוד חלקות. לאור חוות דעת זו הובהר כי כל בניין (בבניה בקיר משותף) צריך לעמוד בפני עצמו עם עצמאות תפקודית למעט מרתפים משותפים המתאפשרים במפורש לפי הוראות התכנית.
- ככל שמבקשים להקים מבואה משותפת, מתקני תשתית משותפים כפי שמומלץ בהנחיות המרחביות (חשמל, מים וכיבוי אש) הרי שיש לעשות בהליך של פרסום הקלה (בכפוף לשיקול דעת הוועדה ולבקשות שנקלטו במערכת הרישוי לפני יום 01/01/2025). במצב בו מבוקשת בנייה בקיר משותף לא יתאפשר איחוד חדרי אשפה, גז, חדרי אופניים ועגלות בקומת הקרקע, לרבות גגות טכניים, אלו נדרשים להיות מופרדים עבור כל בניין בהתאם לעצמאות התפקודית הנדרשת בקריטריונים לבנייה בקיר משותף ובהתאם לתכניות הרובעים. נוכח האמור לעיל, המוצע התכנוני (להלן: איחוד חדרי אשפה, גז, חדר עגלות בקומת הקרקע וגגות טכניים עם המגרש הגובל מצפון) הינו בניגוד להוראות תכנית 3729א' התקפה, האמור בהנחיות העיצוב של קריטריונים לבנייה בקיר משותף וכן את הנחיות צוות הרישוי אשר נמסרו לעורך הבקשה במסגרת פגישות ייעוץ מוקדמות עמו.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "SYSTEM" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3729א'.
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה עם עוגנים זמניים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	איחוד חדרי אשפה בקומת לקרקע עם דלת מקשרת
2	איחוד מתקני התשתית
3	תכנון עוגנים בדיפון

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה אינה נוגעת לעניין שכן לפי המוצג במפרט הבקשה המתוקן הוצג התכנון של חדרי אשפה לכל בניין.
2	אין מניעה להמליץ על ההקלה המבוקשת לשני מגרשים לצורך שיפור תכנון ולאור הקלות דומות שאושרו באזור. הערה: יובהר כי ההקלה הינה רלוונטית (איחוד מערכות מים).
3	ההקלה אינה נוגעת לעניין שכן החדרת עוגנים אל חלקות גובלות הינה מותרת לפי תכנית ע"1

תאריך הודעה אחרונה: 12/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	קרן רויטמן - שדרות עמנואל הרומי 28, תל אביב - יפו 6264533	1. התובעת נמצאת בימים אלה בתהליך הריסה ובניה ברחוב עמנואל הרומי 28 תל אביב. ההיתר המבוקש בגין המגרש הצמוד, ברח' ז'בוטינסקי 84 כולל בקשה להיתר חפירה ודיפון שיביא להתקנת עוגנים זמניים בשטח המגרש, אשר עלולים להביא לסכנת קריסה ממשית ו/או לערער את יציבותו של הבניין ו/או לגרום לנזקים לתשתית הגז במגרש ו/או בבניין, ועלולים לפגוע ו/או לסכל את ביצועו פרויקט תמ"א 38 המתהווה בימים אלה במגרש השכן עמנואל הרומי 28. 2. לא התקבל אישור הקונסטרוקטור, יועץ הקרקע ויתר היועצים של מבקשי ההיתר. בנוסף לא התקבלה פוליסת אחריות מבעלי המגרש הצמוד והיזם באופן בלתי חוזר לכל נזק שייגרם לבניין ו/או למגרש ו/או לרכושם ו/או לגופם של בעלי הדירות במגרש, תוך כדי ו/או בעקבות ביצוע העוגנים הזמניים, לצד אישור ביטוחי מתאים בעניין. ובנוסף לא התקבלה התחייבות להסרת העוגנים הזמניים תוך פרק זמן מוגדר והשבת מצב המגרש והבניין לקדמותו.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	לא ניתן לקבל את ההתנגדות לנושא החדרת עוגנים זמניים, שכן החדרת העוגנים מבוצעת בהתאם לתכנית ע"1 אשר מתירה בהוראת סעיף 10.ח, החדרת עוגנים זמניים במגרשים הגובלים בהתאם להוראות סעיף 63 (8) לחוק התכנון והבניה, ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי המגרשים הגובלים וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף. מדובר בהחדרת עוגנים לתקופה מוגבלת – עבור עבודות החפירה והדיפון בלבד וזאת בכפוף לחוות דעת מהנדס קונסטרוקציה והצגת האמצעים למניעת הפגיעה בתשתיות תת קרקעיות ושמירת יציבות המבנים הגובלים.	

עמ' 370

מידע: 23-01435 רישוי: 24-1645 ת.בניין: 0194-084

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	כמו כן, ובהתאם להוראות סעיף 10.ח בהוראות תכנית ע'1 תנאי לתחילת העבודות הינו הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. שליחת ההודעות לבעלי המגרשים הגובלים הינה לצורך יידוע בלבד על מנת לאפשר לבעלים במידת הצורך, לפנות לערכאות המוסמכות במידה והם סבורים שהם נפגעים קניינית מהחזרת העוגנים."	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 28.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.2.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 10.3.25

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר מעל מרתף חניה משותף עם חלקה הסמוכה
בכתובת ז'בוטינסקי 82

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 33 מקומות חניה המתוכננים ב - 2 קומות

מרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות בכתובת ז'בוטינסקי 82 ו - 84

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד יורם בש

חסר:

9 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. מידות המגרש וריבוי מערכות הנדסיות , כולל חדר טרפו , לא מאפשרים הסדר כל החניות הדרושות, לכן פתרון יהיה חלופי - השתתפות בקרן חניה

2. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.

- התקבלה הצהרה (מתאריך 6.4.25) ממתכנן התנועה ובו מתכנן התנועה מוסר שהתמרון תקין וללא בעיות.

- בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי

למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל להיכנס ולצאת אל המעלית וממנה, ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו

סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.

ניתוח:

1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.
2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.
3. בחינה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית.

לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:

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

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.02.202

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-10.3.25:

מוצג אחד אשפה משותף של ז'בוטינסקי 82,84 עבור 49 דירות סה"כ כלי אצירה נדרשים: 7 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כ"א תכנון האשפה מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 19.01.2025

קשה משותפת כתובות: ז'בוטינסקי 84 וז'בוטינסקי 82 מספר הגשה מקוונת: 32054, 32055

מתוכנן מרתף משותף בשתי הבקשות, העצים מאושרים לכריתה על מנת לאפשר זכויות בניה וחניון.

נשמרים עצים בגבולות המגרש ע"י נסיגת המרתפים כנדרש והעתקת עצים.

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15,776.60 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,276.60 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

עץ מספר 37 להעתקה בתחום המגרש.

מבוקשת העתקת עץ מספר 8, פיקוס השדרות לשטח ציבורי או כריתת עץ הנטוע בשטח ציבורי יש להוסיף: כמו

כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע. **נדרש**

להשלים

סכמת חלחול: תקינה

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 23.02.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-10.3.25:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 24.06.2024

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

=====

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

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	פיקוס השדרות	10.00	85.00	5.00	העתקה	39,746.70
27	רוביניה בת-שיטה	7.00	23.00	3.00	שימור	717.60
37	זית אירופי	5.00	20.00	3.00	העתקה	1,921.70
71	רוביניה בת-שיטה	8.00	45.00	6.00	כריתה	4,934.20
85	פלפלון דמוי-אלה	5.00	20.00	9.00	כריתה	965.60
95	פלפלון דמוי-אלה	7.00	21.00	5.00	כריתה	1,362.60
144	פיקוס השדרות	3.50	22.00	1.50	כריתה	4,283.70
171	פיקוס השדרות	3.50	15.00	2.00	כריתה	4,230.50
172	עץ מת	2.00	24.00	0.50	כריתה	
231	פיקוס חלוד	10.00	38.00	5.00	שימור	12,332.90
232	פיקוס חלוד	10.00	46.00	4.00	שימור	18,072.30
500	פיקוס השדרות	11.00	45.00	6.00	שימור	18,521.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 28.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 30.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 528 בגוש 6214 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לשימוש בעוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.

מגירה 100

סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים וצוין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים החודרים לחלקות בבעלות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.07.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאל מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527).**
2. **לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.**
3. **לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות מים עבור 2 המגרשים.**
4. **לדחות את טענת המתנגדת שהוגשה לבקשה שכן החדרת עוגנים זמניים למגרש שכן הינה מותרת לפי תכנית ע"1 התקפה אשר קובעת בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר לבקשה הינה בכפוף להגשת חישובים סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפי תחילת עבודות בניה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו לנכסים גובלים.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,776.60 ₪.
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.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ז'בוטינסקי 82 (חלקה 527).
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 9 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.
3. לאשר הקלה לאיחוד מערכות תשתיות מים עבור 2 המגרשים.
4. לדחות את טענת המתנגדת שהוגשה לבקשה שכן החדרת עוגנים זמניים למגרש שכן הינה מותרת לפי תכנית ע'1 התקפה אשר קובעת בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר לבקשה הינה בכפוף להגשת חישובים סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפי תחילת עבודות בניה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה ויגרמו לנכסים גובלים.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

עמ' 375

מידע: 01435-23 רישוי: 1645-24 ת.בניין: 084-0194

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15,776.60 ₪.
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.
4	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 8 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
2	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניית הנכים שאושרה כמקום חניה נגיש מיועדת לשימוש בעל תג נכה ולא תוצמד ליח"ד בבניין בעתיד.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 4 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	24-1597	תאריך הגשה	13/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	המשנה 6	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	6106/574	תיק בניין	0598-006
מס' תב"ע	3729 א, ע1	שטח המגרש	804.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ח. דמרי בעיר בע"מ	ת.ד. 1, בני ברק 5110001
בעל זכות בנכס	מנחם ורם	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	דניאלה שריזלי	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	טליה פלדמן	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	משה מרדכי לשני	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	דליה גדיאל לשני	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	חיה ורם	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	חבר זהבה עידית	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	צופית ברזילי	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	אסנת שניידר	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	רונית בורלקוב	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	טל שירה	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	אסף ברזילי	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	אסף לוי	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	נורית דגון לוי	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	נועה שוויצר פילמר	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	אילה מקמל	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	ריטה מוסקונה	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	מנחם זולדן	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	דבורה שפר	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
בעל זכות בנכס	מרים שוויצר	המשנה 6, תל אביב - יפו 6291797
עורך ראשי	יהונתן פיק	כנרת 5, בני ברק
מתכנן שלד	רן כרמון	יעקב רוזן 9, רמת גן 5246213
מיופה כח מטעם המבקש	ניר אסף	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מורשה חתימה מטעם המבקש	אוריה חלמיש	בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 4 שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

ב-2-קומות המרתף: מחסנים דירתים ו-25 מקומות חנייה (כולל מקום 1 חניית נכים).

- במרתף תחתון (2-): 2 מחסנים דירתים, 1 חניית אופנועים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר מונים.

- במרתף עליון (1-): 1 חניית אופנועים, 1 מחסן, חדר טרפו, חדר שנאים וחדר וועד בית.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים ועגלות המכיל 12 זוגות אופניים ו-3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש.

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

- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. מרפסת גג בחזית הקדמית ובחזית האחורית מרפסת גזוזטרה מקורות בחלקן ע"י פרגולה מאלומיניום.

- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מאלומיניום).

- על הגג העליון: 2 מרפסות גג פרטיות הכוללות בריכה פרטית המוצמדות ליחידות הדיור בקומה שמתחת באמצעות גרמי מדרגות עליה פנימיות בתוך מרפסות הגג הפרטיות. גג משותף לכל דיירי הבניין עם גישה באמצעות גרעין המדרגות המשותף הכולל גנרנטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר.

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

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 10 זוגות אופניים במרווח צדדי צפוני, פירים לאוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי מזרחי. נישא למערכות מים בחזית קדמית צפונית.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 4 (חלקה 552). מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		913	27/03/1968	היתר מקורי: מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.
				תוספת שטח לקומות 11.74 מ"ר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 12 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "י.ח דמרי בעיר בע"מ" באמצעות מורשה חתימתה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 בעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3616,58 א' (רובע 3 - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין: קדמי צפוני	4.00 מ'	4.00 מ'	
מזרחי צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מערכי צדדי	2.50 מ'	3.00 מ'	קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'.
מזרחי אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט קומות הגג הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש = 402 מ"ר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. על פי מדידה גרפית תכסית קומה של 401 מ"ר התואמת את הוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות	21.04 % לפי חישוב עורכת הבקשה.	
צפיפות:	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90. 32 יח"ד = 2918.09/ 90 מ"ר	22 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	3.30 מ' בכל הקומות.	
שימושים בקומת הקרקע:	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות מתוכננות במרווח עורף וצד מזרחי ומערבי.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומת גג חלקית: שטח:	כל שטח הגג למעט	השטח המוצע לבנייה על הגג	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות: לחזית לאחור גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	הנסיגות הנדרשות מחזיתות קדמיות. 3.00 מ' מקו חזית ב-2 קומות הגג החלקיות (6 - ו- 7) 2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג העליונה(קומה 7) עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. בהתאם. נקודתית (עד 5.00 מ') עבור מבנה מעלית הגג וגרעין מדרגות כללי. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	הינו בהתאם למותר. 3.00 מ' בהתאם להוראות התוכנית. 1.93 מ' לא בהתאם להוראות התכנית. 4.70 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. בהתאם. 4.50 מ' באזור חדר המדרגות הכללי ומבנה המעלית על הגג. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף	נא לתקן למותר בהוראות התכנית. ניתן תנאי לתיקון. בהתאם להוראות התכנית.
מצללה על הגג: נסיגות: גובה:	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (ברוטו) כולל גובה הקורות העליונות.	2.08 מ' ממעקה גג קדמי צפוני. 3.00 מ' (ברוטו).	
מרפסות גזוזטרה: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות בולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (300 מ"ר) (9.82 מ"ר)	1.60 מ' לחזית קדמית 1.60 מ' לחזית עורפית בהתאם למותר בהוראות התכנית. מוצע שטח מרפסות (225.88 מ"ר) בממוצע של 9.82 מ"ר.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הוראות בינוי:	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מזגנים :	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג ל22 יח"ד מתוכננות, ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכניות.	
מסתורי כביסה:	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף בצורה אחידה לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירות גן ודירת גג קדמית- לא הכל בהתאם להוראות התכנית.	נא להוסיף מסתור כביסה ודוד לדירה מס' 1 בקומת הקרקע. ניתן תנאי לתיקון.

בניה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות	
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 3.73 מ' בקומה (1-) עד 2.85 מ' בקומה (2-)	
שימושים:	חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	ב-2 קומות המרתף : חניות במרתף עליון (1-): חדר טרפו חדר מונים ו-1 מחסן דירתי. במרתף תחתון (2-): 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות וחדר מונים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (22) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	מוצעים 3 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד)	
תכסית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים =	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 121 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש.	

עמ' 381

מידע: 23-01504 רישוי: 24-1597 ת.בניין: 0598-006

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	120.6 מ"ר.		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
יש למקם את גמל המים בצידי המגרש המדרגות. ניתן תנאי לתיקון.		
חלחול	X	
אוויר	X	
גדרות	X	
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפיה: גובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי הינו עד 1.50 מ', בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.		
מסתורים		X
יש להוסיף מסתור כביסה ודוד לדירה מס' 1 בקומת הקרקע. ניתן תנאי לתיקון.		
מתקנים סולאריים		X
הוצג פתרון של 16 יח' סולאריות בגג עבור 22 יח"ד וטרם התקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.(נקבע כתנאי טכני).		
מצללה על הגג שטח המצללה פרט וחומר	X	
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף בשטח התואם את המותר בתקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		
מפלס כניסה קובעת	X	
גובה מפלס הכניסה המבוקש=6.95 מ' גובה ב-0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. לא הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה - שלב מקדמי של מכון התקנים הישראלי כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.
3. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון ורשות נחל הירקון.
4. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש המבוקש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3729א'

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 28.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 30.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.1.25 ותכנית אדריכלית מ - 25.8.24

עמ' 382

מידע: 23-01504 רישוי: 24-1597 ת.בניין: 0598-006

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 22 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 15 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

26.5 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי, כול 1 מקום חניה לרכב נכים, ב- 2 קומות מרתפי חניה

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע

מתכנן תנועה נורית כספית

חסר:

2.5 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.5** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות

בקרן חניה מכוח תכ"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.03.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-4.3.25:

בבית משותף, ובו מ 22 דירות מוצג חדר אשפה הכולל כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ליטר כ"א, מיכלים 360 ליטר כ"א

תכנון האשפה מאושר

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 15.04.2024

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 2 עצים כמפורט בטבלה זו.

עצים מס' 43 ו-94 הינם בשטח ירידת הרמפה ודיפון מרתף החניה ושימורם אינו מתאפשר.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 14,528.00.

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 ₪ 12,428.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 04.03.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-4.3.25:

התכנון מאושר

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 25.02.2024

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

=====

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

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
43	איזדרכת מצויה	8.00	40.00	8.00	כריתה	3,134.00
90	ברוש מוצע	12.00	3.00	3.00	שימור	2,532.00
91	ברוש מוצע	12.00	25.00	3.00	שימור	3,956.00
92	ברוש מוצע	12.00	25.00	3.00	שימור	3,956.00
93	ברוש מוצע	14.00	30.00	3.00	שימור	5,697.00
94	ברכיכטון צפצפיתח	15.00	45.00	3.00	כריתה	11,394.00
95	בוהיניה מגוונת	5.00	30.00	4.00	שימור	4,001.00
96	ברכיכטון צפצפית	8.00	18.00	3.00	שימור	2,767.00
97	ברכיכטון צפצפית	8.00	15.00	3.00	שימור	1,921.00
98	ברכיכטון צפצפית	8.00	18.00	3.00	שימור	2,767.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 27.08.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.09.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 754 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים במגירה 2000 במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

הוטען אישור איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.

הוצגה פרישת גדר המתוכננת לאורך הגבול עם המגרש החום, כולל סימון גבהים.

תנאי לגמר:
אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 25.07.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאל מוסקוביץ)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 4 שחיזקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (שתי קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.**

2. **לאשר פתרון חניה עבור 2.5 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.**

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 14,528.00.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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

עמ' 385

מידע: 23-01504 רישוי: 24-1597 ת.בניין: 0598-006

#	התנאי
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור אגף הנכסים.
5	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 33

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל ממערב בכתובת המשנה 4 שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (שתי קומות גג חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14,528.00 ₪.
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.

תנאים להתחלת עבודות

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

עמ' 386

מידע: 23-01504 רישוי: 24-1597 ת.בניין: 0598-006

#	תנאי
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 6 עצים במגרש ובסביבתו.
4	אישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0209	תאריך הגשה	28/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ישעיהו 9, יוחנן הורקנוס 2, יוחנן הורקנוס 4	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6958/110	תיק בניין	0209-004
מס' תב"ע	159, 3616 א, 58, ע1, תמ"מ 2/5	שטח המגרש	3,218.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	אלעד אורן	ישעיהו 9, תל אביב - יפו 6249407
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	חיים שטיינברג	נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	רון שמעון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירדן אהרוני יניב	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסת בניין מגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 133 יח"ד, הכוללים:

- בכל קומות המרתפים: 133 מחסנים דירתיים. בקומות מרתפים (3,-2,-1): 138 מקומות חניה (כולל 4 מקומות חניה לנכים) ו-28 מקומות חניה לאופנועים. בקומת מרתף (1-): חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים המוצמדים לדירה מתוכננת באגף צפוני של קומת הקרקע, מועדון דיירים משותף עם ממ"ק, חדר אופניים המכיל 67 זוגות אופניים, חדר ארונות חשמל וממ"ק אחד לשימוש 2 דירות בקומת הקרקע. בקומת מרתף (2-): 3 חדרי אשפה עבור מגורים, חדר העברת אשפה עם מעלית לקומת הקרקע, חדר טראפו וחדר חשמל. בקומת מרתף (4-): חדר משאבות ומאגרי מים.
- בקומת הקרקע: 6 מבואות כניסה, 2 חדרי אשפה (אחד עבור מסחר והשני עבור מגורים), חדר העברת אשפה עם מעלית מקומת מרתף, 7 יחידות מסחר בחזית לרח' ישעיהו וממ"מ אחד, 13 יח"ד (מתוכן 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, 2 ממ"קים לשימוש 6 יח"ד ו-2 יח"ד עם ממ"ק במרתף (1-) לשימוש 2 הדירות). גזוזטראות בחזיתות צד פנימיות וחצר פרטיות מוצמדות ל-3 דירות.
- בקומות 1-4 (בכל קומה): 23 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות ובחזיתות צד פנימיות.
- בקומה 5: 19 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות (מקורות באמצעות פרגולות

מבטון ואלומיניום) ומרפסות גזוזטרה בחזיתות צד פנימיות.
- בקומה 6 חלקית: 9 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג בחזיתות קדמיות ומרפסות גזוזטרה בחזיתות צד פנימיות.
- על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין, 3 מרפסות גג פרטיות עם בריכת שחייה (בכל אחת), מתוכן 2 מרפסות גג המוצמדות לדירות גג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות ומרפסת גג נוספת עם גישה באמצעות גרעין מדרגות כללי.
- בכל קומות הבניין: גרעיני חדרי מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, צובר גז טמון במרווח קדמי צפוני, גדרות בגבולות מגרש (למעט בחזית מסחרית) וגדרות הפרדה פנימיות, 67 מקומות חניה עבור זוגות אופניים בתחום פיתוח המגרש, פירי אוורור ושחרור עשן בתחום פיתוח המגרש. רמפת ירידה למרתפי חניות במרווח קדמי צפוני ונישה למערכות מים ופילר בזק צמודים לדופן רמפת ירידה למרתפי החניות.

מצב קיים:

על מגרש תלת פינתי בקרן הרחובות: ישעיהו, יוחנן הורקנוס ומודיעין, בניין מגורים עם חזית מסחרית לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי. בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		781	1958	היתר מקורי: בניין מגורים, בן 3 קומות ו-7 חדרי כביסה לגג, מעל קומת קרקע חלקית ו-7 מקלטים במרתף, המכיל: בקומת עמודים שטחים פתוחים, שטחים המיועדים למסחר ו-6 יח"ד. בקומות 1-3 (בכל קומה): 24 יח"ד. סה"כ בבניין: 78 יח"ד.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 94 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אנשי העיר פרוייקטים בע"מ" באמצעות מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 49 מבעלי הזכויות בנכס (בשלמות). נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לזכאים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 3616, 58 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי צפוני לרח' הורקנוס:	2.50 מ'	2.50 מ'	
קדמי דרומי לרח' ישעיהו:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי מזרחי	4.00 מ'	4.00 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרח' מודיעין:			
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרש הגדול מ- 750 מ"ר תכסית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש (לאחר הפקעה): $3218 \text{ מ"ר} = 55\% * 1769.9 \text{ מ"ר}$	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 1769.9 מ"ר בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	30.66% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים עבור מגורים $11404.49 \text{ מ"ר} = 143 \text{ יח"ד}$.	133 יח"ד	
רצועה מפולשת בבניין פינתי:	אורך הרצועה המפולשת לא תפחת מרוחב 3.00 מ' וממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינות הבניין הפונות לקרנות הרחובות הנדונים.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שימושים:	מגורים לפי תכנית 58 אזור מגורים ב'- ניתן לאשר שימוש למסחר לפי רשימת העסקים המותרים לאזור זה, בתנאי "הסכמה מיוחדת" בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.	מגורים ומסחר בחזית הפונה לכיוון רח' ישעיהו ולחזית רח' הורקנוס בחלקו המערבי.	בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק במסגרת "הסכמה מיוחדת" מתכנית 58 בייעוד אזור מגורים ב' עבור מסחר בקומת הקרקע הנתמך בהמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.
שימושים בקומת הקרקע:	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות וחדר אשפה.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד מתוכננות במרווחי צד פנימיים, בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	בקומת הקרקע: 3.30 מ'	עד 5.00 מ'	1.70 מ' (מבוקשת כהקלה). ניתן להמליץ לצורך שמירת גובה אחיד במגרש הכולל שינויים בטופוגרפיה של קומת הקרקע תוך התאמה לגובה המותר לשימוש מסחרי הנתמך בהמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בקומת קרקע מסחרית לכיוון רח' ישעיהו: 5.00 מ' בקומות טיפוסיות: 3.30 מ' בין רצפות.	עד 5.00 מ' בהתאם למותר. 3.30 מ' בכל הקומות בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: שטח: נסיגות: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג, גרעין מדרגות ומערכות טכניות על הגג עד 5.00 מ'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר. 2.00 מ' לחזית רח' ישעיהו. 3.00 מ' לחזית רחוב מודיעין. 2.00 מ' לחזית רחוב הורקנוס. 4.50 מ' (ברוטו) מפלס מעקה הגג. עד 4.50 מ' עבור גרעין מדרגות ומערכות טכניות. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	
מרפסות: קו בניין קדמי שמעון התרסי: קו בניין קדמי לישעיהו: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	עד 1.60 מ' מקו בניין עד 1.60 מ' מקו בניין עד 14 מ"ר ליח"ד סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (1596 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	עד 1.58 מ' עד 1.50 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (1556 מ"ר) בממוצע של 11.69 מ"ר. מרפסות מוצעות בצורה אחידה.	
בריכות שחייה:	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בהתאם	מוצעות בריכות שחייה לא מקורות ע"ג מרפסות גג	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לתנאים הבאים: -מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. -יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות.	פרטיות במפלס גג עליון הכוללות נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3616א'. הערה: הוצג פרט בריכת שחייה ונישות מכונות בהתאם לנדרש.	
מזגנים:	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד ויחידות מסחר מתוכננות ע"ג גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בתקנות)	
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1 ו- 3729א'.			
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	4 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' (ב-4 קומות תחתונות)	במרתף (1-): עד 3.62 מ' במרתף (2-): עד 3.10 מ' במרתף (3-): עד 2.73 מ' במרתף (4-): עד 2.72 מ'	
שימושים:	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים,	בכל קומות המרתפים: 133 מחסנים דירתיים. בקומות מרתפים (1-,2-,3-): חניות. בקומת מרתף (1-): חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים המוצמדים לדירה מתוכננת באגף צפוני של קומת הקרקע, מועדון דיירים משותף עם ממ"ק, חדר אופניים המכיל 67 זוגות אופניים, חדר ארונות חשמל וממ"ק אחד לשימוש 2 דירות בקומת הקרקע. בקומת מרתף (2-): 3 חדרי אשפה עבור מגורים, חדר העברת אשפה עם מעלית לקומת הקרקע, חדר טראפו וחדר חשמל. בקומת מרתף (4-):	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		חדר משאבות ומאגרי מים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על סה"כ מספר יחידות הדיור בפרויקט (133 יח"ד) ובשטח של עד 12 מ"ר.	ב-4 קומות מרתף, מוצעים 133 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר.	
שטחי אחסנה בקומות מרתף תחתונות (3- ו-4):	בקומות המרתף התחתונות יותרו מחסנים דירתיים/מחסנים משותפים ששטחם הכולל אינו עולה על 5% משטח אותה קומה.	בקומת מרתף (3-) מוצעים מחסנים דירתיים בסך שטח של כ-259 מ"ר המהווה 10% מסך שטח הקומה. בקומת מרתף (4-) מוצעים מחסנים דירתיים בסך שטח של כ-177 מ"ר המהווה 6.6% מסך שטח הקומה.	חריגה של 5% מסך שטח קומת מרתף (3-). (מבוקשת כהקלה) - ניתן להמליץ לאור כך שסך כמות המחסנים המתוכננת אינה חורגת מעבר לסך מס' יח"ד המתוכננת בפרויקט. חריגה של 3.4% מסך שטח קומת מרתף (4-). (מבוקשת כהקלה) - ניתן להמליץ לאור כך שסך כמות המחסנים המתוכננת אינה חורגת מעבר לסך מס' יח"ד המתוכננת בפרויקט.
תכנית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תוכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים שווה 482.7 מ"ר	לפי חישוב עורך: 519 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי (פנוי מבינוי תת קרקעי) המהווים 16.12% משטח המגרש 3218 מ"ר (לאחר הפקעה).	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה גובה גדרות בגבולות המגרש הינו תואם למותר בהנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבניה.	X	
מוצעים מסתורי כביסה בעומק העולה על המינימום הנדרש (0.60 מ') כנדרש בהנחיות מרחביות.	X	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור ויחידות המסחר המתוכננות בבניין.	X	
תוכננו 85 מתקנים סולאריים לכל 133 יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה.	X	
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום שטחי מבואות ופירים יעודיים בשטחי דירות - הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.	X	
גובה מפלס כניסה קובעת	X	

הערות	לא	כן	
הסמוכים להן ברחובות: מודיעין, הורקנוס וישעיהו, הינן עד 0.50 מ' כנקבע בהנחיות מרחביות. כמו כן, גובה מפלס הכניסה המתוכנן בקרן הרחובות: הורקנוס וישעיהו = 4.71 מ' העולה על רום מפלס הקרקע המינימלי המותר (4.50 מ') לפי הוראות תמ"מ 5/2).			
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון כל הרחובות הגובלים עם המגרש נשוא הבקשה. הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי המדידה וכמו כן בוצעו משלוחי הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים ולא התקבלו התנגדויות. 2. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש נשוא הבקשה, בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3616א'. 3. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון. 4. התקבלה חוות דעת רשות נחל הירקון המהווה אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש. 5. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע דרישות. 6. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'. 7. יובהר כי המוצע התכנוני הינו תואם את הנחיות צוות התכנון והרישוי אשר נמסרו לעורך הבקשה במסגרת פגישות תאום מוקדמות אשר נערכו עם נציגי עורך הבקשה והמבקשים טרם קליטת הבקשה במערכת הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הסכמה מיוחדת מתכנית 58 בייעוד אזור מגורים ב' עבור מסחר בקומת הקרקע.
2	הגבהת גובה קומה קרקע מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 5 מ'
3	הוספת שטח מחסנים בקומות המרתף התחתונות מעבר ל5% המותרים משטח המגרש.
4	ביצוע עוגנים לקירות המרתף לחלקות שכנות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה. ניתן להמליץ בקומת הקרקע על שימושי מסחר בחזית הפונה לכיוון רח' ישעיהו ולחזית רח' הורקנוס בחלקו המערבי, לפי רשימת העסקים המותרים לאזור זה, בהתאם להוראות תכנית 58 התקפה, בתנאי "הסכמה מיוחדת" בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. הערה: נבדק והומלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.
2	ניתן להמליץ לאישור על ההקלה המבוקשת לצורך שמירת גובה אחיד במגרש הכולל שינויים בטופוגרפיה של קומת הקרקע תוך התאמה לגובה המותר לשימוש מסחרי הנתמך בהמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.

#	התייחסות
3	ניתן להמליץ לאישור על ההקלה המבוקשת לאור לאור כך שסך כמות המחסנים המתוכננת (133 יח') אינה חורגת מעבר לסך מס' יח"ד (133) המתוכננת בפרויקט כמפורט בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
4	ההקלה המבוקשת אינה נוגעת לעניין שכן החדרת עוגנים אל חלקות גובלות הינה מותרת לפי תכנית ע'1 התקפה, אשר גם קבעה בהוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו בכפוף להגשת חישובי סטטיים ע"י מהנדס השלד וכן בכפוף להפקדת העתק פוליסת צד ג' (לפני תחילת עבודות הבנייה) ע"י מבקש הבקשה לתיקון כל הנזקים במידה וייגרמו לנכסים הגובלים.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 14.01.2024)

פגישת ייעוץ התקיימה

התקיימה פגישת יעוץ בנושא תכנון אשפה בתאריך 7.1.24

הוצג לי תכנון חדרי אשפה עבור קומפלט המכיל 6 גרעינים ו6 כניסות. כאשר חדר אשפה אחד משמש עבור 2 גרעינים וצמוד ל2 כניסות. וחדר אשפה נפרד עבור מסחר.

סה"כ בקומפלקס 134 יחידות דיור, ושטח מסחר רק בצלע אחת, בשטח 235 מ"ר. נאמר לי שמאיר ראובן הפנה את המשך הטיפול למכון הרישוי.

לאחר ששוחחתי עם מאיר ראובן נמסר לי שהתכנון לא מאושר מבחינתו ושהוא ביקש ממכם להציג תכנון פתרון פינוי אשפה אחר.

בבקשה יש להמשיך את הטיפול מול מאיר ראובן כפי שביקש ולטעון את האישור שלו למגירה 5200 בנוסף ניתוח הנדסי של יועץ תבראה לפני ההנחיות המרחביות.

מכון הרישוי - (ע"י שרה בובליל לסקה 28.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 10.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 7.11.24 ותכנית אדריכלית מ - 11.11.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 133 יחידות דיור (124 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 9 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 211 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

140.22 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לרכב נכים

28 מקומות חניה לאופנועים

134 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

138 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 4 מקומות חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה

28 מקומות חניה לאופנועים במרתף

134 מקומות חניה לאופניים בפיתוח ובחדרי אופניים משותפים

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

6.22 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. הסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.
2. התקבלה הצהרה (מתאריך 5.8.25) ממתכנן התנועה ובו מתכנן התנועה מוסר שהתמרון תקין וללא בעיות.
3. בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל לתמרן בחניון, ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.

ניתוח:

1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.
2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.
3. בחינה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית.

לאור זאת, המלצת המכון היא לאשר את התכנון המבוקש.

המלצה:

1. להעביר לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **6.22** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.09.2025

הוטען אישור של מאיר ראובן במגירה 5200 בתאריך 16.9.25

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 16.05.2024

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

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

יש מספר רב של עצים כריתה אבל רובם אינם בוגרים או נכללים ברשימת העצים מאושרי כריתה כחלק מצו הדקלים.

עצים 61, 62 מאושרים לכריתה ואינם ניתנים לשימור בגלל קרבתם לקוי בניין.

עץ מספר 41 פיקוס מעוקם לשימור מלווה באגרונום כולל מפרט שימור מחמיר

עץ מספר 30 במדרכה מאושר לכריתה ע"י חיים גבריאלי.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 30581 ₪.

יש לנטוע במגרש 26 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12381 ₪ לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

סכמת חלחול: תקינה

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 21.09.2025

התכנון המוצע מאושר כל הערות מולאו

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 29.06.2023

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
3	ברכיכטון אדרי	9.00	52.00	7.00	שימור	18,679.00
4	הרדוף הנחלים	4.00	13.00	3.00	כריתה	
5	וושנינגטוניה חסונה	5.00	28.00	3.00	כריתה	2,025.00
6	הרדוף הנחלים	2.00	10.00	1.00	כריתה	
7	הרדוף הנחלים	2.00	10.00	1.00	כריתה	
8	הרדוף הנחלים	4.00	14.00	2.00	כריתה	
9	תמר מצוי	6.00	43.00	7.00	שימור	3,024.00
10	קופיניון אנקרדי	6.00	15.00	5.00	שימור	1,696.00
19	בוגנילאה נאה	4.00	12.00	4.00	כריתה	
20	תמר קנרי	0.50	38.00	0.50	כריתה	
21	קופיניון אנקרדי	4.00	10.00	3.00	שימור	610.00
22	קופיניון אנקרדי	5.00	14.00	4.00	שימור	1,477.00
23	וושנינגטוניה חסונה	10.00	29.00	4.00	כריתה	5,400.00
24	וושנינגטוניה חסונה	12.00	31.00	4.00	כריתה	6,480.00
25	קופיניון אנקרדי	5.00	11.00	3.00	שימור	912.00
26	פיקוס בנימינה	4.00	18.00	3.00	כריתה	
27	פיקוס בנימינה	4.00	26.00	3.00	כריתה	3,057.00
28	קופיניון אנקרדי	5.00	12.00	4.00	שימור	814.00
29	יוקה פילית	3.00	14.00	1.00	כריתה	
30	קופיניון אנקרדי	5.00	13.00	5.00	כריתה	955.00
31	זית אירופי	4.00	13.00	2.00	כריתה	
32	הדר לימון	4.00	24.00	5.00	כריתה	3,183.00
33	קופיניון אנקרדי	10.00	19.00	5.00	שימור	2,720.00
34	ברכיכטון אדרי	10.00	47.00	5.00	שימור	19,075.00
35	ברכיכטון אדרי	10.00	34.00	5.00	שימור	9,982.00
36	ברכיכטון אדרי	10.00	36.00	5.00	שימור	7,986.00
37	ברכיכטון אדרי	10.00	41.00	5.00	שימור	14,515.00
38	פלפלון דמוי אלה	5.00	12.00	3.00	כריתה	289.00
39	וושנינגטוניה חסונה	2.00	20.00	3.00	כריתה	864.00
40	שסק יפני	2.50	7.00	4.00	כריתה	185.00
41	פיקוס מעוקם	13.00	68.00	14.00	שימור	26,135.00
42	פיקוס בנימינה	9.00	23.00	5.00	כריתה	1,794.00
43	פלפלון דמוי אלה	9.00	28.00	10.00	כריתה	1,182.00
45	פלפלון דמוי אלה	9.00	44.00	9.00	כריתה	1,459.00
46	הדר קלמנטינה	4.00	13.00	3.00	כריתה	478.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
48	ברכיכטון דו גוני	12.00	24.00	5.00	כריתה	2,387.00
49	הדר תפוז	1.30	10.00	0.50	כריתה	
50	ברכיכטון דו גוני	9.00	13.00	3.00	כריתה	
51	פלפלון דמוי אלה	7.00	20.00	7.00	כריתה	603.00
52	דק פרי מכונף	6.00	13.00	3.00	כריתה	
53	פלפלון דמוי אלה	7.00	27.00	6.00	כריתה	1,465.00
54	פיקוס בנימינה	2.50	19.00	1.50	כריתה	1,088.00
55	קליאנדרה ורודת קרקפות	5.00	9.00	3.00	כריתה	
56	הדר לימון	1.50	5.00	1.00	כריתה	
57	סבל פלמטו	2.00	20.00	4.00	כריתה	1,152.00
61	פיקוס בנימינה	9.00	40.00	10.00	כריתה	7,235.00
62	פיקוס בנימינה	8.00	30.00	10.00	כריתה	4,069.00
63	וושניגטוניה חסונה	2.00	23.00	3.00	כריתה	864.00
64	וושניגטוניה חסונה	2.50	28.00	3.00	כריתה	1,080.00
65	וושניגטוניה חסונה	2.00	24.00	3.00	שימור	864.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 10.09.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 14.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 110 בגוש 6958 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה ונמסר מקור חתום לאגף הנכסים.
העוגנים סומנו וציינו בתכנית הבקשה ובמרתפים.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 13.11.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית עבור 7 יחידות מסחר (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 133 יח"ד.

2. לאשר הסכמה מיוחדת מתכנית 58 בייעוד אזור מגורים ב' עבור מסחר בקומת הקרקע.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

א. הגבהת גובה קומת קרקע (בין רצפות) מ-3.30 מ' המותר עד לגובה 5.00 מ' (בין רצפות) המותר לשימוש מסחרי.

ב. הוספת שטח מחסנים דירתיים, בקומות המרתף התחתונות (3- ו-4-) מעבר ל-5% המותרים משטח כל קומת מרתף תחתונה.

4. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 6.22 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-27.3.24 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30581 ט.
7	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
8	שינוע מכלים ממפלס 1- במעלית לביתן המרכזי באחריות חברת הניהול. אגף תברואה יפנה את הכלים המוצבים בביתנים במפלס הקרקע בלבד
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

#	התנאי
	בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	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	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוונות.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 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. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים עם חזית מסחרית (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית עבור 7 יחידות מסחר (לכיוון רח' ישעיהו ולכיוון רח' הורקנוס בחלקו המערבי), בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור סה"כ 133 יח"ד.

2. לאשר הסכמה מיוחדת מתכנית 58 בייעוד אזור מגורים ב' עבור מסחר בקומת הקרקע.

3. לאשר את ההקלות הבאות:

א. הגבהת גובה קומה קרקע (בין רצפות) מ-3.30 מ' המותר עד לגובה 5.00 מ' (בין רצפות) המותר לשימוש מסחרי.

ב. הוספת שטח מחסנים דירתיים, בקומות המרתף התחתונות (3- ו-4-) מעבר ל-5% המותרים משטח כל קומת מרתף תחתונה.

4. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 6.22 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מ-27.3.24 של רז מיכלוביץ יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 30581 ש"ח.
7	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.
8	שינוע מכלים ממפלס 1- במעלית לביתן המרכזי באחריות חברת הניהול. אגף תברואה יפנה את הכלים המוצבים בביתנים במפלס הקרקע בלבד
9	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
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	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	בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
5	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	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 אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
2	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 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. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616 א'.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 14 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 26 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	25-0053	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 הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 22/10/25 לפיה יש לשוב ולדון בוועדה הבאה.

נימוקי הדיון הנוסף:
יו"ר הוועדה מבקש לשוחח עם מר אלי לוי, מנהל אגף נכסים, בעניין הבקשה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (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**דרפט קודם****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
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)	03/09/2012	12-5097	

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
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.

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

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

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2024 ולא התקבלו התנגדויות

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).

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 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

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הסדרת תשלום דמי החכירה מול אגף נכסים בגין השימוש החורג וחתימה על תוספת לחוזה חכירה לשינוי השימוש.

תנאים בהיתר

#	תנאי
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

#	תנאי
1	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל

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

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

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.
תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

אלחנן זבולון: אנחנו נשוב ונדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 35
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1407	תאריך הגשה	08/09/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	דגניה 14, נוה צדק 9	שכונה	נוה צדק	
גוש/חלקה	6926/92	תיק בניין	0139-014	
מס' תב"ע	1,2277 ע	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	רון ליננברג	עובדיה מברטנורה 2, ירושלים 9218402	
בעל זכות בנכס	רון ליננברג	עובדיה מברטנורה 2, ירושלים 9218402	
עורך ראשי	גלעד אולמן	ההגנה 16, חולון 5827724	
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115	

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הארכת תוקף היתר מס' 18-0422 שניתן בתאריך 29/07/2018 ל: הריסת מבנה קיים במגרש הפינתי, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 4 יחידות דיור, עם עליית גג ומעל 2 קומות מרתף, בקיר משותף עם הבניין הסמוך במגרש הדרומי. היתר בנייה מס' 18-0422 ניתן בתאריך 29/07/2018 ותוקפו 3 שנים עד לתאריך 29/07/2021. לתקופה הנ"ל תתוסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה, ותנאים למתן תעודת גמר) התש"ף-2020. מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 29/07/2022. למועד זה התווספה "התקופה הקובעת" תקנת שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף 2020 קובעות שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ולכן אין למנות תקופה זו בתקופו של ההיתר. מהאמור עולה כי בשלב זה תוקפו של ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2022. תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות בהתאם לתקנה 60(א), בהיתר מס' 22-0990 מתאריך 02/10/2022 עד לתאריך 02/10/2025. התקבל מכתב מטעם הבעלים ובו פורטו נסיבות מורכבות הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה להארכת תוקף ההיתר: מדובר בפרויקט הקמת בניין מגורים חדש בן קומת קרקע + 3 קומות מגורים, סה"כ 4 יח"ד. תוקפו של היתר הבנייה הינו עד לתאריך 02/10/2025, עבודות הבניה במקרקעין הושלמו, כמו כן הושלמו כל תנאי מחלקת הפיקוח ובימים אלו אנו ממתינים שמחלקת הפיקוח תבקר במקרקעין לטובת פיקוח

אחרון כתנאי להוצאת תעודת גמר.

בנוסף אנו עדיין ממתנים לאישור מי אביבים, חיבור קבע מחברת החשמל וכן אישור הג"א.

נוכח כל האמור, ועל אף שהושלמו כל העבודות בבניין, קיים חשש שתוקפו של היתר הבנייה יפקע ולא ניתן מבחינה טכנית בלבד-יהיה להוציא תעודת גמר.

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

מהאמור עולה כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2027.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
17-0741	10/05/2017	18-0422	29/07/2018	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה
22-1048	03/07/2022	22-0990	21/11/2022	שינויים חידוש היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה ל:

חידוש ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה מהסיבות אותם פירט בעל היתר לצורך קבלת תעודת גמר ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 29/07/2023.

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2027.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 36

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019-2 מתאריך 05/11/2025:

לאור בקשת בעל היתר, לאשר את הבקשה ל:

חידוש ההיתר המקורי בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה מהסיבות אותם פירט בעל היתר לצורך קבלת תעודת גמר ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שההיתר המקורי יהיה בתוקף עד לתאריך 29/07/2023.

עמ' 409

מידע: רישוי: 1407-25 ת.בניין: 0139-014

לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" הקובעת שהתקופה שמיום 15/03/2020 ועד ליום 24/05/2020 לא תבוא במניין המועדים ותתווסף הארכה של 3 שנים בהתאם לתקנה 60 (א) ומכאן כי תוקף ההיתר הינו עד לתאריך 02/10/2027.

בכפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

הערה: ככל שלא ניתן לסיים את עבודות הבנייה בפרק זמן זה, יש להיערך ללא דיחוי להגשת בקשה להשלמת עבודות בנייה.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0900	תאריך הגשה	12/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	אני מאמין 10	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6978/2	תיק בניין	0538-010
מס' תב"ע	1244	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלגבי חגית	מח"ל 4א, תל אביב - יפו 6766417
בעל זכות בנכס	שקורי אליאור	גן אלנקווה 11, תל אביב - יפו 79674
בעל זכות בנכס	תקוה שקורי	בושם 57א, תל אביב - יפו 6767144

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות "חלום של משפחתון" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 ילדים, לפי סעיף 151ב לחוק.

מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה אחת ושתי יחידות דיור (היתר מס' 426).

בעלויות:

בהתאם לנסח הטאבו המבנה נשוא הבקשה הינו חלק ממושע בעלויות שונות, שניים צירפו מכתב הסכמה חתום לבקשה. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה והתקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

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

- בקשה חתומה להפעלת היתר ל- 36 פעוטות.
- הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות.
- רישיון הפעלה למעון, בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום, תשע"ט-2018.
- הסכמת בעל המקרקעין לפתיחת מעון יום.

המעון מבוקש בקומת הקרקע.

סעיף 151ב לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיש התנגדות שממנה עולה

כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון. בוצע פרסום עפ"י 151ב לחוק: - תליית מודעות בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת אני מאמין 10 נעשה בתאריך 18/05/2025. - משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 05/06/2025. התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	נועה שרון - אני מאמין 21, תל אביב - יפו 6770405	בנייה לא חוקית - המבנה חורג לקו הרחוב, בניגוד למבנים זהים בעלי חצר קדמית. מפגע סביבתי ותנועתי - רעש מתמשך, צפיפות, ליכלוך וזיהום מרכבי הורים ולקוחות. פגיעה באיכות החיים - הרחוב הפך מרחב שקט לנקודת עומס, דבר שפוגע בשגרת התושבים. ירידת ערך נכסים - הפעלת הגן תפגע בשכירות, בנכסים ובהכנסות עירוניות עתידיות. אישור לעבירה - קבלת הבקשה תכשיר בדיעבד בנייה לא חוקית ותיצור תקדים פסול.
2	עמוס שטיבלמן - אני מאמין 21, תל אביב - יפו 6770405	הפעלה ללא רישיון - הגן פועל כבר שנים, ללא שיתוף ציבור ולכאורה גם ללא רישיון - דבר שמחייב בירור ומהווה עילה להתנגדות. מפגעים קבועים - רעש, צפירות, עומסי תנועה, חנייה לא חוקית וחסימת מדרכות ע"י הורי הילדים. לכלוך מהגן - פסולת של עובדות הגן (כוסות קפה, בדלי סיגריות) נשארת על המדרכה ממול. פגיעה באיכות החיים - הרחוב שהיה שקט ונעים הפך לרועש, מלוכלך ופחות ראוי למגורים.

התייחסות להתנגדויות:

1. החוק אינו מתייחס לנימוקים כמו זיהום אויר, גידול בכמות הפסולת ולכן אין לראות בנימוק זה בסיס חוקי למניעת היתר להפעלת מעון יום.

עמ' 412

מידע: רישוי: 0900-25 ת.בניין: 0538-010

2. גן ילדים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00.

3. הוועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד. בנושאים של פגיעה בזכות הקניין יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק.

4. מדובר בדירת מגורים בהיתר. הבקשה הוגשה על מנת להכשיר את השימוש הקיים ולקבלת היתר להפעלת מעון יום. קיים רישיון הפעלה ע"י משרד החינוך שתוקפו עד ל 31.8.2025.

5. הפעלת גן ילדים אינה צפויה להוביל להגברת תדירות פינוי אשפה באופן חריג או ליצירת מטרדי ריח משמעותיים.

6. חנייה בגן ילדים לצורך העלאה/ הורדה של ילדים הינה חניה לפרק זמן קצר והינה סבירה ולא מהווה לעומסים חריגים לאורך היום. במקרים של חסימת מעבר/ מדרכות יש לפנות לפיקוח העירוני.

7. בעניין הבניה הלא חוקית- נבדקו כלל מסמכי הבקשה הקיימים לרבות היתר בנייה, כמו כן בתאריך 27.10.25 התקיים סיור בשטח ברחוב בהשתתפות מנהלת המרחב אדר' הילה גל על מנת לבחון האם השימוש של הגן נעשה במסגרת בנייה לא חוקית שלא בהיתר, ואכן נמצא כי מבנה הגן בנוי עד לקו הרחוב בניגוד להיתר ובניגוד למותר ולפי כך לא נוכל להמליץ על אישור המעון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "חלום של משפחתון" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 ילדים, לפי סעיף 151ב לחוק מאחר ושימוש בגן נעשה במסגרת מבנה שלא בהיתר.

ההחלטה: החלטה מספר: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025:

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "חלום של משפחתון" בדירת מגורים בקומת הקרקע עבור 36 ילדים, לפי סעיף 151ב לחוק מאחר ושימוש בגן נעשה במסגרת מבנה שלא בהיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0683	תאריך הגשה	15/05/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	3 470, 1 470, דרך דיין משה 69, הגבור האלמוני 34	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/870	תיק בניין	0758-069
מס' תב"ע	2324, 3366, 367, 2565, 9040, ג1, ע1, קי, תמ"א/1, תמ"א/23/א/2/4, תמ"א/60, תמ"א/3/38א	שטח המגרש	2,511.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בע"מ	ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	ליאנה שרף	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	אילן וויס	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	משב יהודה	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	תומר יום טוב	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	יפת ינון	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	אביגדור שרעבי	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	רון אדלן	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	ליה שרעבי	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	שרף יאיר	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	אסתר מוסרי	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	גבריאל שרעבי	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	יפה חכמוב	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	נתן חמישה	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	אריה חכמוב	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	חיים חמישה	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	אייל הלוי גפני	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 674213
בעל זכות בנכס	אסתר רוט	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	יונה רוזנוולד	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	יצחק יצחקי	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	משה רוזנוולד	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	עליזה יצחקי	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	עליזה מרדיך	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	חיים קור	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	אורי דגן	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	מיה דגן	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
בעל זכות בנכס	לריסה מור	הגבור האלמוני 34, תל אביב - יפו 6742134
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	דן פרנס	כלנית 13, בצרה 6094400
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן פרנס	כלנית 13, בצרה 6094400

מהות הדיון הנוסף:

ביטול תנאי למתן היתר מס' 5 בהחלטה מספר: 25 לוועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010
מתאריך 03/07/2024

נימוקי הדיון הנוסף:

במסגרת החלטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024
נקבע כי הוצאת ההיתרים לחמשת המגרשים 870-874 תותנה בהנפקתם במקביל, וזאת נוכח קיומו של חניון משותף לכלל המתחם. לפיכך בהחלטה ניתן תנאי למתן היתר כדלקמן:
הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

כעת, שני מגרשים מצויים בהליך ערר המעכב את הוצאת ההיתרים עבורם, בעוד יתר המגרשים נמצאים בשלבי בקרת תכן מתקדמים ומבקשים להתקדם.

עמ' 415

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

התכנון שהוגש מאפשר מתן היתרים למגרשים המוכנים מבלי לפגוע בתפקוד החניון המשותף או בתיאום התכנוני הכולל, כך שאין מניעה לקידום ההיתרים ביתר המגרשים במקביל להמשך הטיפול במגרשים שמעוכבים.
בהתאם לכך יש לבטל את תנאי מס' 5 בתנאים למתן היתר.

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

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874) בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024 .

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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור משרד הבריאות
7	הפקדת ערכות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח 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	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	הפקדת ערכות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

#	התנאי
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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 והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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

#	התנאי
1	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
9	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
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	הריסת כל החורג לחלקות העירייה.

עמ' 417

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

התנאי

העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.

12 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

13 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (מעין חזן)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים וחדר מונים.
- בקומת קרקע: בכל בניין לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.

3. בניין A מזרחי גובל ברחוב משה דיין, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 35 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
- בקומה 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומה 6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכת שחיה לשתי דירות.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.

4. בניין B מערבי ברחוב הגיבור האלמוני, בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 31 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
 - בקומות 1-5: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א
 - בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכת שחיה לדירות 29,31.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החוזרים לחלקות סמוכות.

בחצר: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1 מ' לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדים 1.5 מ' ובסך הכל מעברים של 3 מ' עם החלקות הסמוכות בין רחובות משה דיין לגיבור האלמוני, גינן, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית, רמפות כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב הגיבור האלמוני מחלקה 874 וחלקה 871 עם זיקות הנאה למעבר בין המרתפים.

במקביל הוגשו בקשות רישוי בכתובות הסמוכות דיין משה 69, 71, 73, 77 להריסת בנייני מגורים והקמת בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

מצב קיים:

על החלקה, בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני, קיים בניין מגורים טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יחידות דיור.

שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר מס' 434 משנת 1959 - 490 מ"ר.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קרסו נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה "דן פרנס" וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, בשם 18 מבעלי הזכויות בנכס (81%) חתום עו"ד שירן בן חיים בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית קיי, 2324 (טיפוס ד/85), תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון
מס' קומות	4 קומות	בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית	פורסמו לפי סעיף 149
לפי תכנית 2324			
לפי תמ"א 38	3 קומות	בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית	
סה"כ	7 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1		
שטחים עיקריים			
מכח תכנית 2324			
22 X שטח דירה מורחבת 105 מ"ר	2310 מ"ר		
מכח תמא 38 א/3			
שטח קומה טיפוסית מורחבת: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר (490 מ"ר)	1988 מ"ר		

עמ' 420
מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
6 יח"ד + בקומה X 13 מ"ר = 568 מ"ר * שטח 3.5 קומות חדשות סגירה ומילוי קומת עמודים (קומה טיפוסית מורחבת 716 מ"ר פחות השטח הבנוי כ- 352 מ"ר) 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר 22 יח"ד X 13 מ"ר סה"כ	364 מ"ר 286 מ"ר 4948 מ"ר	4677 מ"ר	271 מ"ר שטח עודף
תוספת שטחי שירות לתכנית קיי לפי פרוטוקול משנת 1994 27 מ"ר לקומה עם 4 דירות ומעלית + 5 מ"ר עבור מעלית נוספת + 4			

עמ' 421

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מ"ר עבור דירה נוספת בקומה = 36 מ"ר לקומה 4 X קומות 2 בניינים שטח שירות משותף עד 35% בקומת הקרקע מרחבים מוגנים מכח התקנות (59 X 9 מ"ר) + קירות סה"כ שטחי שירות	288 מ"ר 377 מ"ר 708 מ"ר 1373 מ"ר	1530 מ"ר	157 מ"ר מכוסה ע"י עודף שטחים עיקריים
קווי בניין לחזית דרך משה דיין לחזית הגיבור האלמוני קו בניין צדדי צפוני ודרומי	3 מ' בהתאם להוראות תמ"א 38 ותיאום תכנון 6 מ' 12.5 מ' לפי תכנית 2565 ב' 4 מ' לפי מדיניות הועדה	3 מ' כ-7.5 מ' 4 מ'	
צפיפות (לא כולל דירות גג) לפי מדיניות הועדה	60 יח"ד	59 יח"ד	

עמ' 422

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי 4,677/78			
תמהיל דירות לפחות 15% מכלל יח"ד יהיו בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי	9	12	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'	בהתאם לנדרש	

בניה על הגג - דירות על הגג בבניה בו זמנית מכח תכנית ג1 ותמ"א 38/3

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	65%		
	בניין A 330 מ"ר	בניין A 330 מ"ר	
	בניין B 310 מ"ר	בניין B 310 מ"ר	
שטח ממוצע של דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	6 יח"ד סה"כ בשני הבניינים בשטח העולה על 80 מ"ר כ"א	
גובה	3 מ' נטו	3 מ' נטו	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג	4.55 מ' כולל מתקנים על הגג	
נסיגות לחזיתות	2 מ'	2 מ'	
לצדדים	1.2 מ'	1.2 מ' / 0 מ'	פורסמה הקלה
בינוי	גישה לגג המשותף	גישה לגג העליון דרך חדר המדרגות הכללי המקורה בחלקו	

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2	2	

עמ' 423
מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע/חדרים טכניים	חניה/חדר אופניים/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	
תכנית	80%	60%	
גובה קומה	4 מ'	4.70 מ' בחלק המזרחי של החלקה מאחר ויש הפרשי קרקע של כ-1.5 מ' בין רחובות דיין משה לגיבור האלמוני	לפי סעיף 9.9 מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
מרפסת	כן	פורסמה הקלה להבלטת מרפסות של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 6 מ'
בריכות שחיה	כן	פורסמה הקלה לבריכת שחיה במרפסת גג

הערות נוספות:

התחדשות עירונית ובניה מכח תמ"א 38 מהוות תוספת בניה משמעותית שמשנה את יחסי הבניה על החלקה. בנוסף לפי תכנית המתאר 5000, המגרש מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית ומיועד לבינוי של עד 8 קומות כולל הבניה על הגג עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה. התכנית המוצעת שומרת על בינוי של עד 8 קומות עם מרווחים ראויים והבטחת שטחים ירוקים לטובת עצים, צמחייה וגינון. בנוסף, על פי דרישת צוות התכנון הוקצו זיקות הנאה ברוחב של 1.5 מ' מכל חלקה ובסך הכל 3 מ' בין החלקות לטובת מעבר בין רחוב דיין משה לגיבור האלמוני.

חוות דעת צוות התכנון:

מספר הקומות יהיה עד 8 כולל כל הקומות (קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).
קווי בניין : צפוני 9 , לכיוון משה דיין 5 כולל המרפסות, לכיוון הגיבור האלמוני 6 (תתאפשר הבלטת מרפסות), דרומי 4.
מרחק בין מבנים לא יפחת מ-8 מ'.
רמפות כניסה לחניה תהיינה כולן בתכנית המבנה כמוצג באיור מטה. בכל חמשת המגרשים תהיינה שתי רמפות בלבד , עם זיקת הנאה הדדית לכלל חמשת המגרשים. זיקת ההנאה תהיה גם בכל המרתפים.
רוחב זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
רוחב זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור על רחוב לה-גוארדיה לא יפחת מ-3 מ'.
 לא מומלץ לועדה לאשר דירות גן אלא בין המבנים בכל מגרש ובשטחים שאינם צמודים למעברים לטובת הציבור (על פי המוצג באיור ומוקף בורוד – מתוך המצגת).



צפיפות יח"ד ותמהיל יח"ד ושטחי הבניה בהתאם להוראות מח' הרישוי.
 רישום **בתקנה 27 זיקות הנאה בהסכמה למעבר ושהיית לטובת הציבור** בין המבנים ועל רחוב לה-גוארדיה, יהיה תנאי לאכלוס.
 רישום **בתקנה 27 זיקת הנאה הדדית בהסכמה** עבור המגרשים בהם לא תהיה רמפה יהיה תנאי לאכלוס.

עוגנים זמניים:

סעיף 10.ח בתכנית ע1: "בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים."

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת שני בניינים חדשים מכח תמ"א 38, בנין אחד בן 8 קומות ובנין אחד בן 7 קומות, במקום 4 המותרות על פי תכנית, גובה הבינוי כולל קומת קרקע בנסיגה וקומת גג חלקית
2	תוספת 38 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 22 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 60 יחידות דיור + 6 יחידות דיור מכח תכנית ג'1, סה"כ 66 יחידות דיור
3	תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 286 מ"ר עבור 22 יחידות דיור

עמ' 425

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

#	הקלה
4	חריגה בקו בניין צדדי לכיוון צפון עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' לפי תמ"א 38 במקום 12.5 מ'
5	חריגה בקו בניין צדדי לכיוון דרום עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' לפי תמ"א 38 במקום 14 מ'
6	ניוד זכויות בין קומות המבנים, מבלי לחרוג מכלל השטחים המותרים לבניה
7	תוספת שטח עבור 3.5 קומות מורחבות המותרות מכח תמ"א 38, סה"כ 1,964 מ"ר
8	תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38
9	תוספת ממ"דים לכל יחידות הדיור
10	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
11	ביצוע עוגנים זמניים תת קרקעיים למגרשים שכנים
12	בניית מצללה מבטון
13	הקלה לבניית שני בניינים במגרש במקום בנין אחד, תוך שמירה על המרווחים הקבועים במדיניות תמ"א 38
14	הקלה מתכנית ע-1 לתכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיוב', לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות
15	בניית בריכות שחיה על הגג
16	הקלה לביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות צד של קומת הגג.
17	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה

תאריך הודעה אחרונה: 12/09/2023 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
2	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
3	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
4	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
5	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
6	ניתן להמליץ לשיפור התכנון שכן מדובר בסל זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38
7	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
8	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
9	לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
10	הקלה לא מדויקת, שכן, 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' (33%).
11	לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה.
12	לא נדרשת הקלה מאחר ותכנית ג1 מאפשרת בשיקול דעת הועדה הקטנת המרחק בין הפרגולה לקווי החזיתות הקדמית/צדדית של הבניין בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.
13	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון.
14	ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 870-874 ורישום זיקת הנאה הדדית.
15	ניתן להמליץ לצורך שיפור התכנון
16	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.

#	התייחסות
17	ניתן להמליץ קו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אביטל סולמי - דרך דיין משה 65א, תל אביב - יפו 6742024	יש מצוקת חניה בלתי אפשרית כבר עכשיו. בנוסף, מעבר לכביש נבנים כרגע 3 בניינים, ממולנו תיבנה מכללת אפקה ועכשיו הבניינים המדוברים. אין לי שום בעיה עם בניית בניינים חדשים וריבוי אוכלוסיה אבל צריך לתת את הדעת לנושא התחבורה והחניה מעבר לאיך שטופל עד עכשיו. בניינים חדשים שנבנים צריכים להיות מחוייבים לפחות ל - 2 חניות לדירה עפ"י המציאות הקיימת של לפחות 2 כלי רכב לדירה. לא ניתן להחנות 100 כלי רכב ב -30 מקומות חניה ברחוב. הבנייה המתקיימת וזאת העתידית יוסיפו עשרות רבות של כלי רכב לאזור שלא יכול להכיל כמות שכזו ועדיין לא ציינתי מבקרים. אנא תנו דעתכם לנושא זה באישור כל בניה. תודה מראש

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

התייחסות להתנגדות:

פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 05.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.02.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-13/07/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 30/07/2023

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 66 יחידות דיור (63 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 67 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 13 מקומות חניה לאופנועים
- 66 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

69 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה, בשתי קומות מרתף חניה תת קרקעי
13 מקומות חניה לאופנועים בשתי קומות מרתף חניה תת קרקעי
74 מקומות חניה לאופניים: 28 בחדרי אופניים בקומת הקרקע, 6 בשטח הפיתוח 40 בחדרי אופניים בחניון התת קרקעי
מתכנן: לב ללצ'וק

חוות דעת:

בהתאם להנחיית אגף התנועה – יש לאפשר מעבר כלי רכב אל החלקה הנ"ל (870) מחלקה 871 הצמודה אל החלקה הנ"ל מצפון. על כן, מתוכננת גישה עתידית מקומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי בחלקה 871 (בקשה מקוונת מס' 25037) אל קומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי בבקשה זו. נספח תנועה חתום ע"י אגף התנועה קיים במגירה

2. יש למקם כמחצית ממקומות החניה לאופניים בשטח הפיתוח- **נוסף תנאי טכני**

3. יש לשרטט קווי מידה עבור כלל החניות המבוקשות על גבי התכנית הראשית בהתאם למידות המוצגות בנספח התנועה- **נוסף תנאי טכני**

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש- **בכפוף ל-2 תנאים טכניים**

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 12.05.2024

מתוכננים 2 חדרי אשפה לכל בניין עם 5 עגלות בהתאם לנדרש
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 17/4/2024
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.06.2024

חוות דעת מעודכן לפי תוכנית במגירה 2500 שעודכנה בתאריך 24.6.24
חוות דעת משותף 5 בקשות מתוכנן מרתף משותף:
כתובת 1-470 מספר מקוונת 33057 מגרש 870
כתובת דיין משה 71 מספר מקוונת 32929 מגרש 871
כתובת דיין משה 73 מספר מקוונת 32928 מגרש 872
כתובת דיין משה 75 מספר מקוונת 30106 מגרש 873
כתובת לה גוארדיה 70 מספר מקוונת 21364 מגרש 874

בכל הבקשות סימוני העצים זהים, סקר העצים, הטבלה המקוונת של העצים, נתוני הפיצוי הנופי ושטח הלא מקורה.

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 68 עצים והעתקה של עץ אחד בתוך המגרש כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 203690.90.

יש לנטוע במגרש 95 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ (כולל העצים לשימור וכולל עץ להעתקה).

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 137190.90 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

העצים מאושרים לכריתה על מנת לאפשר זכויות בניה וחניון. נשמרים עצים בגבולות המגרש ע"י נסיגת המרתפים כנדרש.

עצים 77,11,15,16,17,19,20,23,24,28,37,41,53,55,56,57,58,69,70,71,72,73,84,85,86,92,93,103,133,134,134 - המיועדים לכריתה נמצאים בתוך קווי הבנייה.

במדרכה: עץ 117 בכניסה לחניה הוא עץ מיובש ועץ 121 מאושר לכריתה עבור רחבת כיבוי אש.

במגרש קיימים 52 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

נעשו מאמצים לשמר עצים בעלי ערך גבוה: עץ 81 - הבנייה הורחקה למרחק של 4 מ'. עץ 82 במרחק של 2.5 מ' מהבנייה

עץ מס' 97 - לשימור בליווי אגרונום. הבנייה הורחקה לפחות ל-4 מ' ממנו למעט באזור הסמוך לבנייה, שם המרחק הוא לפחות 3 מ'

עץ מס' 137 - לשימור בליווי אגרונום. בנייה הורחקה ל-4 מ' למעט באזורים נקודתיים (3 מ').

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה: 52, 64, 87, 100, 101, 104, 110-116, 118-120, 135, 136, 138. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

עץ מס' 9 מיועד להעתקה בתוך המגרש.

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 12.05.2024

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 17/4/2024
המלצה: לאשר את התחנה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.06.2022

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

=====

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

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

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	15.00	42.00	7.00	שימור	10,103.00
2	סיסם הודי	7.00	20.00	7.00	שימור	2,291.00
3	סיסם הודי	5.00	20.00	4.00	שימור	1,527.00
4	סיסם הודי	6.00	20.00	5.00	שימור	1,527.00
5	סיסם הודי	5.00	20.00	5.00	שימור	1,527.00
6	סיסם הודי	7.00	22.00	6.00	שימור	2,079.00
7	סיסם הודי	4.00	36.00	3.00	כריתה	3,711.00
8	סיסם הודי	10.00	27.00	6.00	שימור	3,131.00
9	זית אירופי	5.00	22.00	5.00	העתקה	3,100.00
10	סיסם הודי	9.00	42.00	6.00	כריתה	10,103.00
11	ושינגטוניה חסונה	8.00	42.00	1.00	כריתה	3,024.00
14	סיסם הודי	5.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
15	סיסם הודי	8.00	21.00	6.00	כריתה	1,894.00
16	שסק יפני	3.00	15.00	2.00	כריתה	0.00
17	ושינגטוניה חסונה	5.00	35.00	1.00	כריתה	1,890.00
19	בוהיניה מגוונת	8.00	37.00	6.00	כריתה	4,565.00
20	בוהיניה מגוונת	7.00	30.00	5.00	כריתה	3,001.00
21	ושינגטוניה חסונה	3.00	45.00	1.00	שימור	1,512.00
22	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	47.00	3.00	שימור	6,326.00
23	ושינגטוניה חסונה	8.00	45.00	1.00	כריתה	4,032.00
24	קליסטמון אדום	7.00	26.00	6.00	כריתה	4,347.00
25	מיש בונגה	5.00	20.00	5.00	שימור	4,120.00
27	גרווילאה חסונה	12.00	45.00	4.00	כריתה	6,409.00
28	אורן ירושלים	12.00	57.00	6.00	כריתה	9,365.00
29	ושינגטוניה חסונה	12.00	45.00	1.00	כריתה	3,629.00
30	מכנף נאה	11.00	58.00	10.00	שימור	16,985.00
31	סיסם הודי	9.00	28.00	6.00	שימור	5,987.00
32	בוהיניה מגוונת	4.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
33	בוהיניה מגוונת	5.00	20.00	4.00	שימור	1,778.00

עמ' 429

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
34	בוהיניה מגוונת	6.00	10.00	6.00	שימור	587.00
35	פלפלון דמוי-אלה	4.00	32.00	5.00	כריתה	3,845.00
37	קליסטמון אדום	3.00	20.00	3.00	כריתה	1,447.00
38	קזוארינה שבטבטית	13.00	48.00	8.00	כריתה	7,032.00
40	רוביניה בת-שיטה	6.00	39.00	5.00	כריתה	3,095.00
41	רוביניה בת-שיטה	7.00	37.00	5.00	כריתה	1,857.00
42	מיש בונגה	3.00	13.00	0.01	כריתה	0.00
43	ברכיטון אוסטרלי	5.00	44.00	4.00	שימור	10,030.00
44	ברכיטון אוסטרלי	4.00	56.00	4.00	שימור	16,248.00
45	יוקה פילית	3.00	15.00	0.01	כריתה	0.00
46	יוקה פילית	2.00	15.00	0.01	כריתה	0.00
47	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	12.00	3.00	שימור	1,031.00
48	ברכיטון אדרי	5.00	31.00	4.00	שימור	5,069.00
49	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	16.00	3.00	שימור	1,833.00
50	ברכיטון אדרי	4.00	17.00	1.00	שימור	1,016.00
51	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	19.00	4.00	שימור	2,584.00
52	קזוארינה שבטבטית	6.00	30.00	6.00	שימור	2,747.00
53	סיסם הודי	6.00	10.00	6.00	כריתה	1,145.00
54	תבטיה הרדופית	3.00	10.00	3.00	כריתה	0.00
55	קליסטמון אדום	8.00	43.00	9.00	כריתה	8,918.00
56	קליסטמון אדום	8.00	35.00	7.00	כריתה	4,431.00
57	סיסם הודי	14.00	49.00	13.00	כריתה	10,314.00
58	מכנף נאה	7.00	66.00	5.00	כריתה	10,997.00
59	קליסטמון אדום	1.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
60	שקד מצוי	5.00	10.00	2.00	כריתה	0.00
61	שיח	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00
62	שקד מצוי	4.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
63	סיסם הודי	6.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
64	סיסם הודי	9.00	45.00	10.00	שימור	11,598.00
65	סיסם הודי	9.00	31.00	5.00	כריתה	4,128.00
66	סיסם הודי	12.00	40.00	10.00	שימור	12,218.00
67	סיסם הודי	11.00	40.00	12.00	כריתה	6,873.00
68	סיסם הודי	5.00	13.00	3.00	כריתה	0.00
69	קליסטמון אדום	4.00	25.00	3.00	כריתה	2,261.00
70	קליסטמון אדום	4.00	26.00	4.00	כריתה	2,445.00
71	מיש בונגה	7.00	30.00	12.00	כריתה	7,309.00
72	ברוש אריזוני	13.00	53.00	2.00	כריתה	12,066.00
73	הדר המנדרין	4.00	10.00	3.00	כריתה	678.00
74	תמר מצוי	2.00	45.00	3.00	שימור	1,022.00
75	וושנינגטוניה חסונה	13.00	42.00	1.00	כריתה	3,931.00
76	רוביניה בת-שיטה	9.00	43.00	4.00	כריתה	2,508.00
77	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	36.00	7.00	כריתה	7,423.00
78	שיח	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00

עמ' 430

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
79	מיש בונגה	2.00	5.00	1.00	כריתה	0.00
80	רוביניה בת-שיטה	7.00	40.00	2.00	כריתה	1,447.00
81	מכנף נאה	15.00	75.00	14.00	שימור	28,401.00
82	וושניגטוניה חסונה	12.00	43.00	1.00	כריתה	3,629.00
83	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	52.00	11.00	שימור	10,325.00
84	אלמוגן רחב-עלים	9.00	53.00	10.00	כריתה	13,351.00
85	פלפלון דמוי-אלה	3.00	20.00	1.00	כריתה	618.00
86	מיש בונגה	9.00	30.00	10.00	כריתה	5,562.00
87	סיסם הודי	13.00	40.00	11.00	שימור	9,164.00
88	קזוארינה שבטבטית	5.00	14.00	2.00	כריתה	0.00
89	שיח	2.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
90	שיח	2.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
91	שיח	1.00	7.00	1.00	כריתה	0.00
92	מיש בונגה	12.00	39.00	11.00	כריתה	9,399.00
93	רוביניה בת-שיטה	6.00	50.00	9.00	כריתה	12,172.00
94	רוביניה בת-שיטה	3.00	6.00	1.00	כריתה	0.00
95	רוביניה בת-שיטה	4.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
96	רוביניה בת-שיטה	4.00	12.00	1.00	כריתה	0.00
97	ברוש אריזוני	9.00	50.00	3.00	שימור	14,318.00
98	רוביניה בת-שיטה	9.00	40.00	2.00	כריתה	1,432.00
99	כוריזיה בקבוקית	5.00	45.00	6.00	שימור	21,937.00
100	כוריזיה בקבוקית	6.00	46.00	4.00	שימור	18,338.10
101	רוביניה בת-שיטה	7.00	20.00	5.00	שימור	1,356.50
102	כוריזיה בקבוקית	6.00	52.00	6.00	שימור	29,292.40
103	רוביניה בת-שיטה	5.00	26.00	5.00	כריתה	1,635.90
104	כוריזיה בקבוקית	5.00	53.00	5.00	שימור	30,429.90
105	כוריזיה בקבוקית	4.00	25.00	3.00	שימור	5,416.50
110	בוקיצה קטנת-עלים	6.00	10.00	2.00	שימור	408.20
111	בוקיצה קטנת-עלים	3.00	12.00	4.00	שימור	881.70
112	מיש בונגה	4.00	18.00	6.00	שימור	3,336.90
113	מיש בונגה	5.00	13.00	3.00	שימור	1,305.40
114	מיש בונגה	4.00	15.00	3.00	שימור	1,738.00
115	מיש בונגה	3.00	16.00	1.00	שימור	1,977.40
116	מיש בונגה	4.00	11.00	3.00	שימור	934.70
117	מיש בונגה	3.00	10.00	1.00	כריתה	515.00
118	מיש בונגה	3.00	18.00	4.00	שימור	3,336.90
119	מיש בונגה	5.00	21.00	5.00	שימור	3,406.50
120	מיש בונגה	2.00	17.00	3.00	שימור	1,488.00
121	מיש בונגה	5.00	23.00	5.00	כריתה	5,448.00
122	מיש בונגה	5.00	17.00	4.00	שימור	2,976.00
123	מיש בונגה	2.00	10.00	2.00	שימור	515.00
131	סיסם הודי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,291.00
132	סיסם הודי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,291.00

עמ' 431

מידע: 23-00728 רישוי: 24-0683 ת.בניין: 0758-069

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
133	סיסם הודי	4.00	23.00	3.00	כריתה	1,515.00
134	קליסטמון אדום	4.00	22.00	5.00	כריתה	1,556.20
135	פלפלון דמוי-אלה	4.00	20.00	4.00	שימור	1,121.60
136	ברוש אריזוני	9.00	44.00	2.00	שימור	11,088.20
137	סיסם הודי	9.00	40.00	9.00	כריתה	6,872.80
138	רוביניה בת-שיטה	9.00	33.00	4.00	שימור	1,477.20

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 25.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים
וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"
בגיבור האלמוני 36 חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון
בקה - תקין

נכסים - (ע"י טל נחשון 31.07.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 870 בגוש 6133 בבעלות פרטית

מגירה 100:

סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתיכים.
צוין מלל "עוגנים פולימריים זמניים" ו"עוגני פלדה זמניים" ע"ג העוגנים.
סומן להריסה כל החורג לחלקות העירייה.
סומן פילר להעברה לתוך גבולות המגרש.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לעוגנים והובא מקור לאגף נכסים.

תנאי לקבלת היתר:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאי לגמר:

הריסת כל החורג לחלקות העירייה
העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.07.2023)

המלצה לתת היתר

קיים עוגנים-בוצע תיאום הנדסי

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 01.06.2022)

המלצה לתת 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 – 470 – 1
גוש: 6133, חלקה: 870 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 19/05/2022.

לא נרשמו שמות המבקשים. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס יעקב גוטמן.

מדובר בבנין 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 גבי שואף, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד מגנזי הנדסת קרקע ויעוץ לביסוס.

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 מעין חזן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין

מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

3. לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גוארדיה עד צומת רח' נגבה.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוד זכויות בין הקומות.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני ופתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה. 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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.

#	תנאי
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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 והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.

#	תנאי
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 75, 71, 73, ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.

מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?

מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?

מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.

מיטל להבי: האם שינינו את הטיפולוגיה?

אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל-2 בניינים, זאת אותה חלקה.

מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?

אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2 הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?

אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?

מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?

מעין חזן: חצר משותפת.

מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?

מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.

מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור כל אחד. איפה התועלת?

אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.

מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.

אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים

שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית, תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.

מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין החלקות.

מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?

מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין החלקות ובין הרחובות הראשיים.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.

מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב משה דיין בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 66 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 69 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

3. לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 5.3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת רח' לה גווארדיה עד צומת רח' נגבה.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוז זכויות בין הקומות.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות משה דיין והגיבור האלמוני ופתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות

ויציאות למרתפים כדי להקל על עומס התנועה ברחוב. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.
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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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 והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#	תנאי
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נושא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874) בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024.

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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור המשרד להגנת הסביבה
6	אישור משרד הבריאות
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203,690.90 ₪.
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	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	הפקדת ערבות בנקאית בגין שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	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 והוט
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

#	תנאי
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	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2	רישום תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
5	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות השימור ואת עבודות ההכנה/חפירה/דיפון/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו סמוך לעצים המיועדים לשימור. להבטחת יציבותם ותקינותם של העצים, יש להגיש אישור של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות, ואישור של מהנדס הקונסטרוקציה ליציבות העצים.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
8	הסדרת המגרש ורישום מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
9	הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
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	הריסת כל החורג לחלקות העירייה. העברת הפילר לתוך גבולות המגרש.
12	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
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 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 - דיון נוסף

מספר בקשה	24-0572	תאריך הגשה	17/04/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דרך דיין משה 71, הגבור האלמוני 36	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/871	תיק בניין	0758-071
מס' תב"ע	187, 2324, 3366, 367, 565, 9040, 9086, ג1, ע1, קי, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	2,298.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בע"מ	ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	מאיר הנה	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	פרלשטיין עצמאות	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	סיגלית מזרחי להב	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	מרגלית מזרחי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	סמדר איפרגן	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	דוד משה	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	יניב משיח	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	יצחק מלצר טל	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	מורן שוחט	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	לינוי אגמי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	אביחיל ברק	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	אילנה יהב	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	אריה גידסי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	שלומית שטיגלר לוי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	לינר עפרה	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	אילנה כרמלי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	ארנון רוזנבלט לוי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	תם רמי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	בלהה פרוילינגר	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	רונית בוסטין	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	אורית שחר	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	פנחס מזרחי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	פרוספר סויסה	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	אסתר שבירו	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
בעל זכות בנכס	שמעון כרמי	דרך דיין משה 71, תל אביב - יפו 6742029
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	דן פרנס	כלנית 13, בצרה 6094400
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן פרנס	כלנית 13, בצרה 6094400

מהות הדיון הנוסף:

ביטול תנאי למתן היתר מס' 5 בהחלטה מספר: 17 לועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010
מתאריך 03/07/2024

נימוקי הדיון הנוסף:

במסגרת החלטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024 נקבע כי הוצאת ההיתרים לחמשת המגרשים 870-874 תותנה בהנפקתם במקביל, וזאת נוכח קיומו של חניון משותף לכלל המתחם. לפיכך בהחלטה ניתן תנאי למתן היתר כדלקמן:
הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

כעת, שני מגרשים מצויים בהליך ערר המעכב את הוצאת ההיתרים עבורם, בעוד יתר המגרשים נמצאים בשלבי בקרת תכן מתקדמים ומבקשים להתקדם.
התכנון שהוגש מאפשר מתן היתרים למגרשים המוכנים מבלי לפגוע בתפקוד החניון המשותף או בתיאום התכנוני הכולל, כך שאין מניעה לקידום ההיתרים ביתר המגרשים במקביל להמשך הטיפול במגרשים שמעוכבים.
בהתאם לכך יש לבטל את תנאי מס' 5 בתנאים למתן היתר.

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

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874) בהחלטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור המשרד להגנת הסביבה
8	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

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

#	התנאי
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
	-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני

עמ' 444

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

#	התנאי
	מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הילה גל)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדר מונים, מאגר מים, חדר משאבות.
 - בקומת קרקע: כל בניין מכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.
3. בניין A מזרחי גובל ברחוב דיין משה, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 34 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
 - בקומה 4-1: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
 - בקומה 5-6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
 - בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 32,33.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
4. בניין B מערבי ברחוב הגיבור האלמוני, בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 31 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
 - בקומות 5-1: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
 - בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 29,31.
 - על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות סמוכות.

בחצר: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1 מ' לרחוב הגיבור האלמוני ו-1.5 מ' במרווחים צדדיים ובסך הכל מעברים של 3 מ' עם החלקות הסמוכות בין רחובות משה דיין לגיבור האלמוני, גינן, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית. רמפות כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב הגיבור האלמוני מחלקה 874 וחלקה 871 עם זיקות הנאה למעבר בין המרתפים.

במקביל הוגשו בקשות רישוי בכתובות הסמוכות דיין משה 69, 73, 75, 77 להריסת בנייני מגורים והקמת בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

מצב קיים:

על החלקה, בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני, קיים בניין מגורים טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 22 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
07/10/1959	433		בניין בן 3 קומות וקומת עמודים, 2 מקלטים במרתף, המכיל: בקומת עמודים-4 דירות, שטח פתוח וגדר. בקומות א',ב',ג' - 6 דירות בכל קומה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קרסו נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה "דן פרנס" וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, בשם 19 מבעלי הזכויות בנכס (86%) חתום עו"ד שירן בן חיים בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית קיי, 2324 (טיפוס ד/85), 565ב', תמ"א 38/3 ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון
מס' קומות לפי תכנית 2324	4 קומות		
לפי תמ"א 38	3 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1		פורסמו לפי סעיף 149
סה"כ	7 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים			
מכח תכנית 2324			
22 X שטח דירה מורחבת			
105 מ"ר	2,310 מ"ר		
מכח תמא 38/3 א			
שטח קומה טיפוסית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מורחבת: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר (510 מ"ר) + 6 יח"ד X בקומה = 13 מ"ר 588 מ"ר			
סגירה ומילוי קומת עמודים (קומה טיפוסית מורחבת 588 מ"ר פחות השטח הבנוי כ- 364 מ"ר)	224 מ"ר		
13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר 22 יח"ד X 13 מ"ר			
שטח 3.5 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 3.5X588	286 מ"ר		
סה"כ	2,058 מ"ר		
	4,878 מ"ר	4,662 מ"ר	216 מ"ר עודף שטחים עיקריים
תוספת שטחי			

עמ' 448

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שירות לתכנית קיי לפי פרוטוקול משנת 1994 27 מ"ר לקומה עם 4 דירות ומעלית + 5 מ"ר עבור מעלית נוספת + 4 מ"ר עבור דירה נוספת בקומה = 36 מ"ר לקומה X 4 קומות X 2 בניינים 288 מ"ר שטח שירות משותף עד 35% בקומת הקרקע 331 מ"ר מרחבים מוגנים מכח התקנות (59 X 531 מ"ר + קירות (169 מ"ר) 9 מ"ר) + קירות סה"כ שטחי שירות	1,319 מ"ר	1,494 מ"ר	175 מ"ר מכוסים ע"י עודף שטחים עיקריים
קווי בניין לחזית דרך	5 מ' בהתאם להוראות תמ"א	כ-5.2 מ'	

עמ' 449

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
משה דיין לחזית הגיבור האלמוני קו בניין צדדי צפוני ודרומי	38 ותיאום תכנון 6 מ' 12.5 מ' לפי תכנית 2565 ב' 4 מ' לפי מדיניות הועדה	6 מ' 4 מ'	
צפיפות (לא כולל דירות גג) לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי 4,662/78	59 יח"ד	59 יח"ד	
תמהיל דירות לפחות 15% מכלל יח"ד יהיו בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי	9	11	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ'	בהתאם לנדרש	

בניה על הגג - מכח תכנית ג1 בבניה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	65% בניין A 315 מ"ר בניין B 328 מ"ר	בהתאם למותר	
שטח ממוצע של דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	6 יח"ד סה"כ בשני הבניינים בשטח העולה על 80 מ"ר כ"א	

עמ' 450
מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	3 מ' נטו	3 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג	4.5 מ'	
נסיגות			
לחזיתות	2 מ'	בהתאם למותר	
לצדדים	1.2 מ'	1.2 מ' / 0 מ'	פורסמה הקלה

בניה תת קרקעית לפי תכנית עו1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2	2	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע/חדרים טכניים	חניה/חדר אופניים/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	
תכסית	80%	66%	
גובה קומה	4 מ'	עד 4 מ' כ-5 מ' בחלק המזרחי של החלקה מאחר ויש הפרשי קרקע של כ-1.5 מ' בין רחובות דיין משה לגיבור האלמוני	לפי סעיף 9.7 מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
מרפסת	כן	פורסמה הקלה להבלטת מרפסות של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 6 מ'
מפלס כניסה קובעת	כן	0.2 מ' מעל מפלס רחוב דיין משה
חלחול	כן	כ-38%

הערות נוספות:

חוות דעת צוות התכנון:

מספר הקומות יהיה עד 8 כולל כל הקומות (קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).
קווי בניין : צפוני 9 , לכיוון משה דיין 5 כולל המרפסות, לכיוון הגיבור האלמוני 6 (תתאפשר הבלטת מרפסות), דרומי 4.
מרחק בין מבנים לא יפחת מ-8 מ'.
רמפות כניסה לחניה תהיינה כולן בתכנית המבנה כמוצג באיור מטה. בכל חמשת המגרשים תהיינה שתי רמפות בלבד , עם זיקת הנאה הדדית לכלל חמשת המגרשים. זיקת ההנאה תהיה גם בכל המרתפים.
רוחב זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
רוחב זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור על רחוב לה-גוארדיה לא יפחת מ-3 מ'.
לא מומלץ לועדה לאשר דירות גן אלא בין המבנים בכל מגרש ובשטחים שאינם צמודים למעברים לטובת הציבור (על פי המוצג באיור ומוקף בורוד – מתוך המצגת).



צפיפות יח"ד ותמהיל יח"ד ושטחי הבניה בהתאם להוראות מח' הרישוי.
רישום בתקנה 27 זיקות הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור בין המבנים ועל רחוב לה-גוארדיה, יהיה תנאי לאכלוס.
רישום בתקנה 27 זיקת הנאה הדדית בהסכמה עבור המגרשים בהם לא תהיה רמפה יהיה תנאי לאכלוס.

עוגנים זמניים:

סעיף 10.ח בתכנית ע:1: "בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים."

בקשות סמוכות:

בתאריך 15/05/2024 אושרה בועדה בקשה בכתובת משה דיין 77/לה גוארדיה 70 להריסה והקמת 2 מבנים עבור 67 יח"ד ומרתף משותף עם הבקשה הנדונה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת שני בניינים חדשים מכח תמ"א 38, בנין אחד בן 8 קומות ובנין אחד בן 7 קומות, במקום 4 המותרות על פי תכנית, גובה הבינוי כולל קומת קרקע בנסיגה וקומת גג חלקית
2	תוספת 37 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 22 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 59 יחידות דיור + 6 יחידות דיור מכח תכנית ג'1, סה"כ 65 יחידות דיור
3	תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 286 מ"ר עבור 22 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' לפי תמ"א 38 במקום 12.5 מ'
5	ניוד זכויות בין קומות המבנים, מבלי לחרוג מכלל השטחים המותרים לבניה
6	תוספת שטח עבור 3.5 קומות מורחבות המותרות מכח תמ"א 38, סה"כ 1,967 מ"ר

#	הקלה
7	תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38
8	תוספת ממ"דים לכל יחידות הדיור
9	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
10	ביצוע עוגנים זמניים תת קרקעיים למגרשים שכנים
11	בניית מצללה מבטון
12	הקלה לבניית שני בניינים במגרש במקום בנין אחד, תוך שמירה על המרווחים הקבועים במדיניות תמ"א 38
13	הקלה מתכנית ע-1 לתכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיוב', לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות
14	בניית בריכות שחיה על הגג
15	הקלה לביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות צד של קומת הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 12/09/2023 ולא התקבלו התנגדויות

- 1-4: לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
6-8 : לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
5,14,15: ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.
9. הקלה לא מדויקת, שכן, לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן להמליץ על גזוזטרה החורגת ב-2 מ' או 40%, לפי הנמוך מביניהם. המרפסות המתוכננות חורגות בשיעור של עד 2 מ' (33%).
10: לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה.
11- לא נדרשת הקלה מאחר ותכנית ג1 מאפשרת בשיקול דעת הועדה הקטנת המרחק בין הפרגולה לקווי החזיתות הקדמית/צדדית של הבניין בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.
12: ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון.
13: ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 870-874 ורישום זיקת הנאה הדדית.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 05.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.02.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-11/07/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה ב- 31/07/2023

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 65 יחידות דיור (63 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 65.66 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 13 מקומות חניה לאופנועים
- 65 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

עמ' 453

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

68 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה, בשתי קומות מרתף חניה תת קרקעי
13 מקומות חניה לאופנועים בשתי קומות מרתף חניה תת קרקעי
65 מקומות חניה לאופניים: 28 בחדרי אופניים בקומת הקרקע, 7 בשטח הפיתוח 30 בחדרי אופניים בחניון התת
קרקעי
מתכנן: לב ללצ'וק

חוות דעת:

1. בהתאם להנחיית אגף התנועה- יש לאפשר מעבר כלי רכב מהחלקה הנ"ל (מס' 871) אל חלקה 872 הצמודה
מצפון ואל חלקה 870 הצמודה מדרום. על כן, מתוכננת גישה עתידית מקומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי
בבקשה זו אל קומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי בחלקה 872 (בקשה מקוונת מס' 25038) ואל קומת מינוס
אחד שלה חניון התת קרקעי בחלקה 870 (בקשה מקוונת מס' 25036). בספח תנועה חתום ע"י אגף התנועה קיים
במגירה 8000

2. יש למקם כמחצית ממקומות החניה לאופניים בשטח הפיתוח- נוסף תנאי טכני
3. יש לשרטט קווי מידה עבור כלל החניות המבוקשות על גבי התכנית הראשית בהתאם למידות המוצגות בנספח
התנועה- נוסף תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש- בכפוף ל-2 תנאים טכניים

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 20.05.2024

לכל בניין מתוכנן חדר אשפה עם 5 עגלות
תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית המתקנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 13/5/2024
המלצה: לאשר את התחנה

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.06.2024

חוות דעת מעודכן לפי תוכנית במגירה 2500 שעודכנה בתאריך 4.6.24

חוות דעת משותף 5 בקשות מתוכנן מרתף משותף:

כתובת 1-470 מספר מקוונת 33057 מגרש 870

כתובת דיין משה 71 מספר מקוונת 32929 מגרש 871

כתובת דיין משה 73 מספר מקוונת 32928 מגרש 872

כתובת דיין משה 75 מספר מקוונת 30106 מגרש 873

כתובת לה גוארדיה 70 מספר מקוונת 21364 מגרש 874

בכל הבקשות סימוני העצים זהים, סקר העצים, הטבלה המקוונת של העצים, נתוני הפיצוי הנופי ושטח הלא
מקורה.

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 68 עצים והעתקה של עץ אחד בתוך המגרש כמפורט
בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 203690.90 ₪.

עמ' 454

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

יש לנטוע במגרש 95 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ (כולל העצים לשימור וכולל עץ להעתקה).

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 137190.90 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

העצים מאושרים לכריתה על מנת לאפשר זכויות בניה וחניון. נשמרים עצים בגבולות המגרש ע"י נסיגת המרתפים כנדרש.

עצים 77,11,15,16,17,19,20,23,24,28,37,41,53,55,56,57,58,69,70,71,72,73,84,85,86,92,93,103,133,134,134 - המיועדים לכריתה נמצאים בתוך קווי הבנייה.

במדרכה: עץ 117 בכניסה לחניה הוא עץ מיובש ועץ 121 מאושר לכריתה עבור רחבת כיבוי אש.

במגרש קיימים 52 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

נעשו מאמצים לשמר עצים בעלי ערך גבוה: עץ 81 - הבנייה הורחקה למרחק של 4 מ'. עץ 82 במרחק של 2.5 מ' מהבנייה

עץ מס' 97 - לשימור בליווי אגרונום. הבנייה הורחקה לפחות ל-4 מ' ממנו למעט באזור הסמוך לבנייה, שם המרחק הוא לפחות 3 מ'

עץ מס' 137 - לשימור בליווי אגרונום. בנייה הורחקה ל-4 מ' למעט באזורים נקודתיים (3 מ').

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה: 52, 64, 87, 100, 101, 104, 110-116, 118-120, 135, 136, 138. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

עץ מס' 9 מיועד להעתקה בתוך המגרש.

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 13.05.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.06.2022

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

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.

מכון הרישוי -סטפני רויטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	15.00	42.00	7.00	שימור	10,103.00
2	סיסם הודי	7.00	20.00	7.00	שימור	2,291.00
3	סיסם הודי	5.00	20.00	4.00	שימור	1,527.00
4	סיסם הודי	6.00	20.00	5.00	שימור	1,527.00
5	סיסם הודי	5.00	20.00	5.00	שימור	1,527.00
6	סיסם הודי	7.00	22.00	6.00	שימור	2,079.00

עמ' 455

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	סיסם הודי	4.00	36.00	3.00	כריתה	3,711.00
8	סיסם הודי	10.00	27.00	6.00	שימור	3,131.00
9	זית אירופי	5.00	22.00	5.00	העתקה	3,100.00
10	סיסם הודי	9.00	42.00	6.00	כריתה	10,103.00
11	וושניגטוניה חסונה	8.00	42.00	1.00	כריתה	3,024.00
14	סיסם הודי	5.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
15	סיסם הודי	8.00	21.00	6.00	כריתה	1,894.00
16	שסק יפני	3.00	15.00	2.00	כריתה	0.00
17	וושניגטוניה חסונה	5.00	35.00	1.00	כריתה	1,890.00
19	בוהיניה מגוונת	8.00	37.00	6.00	כריתה	4,565.00
20	בוהיניה מגוונת	7.00	30.00	5.00	כריתה	3,001.00
21	וושניגטוניה חסונה	3.00	45.00	1.00	שימור	1,512.00
22	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	47.00	3.00	שימור	6,326.00
23	וושניגטוניה חסונה	8.00	45.00	1.00	כריתה	4,032.00
24	קליסטמון אדום	7.00	26.00	6.00	כריתה	4,347.00
25	מיש בונגה	5.00	20.00	5.00	שימור	4,120.00
27	גרווילאה חסונה	12.00	45.00	4.00	כריתה	6,409.00
28	אורן ירושלים	12.00	57.00	6.00	כריתה	9,365.00
29	וושניגטוניה חסונה	12.00	45.00	1.00	כריתה	3,629.00
30	מכנף נאה	11.00	58.00	10.00	שימור	16,985.00
31	סיסם הודי	9.00	28.00	6.00	שימור	5,987.00
32	בוהיניה מגוונת	4.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
33	בוהיניה מגוונת	5.00	20.00	4.00	שימור	1,778.00
34	בוהיניה מגוונת	6.00	10.00	6.00	שימור	587.00
35	פלפלון דמוי-אלה	4.00	32.00	5.00	כריתה	3,845.00
37	קליסטמון אדום	3.00	20.00	3.00	כריתה	1,447.00
38	קזוארינה שבטבטית	13.00	48.00	8.00	כריתה	7,032.00
40	רוביניה בת-שיטה	6.00	39.00	5.00	כריתה	3,095.00
41	רוביניה בת-שיטה	7.00	37.00	5.00	כריתה	1,857.00
42	מיש בונגה	3.00	13.00	0.01	כריתה	0.00
43	ברכיטון אוסטרלי	5.00	44.00	4.00	שימור	10,030.00
44	ברכיטון אוסטרלי	4.00	56.00	4.00	שימור	16,248.00
45	יוקה פילית	3.00	15.00	0.01	כריתה	0.00
46	יוקה פילית	2.00	15.00	0.01	כריתה	0.00
47	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	12.00	3.00	שימור	1,031.00
48	ברכיטון אדרי	5.00	31.00	4.00	שימור	5,069.00
49	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	16.00	3.00	שימור	1,833.00
50	ברכיטון אדרי	4.00	17.00	1.00	שימור	1,016.00
51	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	19.00	4.00	שימור	2,584.00
52	קזוארינה שבטבטית	6.00	30.00	6.00	שימור	2,747.00
53	סיסם הודי	6.00	10.00	6.00	כריתה	1,145.00
54	תבטיה הרדופית	3.00	10.00	3.00	כריתה	0.00
55	קליסטמון אדום	8.00	43.00	9.00	כריתה	8,918.00

עמ' 456

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
56	קליסטמון אדום	8.00	35.00	7.00	כריתה	4,431.00
57	סיסם הודי	14.00	49.00	13.00	כריתה	10,314.00
58	מכנף נאה	7.00	66.00	5.00	כריתה	10,997.00
59	קליסטמון אדום	1.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
60	שקד מצוי	5.00	10.00	2.00	כריתה	0.00
61	שיח	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00
62	שקד מצוי	4.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
63	סיסם הודי	6.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
64	סיסם הודי	9.00	45.00	10.00	שימור	11,598.00
65	סיסם הודי	9.00	31.00	5.00	כריתה	4,128.00
66	סיסם הודי	12.00	40.00	10.00	שימור	12,218.00
67	סיסם הודי	11.00	40.00	12.00	כריתה	6,873.00
68	סיסם הודי	5.00	13.00	3.00	כריתה	0.00
69	קליסטמון אדום	4.00	25.00	3.00	כריתה	2,261.00
70	קליסטמון אדום	4.00	26.00	4.00	כריתה	2,445.00
71	מיש בונגה	7.00	30.00	12.00	כריתה	7,309.00
72	ברוש אריזוני	13.00	53.00	2.00	כריתה	12,066.00
73	הזר המנדרין	4.00	10.00	3.00	כריתה	678.00
74	תמר מצוי	2.00	45.00	3.00	שימור	1,022.00
75	וושנינגטוניה חסונה	13.00	42.00	1.00	כריתה	3,931.00
76	רוביניה בת-שיטה	9.00	43.00	4.00	כריתה	2,508.00
77	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	36.00	7.00	כריתה	7,423.00
78	שיח	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00
79	מיש בונגה	2.00	5.00	1.00	כריתה	0.00
80	רוביניה בת-שיטה	7.00	40.00	2.00	כריתה	1,447.00
81	מכנף נאה	15.00	75.00	14.00	שימור	28,401.00
82	וושנינגטוניה חסונה	12.00	43.00	1.00	כריתה	3,629.00
83	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	52.00	11.00	שימור	10,325.00
84	אלמוגן רחב-עלים	9.00	53.00	10.00	כריתה	13,351.00
85	פלפלון דמוי-אלה	3.00	20.00	1.00	כריתה	618.00
86	מיש בונגה	9.00	30.00	10.00	כריתה	5,562.00
87	סיסם הודי	13.00	40.00	11.00	שימור	9,164.00
88	קזוארינה שבטבטית	5.00	14.00	2.00	כריתה	0.00
89	שיח	2.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
90	שיח	2.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
91	שיח	1.00	7.00	1.00	כריתה	0.00
92	מיש בונגה	12.00	39.00	11.00	כריתה	9,399.00
93	רוביניה בת-שיטה	6.00	50.00	9.00	כריתה	12,172.00
94	רוביניה בת-שיטה	3.00	6.00	1.00	כריתה	0.00
95	רוביניה בת-שיטה	4.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
96	רוביניה בת-שיטה	4.00	12.00	1.00	כריתה	0.00
97	ברוש אריזוני	9.00	50.00	3.00	שימור	14,318.00
98	רוביניה בת-שיטה	9.00	40.00	2.00	כריתה	1,432.00

עמ' 457

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
99	כוריזיה בקבוקית	5.00	45.00	6.00	שימור	21,937.00
100	כוריזיה בקבוקית	6.00	46.00	4.00	שימור	18,338.10
101	רוביניה בת-שיטה	7.00	20.00	5.00	שימור	1,356.50
102	כוריזיה בקבוקית	6.00	52.00	6.00	שימור	29,292.40
103	רוביניה בת-שיטה	5.00	26.00	5.00	כריתה	1,635.90
104	כוריזיה בקבוקית	5.00	53.00	5.00	שימור	30,429.90
105	כוריזיה בקבוקית	4.00	25.00	3.00	שימור	5,416.50
110	בוקיצה קטנת-עלים	6.00	10.00	2.00	שימור	408.20
111	בוקיצה קטנת-עלים	3.00	12.00	4.00	שימור	881.70
112	מיש בונגה	4.00	18.00	6.00	שימור	3,336.90
113	מיש בונגה	5.00	13.00	3.00	שימור	1,305.40
114	מיש בונגה	4.00	15.00	3.00	שימור	1,738.00
115	מיש בונגה	3.00	16.00	1.00	שימור	1,977.40
116	מיש בונגה	4.00	11.00	3.00	שימור	934.70
117	מיש בונגה	3.00	10.00	1.00	כריתה	515.00
118	מיש בונגה	3.00	18.00	4.00	שימור	3,336.90
119	מיש בונגה	5.00	21.00	5.00	שימור	3,406.50
120	מיש בונגה	2.00	17.00	3.00	שימור	1,488.00
121	מיש בונגה	5.00	23.00	5.00	כריתה	5,448.00
122	מיש בונגה	5.00	17.00	4.00	שימור	2,976.00
123	מיש בונגה	2.00	10.00	2.00	שימור	515.00
131	סיסם הודי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,291.00
132	סיסם הודי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,291.00
133	סיסם הודי	4.00	23.00	3.00	כריתה	1,515.00
134	קליסטמון אדום	4.00	22.00	5.00	כריתה	1,556.20
135	פלפלון דמוי-אלה	4.00	20.00	4.00	שימור	1,121.60
136	ברוש אריזוני	9.00	44.00	2.00	שימור	11,088.20
137	סיסם הודי	9.00	40.00	9.00	כריתה	6,872.80
138	רוביניה בת-שיטה	9.00	33.00	4.00	שימור	1,477.20

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 25.06.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 23.04.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 871 בגוש 6133 בבעלות פרטית .

סומנו עוגנים ע"ג קומת המרתף בחזית המערבית וצוין מלל "עוגנים זמניים/פולימריים" .
העוגנים סומנו ע"ג חתך 1-1 .

הוטען כתב התחייבות במגירה 2000 והובא מקור לאגף נכסים .

תנאי להתחלת עבודה:
הפקדת ערבות בנקאית

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 18.07.2023)

המלצה לתת היתר

קיים עוגנים -בוצע תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה גל)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוק נדרש בפני רעידת אדמה.**

2. **לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.**

3. **לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. **לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:**

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בכניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניווד זכויות בין הקומות.

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 הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם

#	תנאי
	סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 874-870.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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 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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 874-870 בגוש 6133.

#	תנאי
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1 470), 71,73, 75 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.

מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?

מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?

מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.

מיטל להבי: האם שינינו את הטיפולוגיה?

אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל-2 בניינים, זאת אותה חלקה.

מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?

אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2 הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?

אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?

מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?

מעין חזן: חצר משותפת.

מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?

מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.

מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור כל אחד. איפה התועלת?

אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.

מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.

אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית, תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.

מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין החלקות.

מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?

מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין החלקות ובין הרחובות הראשיים.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.
מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.
3. לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:
- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
 - תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
 - קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.
4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:
- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
 - תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
 - הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
 - הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
 - ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
 - ניוד זכויות בין הקומות.

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.

#	תנאי
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכוללת הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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 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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף

#	תנאי
	במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליה"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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: 39
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025:

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874) בהחלטה וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0010-24-2 מתאריך 03/07/2024
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
6	אישור משרד הבריאות
7	אישור המשרד להגנת הסביבה
8	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203690.90.

#	תנאי
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	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	תאום מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש.
6	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
11	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 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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
6	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

עמ' 465

מידע: 23-00743 רישוי: 24-0572 ת.בניין: 0758-071

#	תנאי
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	24-0571	תאריך הגשה	17/04/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דרך דיין משה 73, הגבור האלמוני 38	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/872	תיק בניין	0758-073
מס' תב"ע	187, 2324, 3366, 367, 565, 9040, 9086, ג1, ע1, קי, תמ"א/1, תמ"א38/3א	שטח המגרש	2,294.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בע"מ	ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	יחיאל ששון	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	פרידה שמאי	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יפה זביחי	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יוסף כהן	חורשה דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	משה הוורד	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	עזיזאן פרבין	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	נוראני שגיב	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מרדכי מועלם	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	אורי שוע	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	הילה אלוני	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מרים שגיב	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	גיל אלוני	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	שמעון זיו	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יאיר פריימן	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	שרון אסתר אושריה	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	ורדה חזן	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	דינה אסא	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מרדכי אסא	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מיכאל פריימן	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יהודית אוגול	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יוסף עגמי	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	אורית לאה פירסט	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	דניאל משה עשירי	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	זהבה כורדה	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יגאל זיו	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מרדכי מוטי עגמי	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מנשה אבאי	חורשה דיין משה 73, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	גילה אבאי	חורשה דיין משה 73, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כרמלה כהן	חורשה דיין משה 73, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בתי מועלם	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	זיו אליהו	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יפה ששון	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	יאיר חנימוב	דרך דיין משה 73, תל אביב - יפו 6742030
בעל זכות בנכס	מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון	קלרמון גנו 3, ירושלים 9712180
עורך ראשי	אדר סקר	הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	דן פרנס	כלנית 13, בצרה 6094400
מורשה חתימה מטעם המבקש	דן פרנס	כלנית 13, בצרה 6094400

מהות הדיון הנוסף:

ביטול תנאי למתן היתר מס' 5 בהחלטה מספר: 16 לוועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0010 מתאריך 03/07/2024

נימוקי הדיון הנוסף:

במסגרת בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024 נקבע כי הוצאת ההיתרים לחמשת המגרשים 870-874 תותנה בהנפקתם במקביל, וזאת נוכח קיומו של חניון משותף לכלל המתחם. לפיכך בהחלטה ניתן תנאי למתן היתר כדלקמן:
הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

כעת, שני מגרשים מצויים בהליך ערר המעכב את הוצאת ההיתרים עבורם, בעוד יתר המגרשים נמצאים בשלבי בקרת תכן מתקדמים ומבקשים להתקדם.
התכנון שהוגש מאפשר מתן היתרים למגרשים המוכנים מבלי לפגוע בתפקוד החניון המשותף או בתיאום התכנוני הכולל, כך שאין מניעה לקידום ההיתרים ביתר המגרשים במקביל להמשך הטיפול במגרשים שמעוכבים.
בהתאם לכך יש לבטל את תנאי מס' 5 בתנאים למתן היתר.

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

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874) בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך 03/07/2024

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות,

התנאי

- בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8 לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

- 1 הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2 לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3 -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4 הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5 הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6 אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7 ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 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 תקנה 27:
1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור.
2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4 הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5 מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
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 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10 אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכון קודם**מהות הבקשה: (הילה גל)**

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 במסגרת תמ"א 38 ומדיניות הועדה:

- ב-2 קומות מרתף משותף: סה"כ 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות חניה לנכה, חניות אופנועים ואופניים, חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים דירתיים, חדר מונים.
- בקומת קרקע: כל בניין מכיל לובי כניסה, חדר מדרגות ומבואות, 2 פירי מעלית, חדר אשפה, חדר אופניים, רצועה מפולשת לחזית הרחוב.

3. בניין A מזרחי גובל ברחוב דיין משה, בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 34 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
- בקומה 4-1: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומה 5-6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 32,33.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.

4. בניין B מערבי ברחוב הגיבור האלמוני, בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, המכיל 31 יח"ד, כמפורט:

- בקומת קרקע: 3 יח"ד עם ממ"ד כ"א.
- בקומות 5-1: 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת כ"א.
- בקומת גג חלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה כ"א. בריכות שחיה לדירות 29,31.
- על הגג העליון: גג פתוח עם מתקנים טכניים, הגישה לגג דרך חדר המדרגות הכללי.
- 5. הקמת עוגנים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות סמוכות.

בחצר: זיקת הנאה לטובת הציבור ברוחב של 1 מ' לרחוב הגיבור האלמוני ו-1.5 מ' במרווחים צדדיים ובסך הכל מעברים של 3 מ' עם החלקות הסמוכות בין רחובות משה דיין לגיבור האלמוני, גינן, נטיעות, חצרות משותפות וחצרות פרטיות בין הבניינים, שטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית. רמפות כניסה ויציאה משותפות למרתפים מרחוב הגיבור האלמוני מחלקה 874 וחלקה 871 עם זיקות הנאה למעבר בין המרתפים.

במקביל הוגשו בקשות רישוי בכתובות הסמוכות דיין משה 69, 71, 75, 77 להריסת בנייני מגורים והקמת בנייני מגורים חדשים מכח תמ"א 38.

מצב קיים:

על החלקה, בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני, קיים בניין מגורים טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 22 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
07/10/1959	432		בניין בן 3 קומות וקומת עמודים, 2 מקלטים במרתף, המכיל: בקומת עמודים-4 דירות, שטח פתוח וגדר. בקומות א',ב',ג' - 6 דירות בכל קומה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קרסו נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה "דן פרנס" וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, בשם 18 מבעלי הזכויות בנכס (81%) חתום עו"ד שירן בן חיים בהתאם לייפוי כח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית קיי, 2324 (טיפוס ד/85), 565ב', תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה, מרחב תכנון 16 יד אליהו

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' מבנים על המגרש	1	2	פורסמה הקלה, ניתן להמליץ בהתאם לחוות דעת צוות התכנון
מס' קומות לפי תכנית 2324	4 קומות		
לפי תמ"א 38	3 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1		פורסמו לפי סעיף 149
סה"כ	7 קומות וקומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1	בניין A בן 7 קומות וקומת גג חלקית בניין B בן 6 קומות וקומת גג חלקית	
שטחים עיקריים			
מכח תכנית 2324			
22 X שטח דירה מורחבת			
105 מ"ר	2,310 מ"ר		
מכח תמא 38/3 א			
שטח קומה טיפוסית			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מורחבת: שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר (510 מ"ר) + 6 יח"ד X בקומה = 13 מ"ר 588 מ"ר			
סגירה ומילוי קומת עמודים (קומה טיפוסית מורחבת 588 מ"ר פחות השטח הבנוי כ- 364 מ"ר)	224 מ"ר		
13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר 22 יח"ד X 13 מ"ר			
שטח 3.5 קומות חדשות לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת 3.5X588	286 מ"ר		
סה"כ	2,058 מ"ר		
	4,878 מ"ר	4,693 מ"ר	185 מ"ר עודף שטחים עיקריים
תוספת שטחי			

עמ' 473

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שירות לתכנית קיי לפי פרוטוקול משנת 1994 27 מ"ר לקומה עם 4 דירות ומעלית + 5 מ"ר עבור מעלית נוספת + 4 מ"ר עבור דירה נוספת בקומה = 36 מ"ר לקומה X 4 קומות X 2 בניינים 288 מ"ר שטח שירות משותף עד 35% בקומת הקרקע 361 מ"ר מרחבים מוגנים מכח התקנות (59 X 531 מ"ר + קירות (166 מ"ר) 9 מ"ר) + קירות סה"כ שטחי שירות	1,346 מ"ר	1,524 מ"ר	178 מ"ר מכוסים ע"י עודף שטחים עיקריים
קווי בניין לחזית דרך	5 מ' בהתאם להוראות תמ"א	כ-5.5 מ'	

עמ' 474

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
משה דיין לחזית הגיבור האלמוני קו בניין צדדי צפוני ודרומי	38 ותיאום תכנון 6 מ' 12.5 מ' לפי תכנית 2565 ב' 4 מ' לפי מדיניות הועדה	6 מ' 4 מ'	
צפיפות (לא כולל דירות גג) לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 שטח דירה ממוצעת לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי 4,640/78	59 יח"ד	59 יח"ד	
תמהיל דירות לפחות 15% מכלל יח"ד יהיו בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי	9	10	
רצועה מפולשת בקומת הקרקע	קומת הקרקע בחזית הכניסות תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ'	בהתאם לנדרש	

בניה על הגג - מכח תכנית ג1 בבניה בו זמנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	65% בניין A 315 מ"ר בניין B 328 מ"ר	בהתאם למותר	
שטח ממוצע של דירות	לא יקטן מ-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד)	6 יח"ד סה"כ בשני הבניינים בשטח העולה על 80 מ"ר כ"א	

עמ' 475
מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה	3 מ' נטו	3 מ'	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג	4.5 מ'	
נסיגות			
לחזיתות	2 מ'	בהתאם למותר	
לצדדים	1.2 מ'	1.2 מ' / 0 מ'	פורסמה הקלה

בניה תת קרקעית לפי תכנית עו1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	2	2	
שימושים	חניה/מחסנים דירתיים/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע/חדרים טכניים	חניה/חדר אופניים/מחסנים דירתיים/חדרים טכניים	
תכסית	80%	62%	
גובה קומה	4 מ'	עד 4 מ' כ-5 מ' בחלק המזרחי של החלקה מאחר ויש הפרשי קרקע של כ-1.5 מ' בין רחובות דיין משה לגיבור האלמוני	לפי סעיף 9.7 מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לתפקוד הבניין

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
מרפסת	כן	פורסמה הקלה להבלטת מרפסות של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 6 מ'
מפלס כניסה קובעת	כן	0.2 מ' מעל מפלס רחוב דיין משה
חלחול	כן	כ-38%

הערות נוספות:

חוות דעת צוות התכנון:

מספר הקומות יהיה עד 8 כולל כל הקומות (קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).
קווי בניין : צפוני 9 , לכיוון משה דיין 5 כולל המרפסות, לכיוון הגיבור האלמוני 6 (תתאפשר הבלטת מרפסות), דרומי 4.
מרחק בין מבנים לא יפחת מ-8 מ'.
רמפות כניסה לחניה תהיינה כולן בתכנית המבנה כמוצג באיור מטה. בכל חמשת המגרשים תהיינה שתי רמפות בלבד , עם זיקת הנאה הדדית לכלל חמשת המגרשים. זיקת ההנאה תהיה גם בכל המרתפים.
רוחב זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
רוחב זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור על רחוב לה-גוארדיה לא יפחת מ-3 מ'.
לא מומלץ לועדה לאשר דירות גן אלא בין המבנים בכל מגרש ובשטחים שאינם צמודים למעברים לטובת הציבור (על פי המוצג באיור ומוקף בורוד – מתוך המצגת).



צפיפות יח"ד ותמהיל יח"ד ושטחי הבניה בהתאם להוראות מח' הרישוי.
רישום בתקנה 27 זיקות הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור בין המבנים ועל רחוב לה-גוארדיה, יהיה תנאי לאכלוס.
רישום בתקנה 27 זיקת הנאה הדדית בהסכמה עבור המגרשים בהם לא תהיה רמפה יהיה תנאי לאכלוס.

עוגנים זמניים:

סעיף 10.ח בתכנית ע1: "בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים."

בקשות סמוכות:

בתאריך 15/05/2024 אושרה בועדה בקשה בכתובת משה דיין 77/לה גוארדיה 70 להריסה והקמת 2 מבנים עבור 67 יח"ד ומרתף משותף עם הבקשה הנדונה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת שני בניינים חדשים מכח תמ"א 38, בנין אחד בן 8 קומות ובנין אחד בן 7 קומות, במקום 4 המותרות על פי תכנית, גובה הבינוי כולל קומת קרקע בנסיגה וקומת גג חלקית
2	תוספת 37 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 22 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 59 יחידות דיור + 6 יחידות דיור מכח תכנית ג'1, סה"כ 65 יחידות דיור
3	תוספת בניה עד 13 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 286 מ"ר עבור 22 יחידות דיור
4	חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' לפי תמ"א 38 במקום 12.5 מ'
5	ניוד זכויות בין קומות המבנים, מבלי לחרוג מכלל השטחים המותרים לבניה

עמ' 477

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

#	הקלה
6	תוספת שטח עבור 3.5 קומות מורחבות המותרות מכח תמ"א 38, סה"כ 1,967 מ"ר
7	תוספת שטח עבור מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38
8	תוספת ממ"דים לכל יחידות הדיור
9	הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
10	ביצוע עוגנים זמניים תת קרקעיים למגרשים שכנים
11	בניית מצללה מבטון
12	הקלה לבניית שני בניינים במגרש במקום בנין אחד, תוך שמירה על המרווחים הקבועים במדיניות תמ"א 38
13	הקלה מתכנית ע-1 לתכנון מרתף משותף בין חלקות 870-874 לטובת חניה, מערכות טכניות משותפות וכיוב', לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות
14	בניית בריכות שחיה על הגג
15	הקלה לביטול נסיגה של 1.2 מ' בחזיתות צד של קומת הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 13/09/2023 והתקבלו התנגדויות

- 4-1: לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
8-6 : לידוע ציבור מכח תמ"א 38.
15,14,5: ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.
9. הקלה לא מדויקת, שכן, לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן להמליץ על גוזזטרה החורגת ב-2 מ' או 40%, לפי הנמוך מביניהם. המרפסות המתוכננות חורגות בשיעור של עד 2 מ' (33%).
10: לא נדרשת הקלה, פורסמה לצורך משלוח הודעות לבעלי המגרשים הגובלים לפי תכנית ע1 וחוק התכנון והבניה.
11- לא נדרשת הקלה מאחר ותכנית ג1 מאפשרת בשיקול דעת הועדה הקטנת המרחק בין הפרגולה לקווי החזיתות הקדמית/צדדית של הבניין בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר המתאים לחומרי הגמר של הבניין.
12: ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 בניינים במגרש במקום בניין 1 בהתאם להמלצת צוות התכנון.
13: ניתן להמליץ על הקמת מרתף משותף בין חלקות 870-874 ורישום זיקת הנאה הדדית.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אבי ריימונד - הגבור האלמוני 40, תל אביב - יפו 6742146	
2	סטלה אבידן - לה גוארדיה 38, תל אביב - יפו 6731106, שרה מילוא - בת ציון 3, תל אביב - יפו 6722720	רצ"ב כתב התנגדות מפורט כולל הנימוקים והטיעונים
3	אורית לאה פירסט - הרב אורבך 18, רמת השרון 4740010	בניית בריכות שחיה על הגג מהווה מטרד ומקור לבעיות רבות

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדין בהתנגדויות.

עיקרי ההתנגדות:

- פרסום מבלבל מאחר ולא מצוין בו את הכתובת הגיבור האלמוני 40, בנוסף מצוין תוספת 37 יח"ד ל-22, אך מדובר על תוספת של 43 יח"ד ל-22 הקיימות.
- הריסת מבנה אחד והקמת 2 בניינים נוגד את תקנות התכנון והבנייה מאחר ומהווה שינוי מהותי של הסביבה.
- פגיעה בשטחים ירוקים ועדיפות לבניה לגובה, בנוסף עריכת בחינה יסודית ע"י אגרונום.
- התכנית תיצור מצוקת תנועה וחניה מרחוב הגיבור האלמוני.
- ההדמיות בתיק הבניין מציגות את הבניינים המתוכננים ללא התייחסות לסביבה.

6. חריגה בקו בניין צדדי ובנייה במרחק של 4 מ' במקום 12.5 מ' מהווה פגיעה בבעלי הדירות והקלה של הבלטת גזזטראות תגרום לתחושת מחנק מצד הולכי הרגל.
- הקרבה המבוקשת בין הבניינים והצפיפות הינן תוצאה של הקלות וסטיות ניכרות מהוראות התכנית החלה ואשר אינן בגדר הקלות וסטיות אשר רשות מקומית מוסמכת לאשרן.
- בנוסף תכנון של מרתף משותף עם חלקות סמוכות ללא שינוי תב"ע.
7. לא ניתן לאשר הקלות מאחר והבקשה הוגשה לאחר ה-1.1.23.
8. החדרת עוגנים במגרשים הגובלים מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקנייניות וחשש ליציבות המבנה כאשר יהרסו הבניינים הסמוכים.
9. חשש כי בריכות שחייה על הגג יהוו מטרד, היה מוטב לתכנן בריכת שחיה לכלל הדיירים.
10. התכנית לא משלבת מתקני פינוי אשפה מודרניים כדוגמת פיר אשפה קומתי.
11. העדר מאפייני בניה ירוקה בתכנית.

התייחסות להתנגדויות:

1. פרסום הבקשה להיתר נעשה ע"י מבקשי ההיתר, עפ"י דו"ח פרסום מתאריך 18/12/2023, הפרסום נעשה בהתאם לסעיף 149 ותקנה 36ב' - הן לעניין תליית מודעות בשכונה והן ע"י פרסום בעיתונים וכולל כתובת לדרך משה דיין וגוש/חלקה כך שכל אחד היה יכול לצפות במסמכים שהוגשו לעירייה עם קליטת הבקשה בתיק הבניין. תוספת יחידות הדיור פורסמו בצורה ברורה וכוללות את הקומות המבוקשות מכח תב"ע ותמ"א, ובנוסף מספר יחידות הדיור לפי תכנית ג1 ובסה"כ 65 יח"ד כמתוכנן.
2. ניתן להמליץ על הקמת 2 בניינים בהתאם לתקנות סטייה ניכרת בהתקיים מרחק של 6 מ' לפחות בין הבניינים ובכך שהוספת הבניין לא תשנה את אופייה של הסביבה הקרובה.
- בתיאום שנעשה עם צוות התכנון טרם הגשת הבקשה הומלץ על הקמת 2 בניינים.
- מספר הקומות ויחס הבינוי המוצע מתוך המגרש לסביבתו תואמים את מגמת הפיתוח והתכנון במרחב בו ממוקם הפרויקט. המרחק המוצע בין הבניינים על החלקה (10 מ') תואם את המדיניות לפיה מרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-8 מ'.
3. התחדשות עירונית ובניה מכח תמ"א 38 מהוות תוספת בניה משמעותית שמשנה את יחסי הבניה על החלקה. בנוסף לפי תכנית המתאר 5000, המגרש מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית ומיועד לבינוי של עד 8 קומות כולל הבניה על הגג עם אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה.
- התכנית המוצעת שומרת על בינוי של עד 8 קומות עם מרווחים ראויים והבטחת שטחים ירוקים לטובת עצים, צמחייה וגינון.
- בנוסף, על פי דרישת צוות התכנון הוקצו זיקות הנאה ברוחב של 1.5 מ' מכל חלקה ובסך הכל 3 מ' בין החלקות לטובת מעבר בין רחוב דיין משה לגיבור האלמוני.
- התקבל סקר עצים וקיים תנאי בהיתר לנושא הטיפול בעצים המיועדים לשימור.
4. פתרון החניה נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה, יש לציין כי מוצעות 2 כניסות ויציאות למרתפים לשם הקלה בזרימת התנועה ברחוב.
5. ההדמיה המצורפת לבקשה הנדונה אינה סטטוטורית.
6. הבקשה נבדקה בהתאם לתכניות תקפות ומדיניות הועדה לתמ"א 38 לפיה המרחק מגבול מגרש צדדי לא יפחת מ-4 מ'. המרפסות מתוכננות בהתאמה לתקנות סטייה ניכרת.
- לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית ואין בסמכות העירייה לדרוש תכנון תב"ע.
- בנוסף חתמו על הבקשה 81% מבעלי הזכויות.
7. ניתן לבקש הקלות עבור תכנית שהתקבל אישור להפקידה לפני ה-01/01/2023.
- התכניות החלות על המגרש הופקדו לפני תאריך זה וניתן להמשיך להגיש בקשות להקלה עד סוף שנת 2024.
8. החדרת עוגנים פורסמה לייזוע ציבור ולא מהווה הקלה, העוגנים הינם זמניים ונועדו לצורך שמירת יציבות הקרקע של המגרשים הגובלים, נוסף תנאי להפקדת העתק ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל ובמידה ויגרם, והחזרת המצב לקדמותו. הוועדה מטפלת בנושאים תכנוניים בלבד ובחינה תכנונית ניתן להתיר החדרת עוגנים זמניים.
9. בעל ההיתר מחויב כי הברכה תעמוד בתקנות התכנון והבניה, רעש הנובע מבריכת שחיה על הגג אינו חריג מרעשי סביבה עירונית. לכל הפרעה מעבר לסביר ניתן לפנות לגורמים האמונים על כך בזמן אמת. בנוגע לברכה משותפת מדובר בטענה קניינית שאינה משיקוליה של הוועדה.

עמ' 479

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

10. תכנון חדרי האשפה המוצעים תואם הנחיות מרחביות, נבדק ואושר ע"י הגורמים המקצועיים.

11. נוסף תנאי לקבלת תעודת גמר להצגת אישור כי הושלמו כל הדרישות לבניה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות מרחביות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 05.06.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.02.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-11/07/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-31/07/2023

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 65 יחידות דיור (62 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 66 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 13 מקומות חניה לאופנועים
- 65 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 68 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 2 חניות לרכב נכה, בשתי קומות מרתף חניה תת קרקעי
- 13 מקומות חניה לאופנועים בשתי קומות מרתף חניה תת קרקעי
- 67 מקומות חניה לאופניים: 25 בחדרי אופניים בקומת הקרקע, 6 בשטח הפיתוח 36 בחדרי אופניים בחניון התת קרקעי
- מתכנן: לב ללצ'וק

חוות דעת:

- בהתאם להנחיית אגף התנועה - יש לאפשר מעבר כלי רכב אל החלקה הנ"ל (872) מחלקה 873 הצמודה מצפון ומחלקה 871 הצמודה מדרום. על כן, מתוכננת גישה עתידית מקומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי בחלקה 873 (בקשה מקוונת מס' 30106) ומקומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי בחלקה 871 (בקשה מקוונת מס' 25037) אל קומת מינוס אחד של החניון התת קרקעי בבקשה זו. נספח תנועה חתום ע"י אגף התנועה קיים במגירה 8000
- יש למקם כמחצית ממקומות החניה לאופניים בשטח הפיתוח - **נוסף תנאי טכני**
- יש לשרטט קווי מידה עבור כלל החניות המבוקשות על גבי התכנית הראשית בהתאם למידות המוצגות בנספח תנועה - **נוסף תנאי טכני**

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש - **בכפוף ל-2 תנאים טכניים**

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 10.04.2024

לכל בניין מתוכנן חדר אשפה עם 5 עגלות
יש למתן את שביל הפינוי לרחוב משה דיין (תנאי טכני)

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - סטפני רויטמן 05.06.2024

חוות דעת מעודכן לפי תוכנית במגירה 2500 שעודכנה בתאריך 24.4.6

חוות דעת משותף 5 בקשות מתוכנן מרתף משותף:

כתובת 1-470 מספר מקוונת 33057 מגרש 870

כתובת דיין משה 71 מספר מקוונת 32929 מגרש 871

כתובת דיין משה 73 מספר מקוונת 32928 מגרש 872

כתובת דיין משה 75 מספר מקוונת 30106 מגרש 873

כתובת לה גוארדיה 70 מספר מקוונת 21364 מגרש 874

בכל הבקשות סימוני העצים זהים, סקר העצים, הטבלה המקוונת של העצים, נתוני הפיצוי הנופי ושטח הלא מקורה.

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 68 עצים והעתקה של עץ אחד בתוך המגרש כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 203690.90.

יש לנטוע במגרש 95 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ (כולל העצים לשימור וכולל עץ להעתקה).

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 137190.90 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

העצים מאושרים לכריתה על מנת לאפשר זכויות בניה וחניון. נשמרים עצים בגבולות המגרש ע"י נסיגת המרתפים כנדרש.

עצים 77,11,15,16,17,19,20,23,24,28,37,41,53,55,56,57,58,69,70,71,72,73,84,85,86,92,93,103,133,134,134 - המיועדים לכריתה נמצאים בתוך קווי הבנייה.

במדרכה: עץ 117 בכניסה לחניה הוא עץ מיובש ועץ 121 מאושר לכריתה עבור רחבת כיבוי אש.

במגרש קיימים 52 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

נעשו מאמצים לשמר עצים בעלי ערך גבוה: עץ 81 - הבנייה הורחקה למרחק של 4 מ'. עץ 82 במרחק של 2.5 מ' מהבנייה

עץ מס' 97 - לשימור בליווי אגרונום. הבנייה הורחקה לפחות ל-4 מ' ממנו למעט באזור הסמוך לבנייה, שם המרחק הוא לפחות 3 מ'

עץ מס' 137 - לשימור בליווי אגרונום. בנייה הורחקה ל-4 מ' למעט באזורים נקודתיים (3 מ').

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה: 52, 64, 87, 100, 101, 104, 110-116, 118-120, 135, 136, 138. דוגמה לפרט כזה מוצגת בעמוד גנים ונוף שבאתר העירוני.

עץ מס' 9 מיועד להעתקה בתוך המגרש.

סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 10.04.2024
מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 01.06.2022

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

=====

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

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	15.00	42.00	7.00	שימור	10,103.00
2	סיסם הודי	7.00	20.00	7.00	שימור	2,291.00
3	סיסם הודי	5.00	20.00	4.00	שימור	1,527.00
4	סיסם הודי	6.00	20.00	5.00	שימור	1,527.00
5	סיסם הודי	5.00	20.00	5.00	שימור	1,527.00
6	סיסם הודי	7.00	22.00	6.00	שימור	2,079.00
7	סיסם הודי	4.00	36.00	3.00	כריתה	3,711.00
8	סיסם הודי	10.00	27.00	6.00	שימור	3,131.00
9	זית אירופי	5.00	22.00	5.00	העתקה	3,100.00
10	סיסם הודי	9.00	42.00	6.00	כריתה	10,103.00
11	וושנינגטוניה חסונה	8.00	42.00	1.00	כריתה	3,024.00
14	סיסם הודי	5.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
15	סיסם הודי	8.00	21.00	6.00	כריתה	1,894.00
16	שסק יפני	3.00	15.00	2.00	כריתה	0.00
17	וושנינגטוניה חסונה	5.00	35.00	1.00	כריתה	1,890.00
19	בוהיניה מגוונת	8.00	37.00	6.00	כריתה	4,565.00
20	בוהיניה מגוונת	7.00	30.00	5.00	כריתה	3,001.00
21	וושנינגטוניה חסונה	3.00	45.00	1.00	שימור	1,512.00
22	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	47.00	3.00	שימור	6,326.00
23	וושנינגטוניה חסונה	8.00	45.00	1.00	כריתה	4,032.00
24	קליסטמון אדום	7.00	26.00	6.00	כריתה	4,347.00
25	מיש בונגה	5.00	20.00	5.00	שימור	4,120.00
27	גרווילאה חסונה	12.00	45.00	4.00	כריתה	6,409.00
28	אורן ירושלים	12.00	57.00	6.00	כריתה	9,365.00
29	וושנינגטוניה חסונה	12.00	45.00	1.00	כריתה	3,629.00
30	מכנף נאה	11.00	58.00	10.00	שימור	16,985.00
31	סיסם הודי	9.00	28.00	6.00	שימור	5,987.00
32	בוהיניה מגוונת	4.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
33	בוהיניה מגוונת	5.00	20.00	4.00	שימור	1,778.00
34	בוהיניה מגוונת	6.00	10.00	6.00	שימור	587.00

עמ' 482

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
35	פלפלון דמוי-אלה	4.00	32.00	5.00	כריתה	3,845.00
37	קליסטמון אדום	3.00	20.00	3.00	כריתה	1,447.00
38	קזוארינה שבטבטית	13.00	48.00	8.00	כריתה	7,032.00
40	רוביניה בת-שיטה	6.00	39.00	5.00	כריתה	3,095.00
41	רוביניה בת-שיטה	7.00	37.00	5.00	כריתה	1,857.00
42	מיש בונגה	3.00	13.00	0.01	כריתה	0.00
43	ברכיכטון אוסטרלי	5.00	44.00	4.00	שימור	10,030.00
44	ברכיכטון אוסטרלי	4.00	56.00	4.00	שימור	16,248.00
45	יוקה פילית	3.00	15.00	0.01	כריתה	0.00
46	יוקה פילית	2.00	15.00	0.01	כריתה	0.00
47	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	12.00	3.00	שימור	1,031.00
48	ברכיכטון אדרי	5.00	31.00	4.00	שימור	5,069.00
49	סיגלון עלי-מימוסה	4.00	16.00	3.00	שימור	1,833.00
50	ברכיכטון אדרי	4.00	17.00	1.00	שימור	1,016.00
51	סיגלון עלי-מימוסה	5.00	19.00	4.00	שימור	2,584.00
52	קזוארינה שבטבטית	6.00	30.00	6.00	שימור	2,747.00
53	סיסם הודי	6.00	10.00	6.00	כריתה	1,145.00
54	תבטיה הרדופית	3.00	10.00	3.00	כריתה	0.00
55	קליסטמון אדום	8.00	43.00	9.00	כריתה	8,918.00
56	קליסטמון אדום	8.00	35.00	7.00	כריתה	4,431.00
57	סיסם הודי	14.00	49.00	13.00	כריתה	10,314.00
58	מכנף נאה	7.00	66.00	5.00	כריתה	10,997.00
59	קליסטמון אדום	1.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
60	שקד מצוי	5.00	10.00	2.00	כריתה	0.00
61	שיח	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00
62	שקד מצוי	4.00	8.00	2.00	כריתה	0.00
63	סיסם הודי	6.00	15.00	4.00	כריתה	0.00
64	סיסם הודי	9.00	45.00	10.00	שימור	11,598.00
65	סיסם הודי	9.00	31.00	5.00	כריתה	4,128.00
66	סיסם הודי	12.00	40.00	10.00	שימור	12,218.00
67	סיסם הודי	11.00	40.00	12.00	כריתה	6,873.00
68	סיסם הודי	5.00	13.00	3.00	כריתה	0.00
69	קליסטמון אדום	4.00	25.00	3.00	כריתה	2,261.00
70	קליסטמון אדום	4.00	26.00	4.00	כריתה	2,445.00
71	מיש בונגה	7.00	30.00	12.00	כריתה	7,309.00
72	ברוש אריזוני	13.00	53.00	2.00	כריתה	12,066.00
73	הדר המנדרין	4.00	10.00	3.00	כריתה	678.00
74	תמר מצוי	2.00	45.00	3.00	שימור	1,022.00
75	וושניגטוניה חסונה	13.00	42.00	1.00	כריתה	3,931.00
76	רוביניה בת-שיטה	9.00	43.00	4.00	כריתה	2,508.00
77	סיגלון עלי-מימוסה	6.00	36.00	7.00	כריתה	7,423.00
78	שיח	3.00	8.00	1.00	כריתה	0.00
79	מיש בונגה	2.00	5.00	1.00	כריתה	0.00

עמ' 483

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
80	רוביניה בת-שיטה	7.00	40.00	2.00	כריתה	1,447.00
81	מכנף נאה	15.00	75.00	14.00	שימור	28,401.00
82	וושניגטוניה חסונה	12.00	43.00	1.00	כריתה	3,629.00
83	סיגלון עלי-מימוסה	12.00	52.00	11.00	שימור	10,325.00
84	אלמוגן רחב-עלים	9.00	53.00	10.00	כריתה	13,351.00
85	פלפלון דמוי-אלה	3.00	20.00	1.00	כריתה	618.00
86	מיש בונגה	9.00	30.00	10.00	כריתה	5,562.00
87	סיסם הודי	13.00	40.00	11.00	שימור	9,164.00
88	קזוארינה שבטבטית	5.00	14.00	2.00	כריתה	0.00
89	שיח	2.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
90	שיח	2.00	10.00	1.00	כריתה	0.00
91	שיח	1.00	7.00	1.00	כריתה	0.00
92	מיש בונגה	12.00	39.00	11.00	כריתה	9,399.00
93	רוביניה בת-שיטה	6.00	50.00	9.00	כריתה	12,172.00
94	רוביניה בת-שיטה	3.00	6.00	1.00	כריתה	0.00
95	רוביניה בת-שיטה	4.00	11.00	1.00	כריתה	0.00
96	רוביניה בת-שיטה	4.00	12.00	1.00	כריתה	0.00
97	ברוש אריזוני	9.00	50.00	3.00	שימור	14,318.00
98	רוביניה בת-שיטה	9.00	40.00	2.00	כריתה	1,432.00
99	כוריזיה בקבוקית	5.00	45.00	6.00	שימור	21,937.00
100	כוריזיה בקבוקית	6.00	46.00	4.00	שימור	18,338.10
101	רוביניה בת-שיטה	7.00	20.00	5.00	שימור	1,356.50
102	כוריזיה בקבוקית	6.00	52.00	6.00	שימור	29,292.40
103	רוביניה בת-שיטה	5.00	26.00	5.00	כריתה	1,635.90
104	כוריזיה בקבוקית	5.00	53.00	5.00	שימור	30,429.90
105	כוריזיה בקבוקית	4.00	25.00	3.00	שימור	5,416.50
110	בוקיצה קטנת-עלים	6.00	10.00	2.00	שימור	408.20
111	בוקיצה קטנת-עלים	3.00	12.00	4.00	שימור	881.70
112	מיש בונגה	4.00	18.00	6.00	שימור	3,336.90
113	מיש בונגה	5.00	13.00	3.00	שימור	1,305.40
114	מיש בונגה	4.00	15.00	3.00	שימור	1,738.00
115	מיש בונגה	3.00	16.00	1.00	שימור	1,977.40
116	מיש בונגה	4.00	11.00	3.00	שימור	934.70
117	מיש בונגה	3.00	10.00	1.00	כריתה	515.00
118	מיש בונגה	3.00	18.00	4.00	שימור	3,336.90
119	מיש בונגה	5.00	21.00	5.00	שימור	3,406.50
120	מיש בונגה	2.00	17.00	3.00	שימור	1,488.00
121	מיש בונגה	5.00	23.00	5.00	כריתה	5,448.00
122	מיש בונגה	5.00	17.00	4.00	שימור	2,976.00
123	מיש בונגה	2.00	10.00	2.00	שימור	515.00
131	סיסם הודי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,291.00
132	סיסם הודי	6.00	20.00	4.00	שימור	2,291.00
133	סיסם הודי	4.00	23.00	3.00	כריתה	1,515.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
134	קליסטמון אדום	4.00	22.00	5.00	כריתה	1,556.20
135	פלפלון דמוי-אלה	4.00	20.00	4.00	שימור	1,121.60
136	ברוש אריזוני	9.00	44.00	2.00	שימור	11,088.20
137	סיסם הודי	9.00	40.00	9.00	כריתה	6,872.80
138	רוביניה בת-שיטה	9.00	33.00	4.00	שימור	1,477.20

חו"ד נוספות**מי אביבים - (ע"י אתי זליג 25.06.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר" חיבור מים בגיבור האלמוני 36 חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 17.07.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 872 בגוש 6133 בבעלות פרטית

מגירה 100:

סומנו העוגנים החוזרים לחלקות העירייה כעוגנים פולימרים זמניים בתכנית ובחתיכים.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים

תנאי להיתר:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 02.08.2023)

המלצה לתת היתר

קיים עוגנים - בוצע תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה גל)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.**

2. **לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים. לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.**

3. **לאשר מכח תמ"א 38 א/3 ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**

○ סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.

- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניווד זכויות בין הקומות.

5. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 203690.90.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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.

#	תנאי
9	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

מעין חזן: 5 בקשות, דרך משה דיין 69 (מופיע כ- 1470), 75, 71, 73 ולה גווארדיה 70 שכבר אושרה בוועדה הקודמת ומובאת לתיקון מספר הקומות. מדובר ב-5 חלקות עם אותו יזם. כל הבקשות תואמו עם צוות התכנון. יש פה זיקות הנאה לרחוב לה גווארדיה, הגיבור האלמוני ובין החלקות, מרתף משותף. הריסת בניין קיים בכל חלקה בין 3 קומות עם 22 יחידות דיור קיימות והקמת 2 בניינים בכל חלקה, בין 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית עם 65 יחידות דיור ומרתף משותף לכל 5 החלקות עם 2 כניסות לרמפות.

מיטל להבי: איך בניין של 3 קומות הופך ל-2 בניינים?

מעין חזן: זה בהקלה ובהתאם לתקנות המרחק בין הבניינים.

מיטל להבי: מה היתה נקודת המוצא שלנו? מאיזה סוג בניין אנחנו יוצאים ל-2 בניינים?

מעין חזן: אנחנו מקבלים התחדשות עירונית בין משה דיין ללה גווארדיה. בנוי עכשיו בניין בן 3 קומות, בניין טורי.

מיטל להבי: האם שינינו את הטיפולוגיה?

אודי כרמלי: במקום בניין אחד צר וארוך, רכבת שיכונים, הופכים ל-2 בניינים, זאת אותה חלקה.

מיטל להבי: איך קובעים בניין טורי של שיכונים לשימור?

אודי כרמלי: אנחנו לא משמרים בניינים טוריים. זה לא לשימור, זה עניין של טיפולוגית בנייה. המרחב שיש בין 2 הבניינים זה לצורך קווי אויר בתוך המגרש.

ראובן לדיאנסקי: מבחינת תכנון, אם זה 2 בניינים סמוכים אחד לשני?

אודי כרמלי: במקום חזית אחת מלאה, מקבלים 2 חזיתות.

ראובן לדיאנסקי: מה המרחק בין כל בניין?

מעין חזן: 8 מ' או 6 מ'.

ראובן לדיאנסקי: מה יש בין כל בניין? פתח? מעבר?

מעין חזן: חצר משותפת.

מיטל להבי: מה זיקות ההנאה שקיימות כיום? למה לא עשינו מזה פרויקט התחדשות עירונית?

מעין חזן: זאת התחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38. זה לא תב"ע.

מיטל להבי: זה אידיאלי - חיבור לפרויקט עם תועלת ציבורית. כל בניין של 22 הופך להיות בניין של 65 יחידות דיור כל אחד. איפה התועלת?

אודי כרמלי: לפני דקה אמרת שתמ"א 38 זה טוב. בתב"ע תקבלי הרבה יותר מכפלות, זה ברור לך.

מיטל להבי: אם לא היינו מפרידים ל-2 בניינים הייתי צריכה לקבל תועלת ציבורית בגלל שהפרדתם.

אודי כרמלי: יכולנו. באופן תיאורטי אין תמ"א 38 בתל אביב, רק תב"עות. אנחנו לא יכולים לזגזג כאן. במקומות שניסינו דרך היתרים, ניסינו לקחת שטח ציבורי בתוך פרויקט תמ"א 38. היה שם בלאגן שלם. זה בדיוק סל הכלים שעומדים לפנינו. אנחנו מנסים לעשות את המיטב בשילוב ויש מקומות ששם אנחנו עושים התחדשות עירונית, תוכנית כוללת שתיתן שטחים ציבוריים.

מלי פולישוק: 22 יחידות דיור הופך להיות 65 יחידות דיור בשני בניינים יחד.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים.

מעין חזן: זיקות הנאה לגיבור האלמוני, ולרחוב לה גווארדיה ויש שביל מעבר בין משה דיין לגיבור האלמוני בין החלקות.

מיטל להבי: מעבר לרחובות הראשיים?

מעין חזן: נכון, בשבילים בין מזרח למערב. החצרות הפרטיות הם רק בין הבניינים, אבל יש שביל שמחבר בין החלקות ובין הרחובות הראשיים.

ליאור שפירא: לאשר את הבקשה להריסת הבניין בהתאם לחוות הדעת המקצועי, לכל הבקשות הנ"ל.

מעין חזן: בלה גווארדיה - תיקון מספר הקומות במקום 5 קומות וקומה חלקית, צריך לרשום 6 קומות.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 24-0010 מתאריך 03/07/2024

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 22

יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.

2. לאשר הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בניין A מזרחי הפונה לחזית רחוב דיין משה בן 6 קומות מעל

קומת קרקע וקומת גג חלקית ובניין B מערבי הפונה לחזית רחוב הגיבור האלמוני בן 5 קומות מעל

קומת קרקע וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 65 יח"ד, מעל שתי קומות מרתף משותף ומעבר בין

מרתפי חניה עתידיים בחלקות 870-874 עם 68 מקומות חניה הכוללים 2 מקומות לחניית נכים.

לרבות החדרת עוגנים זמניים וזיקת הנאה לרחוב הגיבור האלמוני ובמרווחים צדדיים למעבר ושהיית הציבור.

3. **לאשר מכח תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה:**

- סגירה ומילוי קומת עמודים חלקית.
- תוספת 3 קומות מעל 4 קומות המותרות.
- קומת גג חלקית במסגרת תכנית ג1.
- תוספת שטח בשיעור של 3.5 קומות לפי בניין קיים בן 4 קומות.
- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין.

4. **לאשר את ההקלות הבאות לצורך שיפור תכנון:**

- הקמת 2 בניינים על המגרש במקום בניין 1.
- תכנון מרתף משותף עם חלקות 870-874 לרבות זיקת הנאה הדדית למעבר בין החלקות.
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית לרחוב הגיבור האלמוני בשיעור של עד 2 מ' (33%) מעבר לקו בניין מותר של 6 מ'.
- הקמת בריכות שחיה במרפסת גג.
- ביטול נסיגות בבניה על הגג ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזיתות צדדיות.
- ניוז זכויות בין הקומות.

5. **לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבניה המוצעת תואמת את התכניות החלות והמגמה התכנונית בסביבה, בוצע תיאום תכנון לחלקות 870-874 והבקשה הומלצה ע"י צוות התכנון, מוצעים מרווחים ראויים וזיקות הנאה למעברים ציבוריים מגוננים במרווחים צדדיים בין רחובות דיין משה והגיבור האלמוני. לא ניתן למנוע מהמבקשים את זכותם להתחדשות עירונית במטרה לשפר ולחזק את המבנה. נושאים קניינים אינם משיקוליה של הוועדה.**

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 870-874.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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.

#	תנאי
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בציבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
8	הגשת "הצהרת אגרונום/אילינאי 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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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 52 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
9	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או

#	תנאי
	העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 40
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

בהמשך לנאמר לעיל יש לבטל את תנאי מס' 5 למתן היתר (הוצאת חמשת ההיתרים בו זמנית עבור הבניין
נשוא הבקשה עם חלקות סמוכות 874-870) בהחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0010 מתאריך
03/07/2024
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400).
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
4	חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לנושא זיקת הנאה נדרשת הכולל הכנת תשריט של קומת הקרקע עם סימון זיקת הנאה בשטח המבוקש.
5	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטים.
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנים הרלוונטים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 203690.90 ₪.
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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	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	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור עוגנים מחלקות העירייה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	-הגשת 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

עמ' 491

מידע: 23-00741 רישוי: 24-0571 ת.בניין: 0758-073

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 תקנה 27: 1. זיקת הנאה בהסכמה למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. זיקת הנאה לשימוש משותף במרתפים בין חלקות 870-874 בגוש 6133.
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. חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
5	מדובר במתחם של 5 מגרשים שונים כאשר תנאי לאכלוס הבניין יהיה ביצוע ובנייה בפועל של כלל מערך התנועה והמרתפים המשותפים בכל חמשת החלקות הנדונות חלקות 870-874
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 52 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 95 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1655	תאריך הגשה	27/11/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג' מרתפים	

כתובת	ניר עם 17	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/56	תיק בניין	0761-017
מס' תב"ע	367, 2248, ג1, ע1, קי, תמ"א/1	שטח המגרש	175.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליעז מילר	קרליבך 8, תל אביב - יפו 6713212
מבקש	עדי עוז	קרליבך 8, תל אביב - יפו 6713212
בעל זכות בנכס	אליעז מילר	קרליבך 8, תל אביב - יפו 6713212
בעל זכות בנכס	עדי עוז	קרליבך 8, תל אביב - יפו 6713212
עורך ראשי	ורד אסתרין פרמן	עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

1. הריסת הבנייה הקיימת על המגרש.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות חדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 57).
3. בקומת מרתף: חדר משחקים, חדר משחקים, ממ"ד וחדר רחצה. הגישה למרתף הינה מתוך הדירה שמעל ובנוסף מבוקשות מדרגות חיצוניות.
4. פיתוח שטח:
• במרווח הצידי מערבי: כניסה לבניין, חצר חפורה וגינון.
• במרווח הקדמי דרומי (רח' ניר עם): כניסה לחצר הבית, פיתוח שטח החצר ובחזית הגדר לרחוב נישות.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן קומה ועליית גג עם יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		6/87	1987	תוספת בנייה

בעלויות:

החלקה רשומה בבעלות משותפת של 2 המבקשים וחתומה על ידם.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות

עמ' 493
מידע: 23-01233 רישוי: 24-1655 ת.בניין: 0761-017

הערות	לא	כן	
	X		קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)
		X	פיתוח שטח/גדרות
		X	חלחול

הערות נוספות:

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור מגורים א' טיפוס הרחבות A)			
מותר	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	123 מ"ר	כ- 134 מ"ר	11 מ"ר פורסמה הקלה (11 מ"ר) ל 6% משטח המגרש
קווי בניין להרחבה מקסימלי			
קדמי לרח' ניר עם:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צידי מערבי:	2.00 מ'	2.00 מ'	
צדדי מזרחי:	קיר משותף	קיר משותף עם החלקה הסמוכה ממזרח	
אחורי	4.70 מ'	6.20 מ'	
מס' יחידות מותר	1	1	
שימושים	מגורים	מגורים	
הוראות בינוי	תכנון עתידי בקיר משותף	V	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	בבנייה בו זמנית עד סה"כ 65% משטח הקומה	40 מ"ר = 65%	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	2.85 מ' 4.35 מ'	
נסיגות	2 מ' חזית קדמית 1.20 מ' בשאר	2.00 מ' רח' ניר עם 2.25 מ' חזית אחורית ללא נסיגה חזית צידית 0 מ' בקיר משותף	
מצללה	בנסיגה של 1.20 מ' בשטח של 1/3 משטח הגג	V	

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

מותר	מוצע	סטייה
2	1	
קומות		

שימוש	משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מרפאה לרופא, חדר משחקים, ממ"ד, חדרי שירותים
תכסית	לפי קונטור הבניין	V
גישה	בבתים צמודי קרקע תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.	V
חילחול	20% = 35 מ"ר	36 מ"ר

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 70 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד
3	הקלה מתכנית עיצוב

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 10.5 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
2	לא רלוונטי- ניתן בכפוף להוראות תכנית ע'1 שימוש למקצוע חופשי ולציין איזה סוג מקצוע
3	לא לאשר.

תאריך הודעה אחרונה: 28/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 29.10.2025
הבקשה כוללת
מבנה מגורים חדש ובו 1 יחידות דיור ששטחה גדול מ-120 מ"ר.

זרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסרים:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

עמ' 495

מידע: 23-01233 רישוי: 24-1655 ת.בניין: 0761-017

לא ניתן לאשר פתרון חניה פיזי במגרש בהתאם להוראת מהנדס העיר (המתבססת על מדיניות רובע 9) שלא לאשר פתרונות חניה פיזיים בתוך המגרשים הנמצאים ברחובות המרקמים הקטנים במזרח העיר כדי לשמור על המדרכות, הרחוב, שפת החזיתות ומצאי החניה הציבורית ברחוב. פתרון החניה יהיה חלופי- השתתפות בקרן 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' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 67- מתחם איווקו(בדרך שלום פינת הסוללים), מס' 68 - סינרמה אנילביץ(ברחוב שדה יצחק 43), מס' 69- פרק תעסוקה ונופש יד אליהו(רח' וינגייט 1-3) ועוד עשרות חניונים סביב האיזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 07.09.2025

בית חד משפחתי.
מוצג מסתור אשפה עבור 2 מכלים בנפח של 140 ליטר כ"א, אחד ירוק ואחד כתום.
פתרון האשפה מאושר.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 04.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
אין ערך פיצוי נופי.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 17.09.2025

יש להרחיב מעט את מסתור האשפה כדי לאפשר הצבת מיכל 360 במידת הצורך, בהתאם לצרכי אגף התברואה. בהתאם לחוות הדעת שלפני ועדה - יש להציג במגרש נטיעות של 2 עצים בוגרים חדשים.
לפחות אחד מהעצים יינטע בחזית הקדמית של המגרש.
רצועת גינות: יש להציג בחזית הקדמית של המגרש רצועת גינות ברוחב של 1 מ' לפחות.
שטח החלחול מאושר.
פריסת גדר: יש להתאים את כיוון הפתיחה של השערים בחזית הדרומית של המגרש לכיוון הפתיחה שלהם בתוכנית מפלס הפיתוח.
תנאים טכניים לבדיקה אחרי ועדה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	לימון	3.00	17.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 25.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 29.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 56 בגוש 6150 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומן בצהוב להריסה הקיר החורג לחלקה 13 בגוש 6150 בקומת הקרקע ובחתך ב-ב.

תנאי לתעודת גמר
הריסה בפועל של כל החורג.

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 29.08.2024)
פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות חדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 57).
2. בקומת המרתף: משרד לרופא עם כניסה נפרדת נוספת, ממ"ד, חדר רחצה.
3. כולל ההקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש המהווים כ- 10.5 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
5. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 41
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות חדר יציאה לגג מעל מרתף, עבור יח"ד אחת (קוטג' צמוד קרקע) בקיר משותף עם המבנה הקיים ממזרח (בחלקה מס' 57).
2. בקומת המרתף: משרד לרופא עם כניסה נפרדת נוספת, ממ"ד, חדר רחצה.
3. כולל ההקלה לתוספת שטח של 6% משטח המגרש המהווים כ- 10.5 מ"ר, לצורך שיפור תכנון.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
5. 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

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הריסה בפועל של כל החורג.
2	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0641	תאריך הגשה	24/03/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	אשרמן יוסף 11, אשרמן יוסף 11א	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	6163/43	תיק בניין	1063-012
מס' תב"ע	2327, 2691, 367, 400, ג1, קיי, תמ"א/1, תת"ל/70א	שטח המגרש	8,330.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיון אביעוז	אשרמן יוסף 7, תל אביב - יפו 6719921
מבקש	עוזי רועי זהבי	רוזן 12, רמת גן 5222458
בעל זכות בנכס	סיון אביעוז	אשרמן יוסף 7, תל אביב - יפו 6719921
בעל זכות בנכס	עוזי רועי זהבי	רוזן 12, רמת גן 5222458
בעל זכות בנכס	ליאת זהבי - ברזילי	רוזן 12, רמת גן 5222458
בעל זכות בנכס	עידן ניסים אמיגה	אשרמן יוסף 7, תל אביב - יפו 6719921
עורך ראשי	סיון אביעוז	אשרמן יוסף 7א, תל אביב - יפו 6719921
מתכנן שלד	אלעד שינה	אוסטשינסקי 14, כפר סבא 4445014

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

הרחבת 2 יח"ד פינתיות באגף צפון מזרחי בקומה שנייה ושלישית בקונטור הרחבה עם קירות יורדים לקומת קרקע כולל ממ"ד לכ"א בבנין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.

שינויים ותוספות בקומות א', ב' בבנין מגורים קיים טורי בן 2 קומות על קומת עמודים מפולשת חלקית. הרחבת הדירות לחזית קדמית ולחזית צד לרבות תוספת ממ"ד.

בקומת הקרקע קירות ממ"ד יורדים.

מצב קיים:

בנין טורי בן 3 קומות עם 3 כניסות המכיל 18 יחידות דיור כ"א.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
	16/12/1954	954	16/12/1954	בנין בן 3 קומות המכיל 6 דירות בכל קומה
		1141	13/02/1963	הרחבת דירה בקומת קרקע וקומה שנייה באגף הקיצוני מערבי לצד צפון
		965	18/01/1965	הרחבת 3 דירות באגף אמצעי לצד דרום.
		4/61	24/07/1981	הרחבת דירה אמצעית בקומה שנייה באגף קיצוני מערבי.
		4/24	18/05/1982	הרחבת דירה אמצעית בקומת קרקע באגף קיצוני מערבי.
92-0293	20/02/1992	93-0208	24/03/1993	הרחבת דירה אמצעית בקומה השלישית באגף

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				קיצוני מערבי.
95-1030	05/07/1995			שינויים שינויים פנימיים
95-1634	12/11/1995	96-0260	27/02/1996	שינויים שינויים פנימיים
99-0576	13/04/1999	99-0626	06/07/1999	הרחבת דירה קיצונית מערבית בקומה השלישית
09-1364	05/08/2009	10-0513	11/07/2010	הרחבת הדירה הנדונה כולל הוספת ממ"ד בקומת הקרקע לצד דרום.
13-1545	06/08/2013			תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
24-0232	13/02/2024	24-2358	19/11/2024	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 54 תתי חלקות 33-בניינים, חלקן בבעלות פרטית וחלקן בבעלות קרן קיימת לישראל. הבקשה חתומה ע"י הבעלים של תת חלקה 31 בקומה השלישית והבעלים של תת חלקה 25 מהקומה השנייה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' כולל לרשות מקרקעי ישראל ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה להוראות תכנית, 2327 טיפוס הרחבה 64/ג, 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח דירה לאחר הרחבה ממ"ד קיים	100 מ"ר 9 מ"ר + קירות	דירה בקומה השניה - 99 מ"ר דירה בקומה השלישית- 99 מ"ר 10 מ"ר + קירות * 2	1 מ"ר בחריגה יחשב בשטח עיקרי לכל יח"ד על חשבון השטח העיקרי אשר לא נוצל בזכויות מעלה.
קו הרחבה לכיוון צפון קו הרחבה לכיוון מזרח	המרחקים בין הביניים לכיוון צפון ודרום הוא: 13 מ' כמסומן בתשריט. התחום המותר להרחבה: - לכיוון מזרח ומערב: 4 מ' כמסומן בתשריט. - לכיוון צפון: 2.60 מ' כמסומן בנספח הבינוי.	בהתאם 4 מ' כמסומן בתשריט. 2.60 מ' כמסומן בנספח הבינוי.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	

הערות נוספות:

תכנית הרחבות:

על החלקה חלה תכנית 2327 שמטרותיה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ הבתים עפ"י תכניות אחידות לתוספות הבניה השונות, ללא תוספת יחידות דיור, ושימור על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח המבנים וחומרי בניה מתאימים.
התכנית קובעת מרווחים מינימליים בין הבניינים לאחר ההרחבה. לפי הוראות התכנית המרווח המינימלי הנדרש בין בניינים בני 3 קומות הינו 13 מ'.
בהתאם לתכנית תכנית 2691 הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

שטחי הבנייה להרחבה:

בבניין טורי בן 3 קומות מבוקשת הרחבת 2 הדירות הקיימות בקומה השנייה והשלישית.
הדירה בקומת הקרקע ללא הרחבה ובתכנית עמודים וקירות יורדים של הממ"ד.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מהוראות תכנית ההרחבות 2327 לבניה טורית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על ההקלה להרחבה בבניין הטורי שלא ברצף. מדובר על בניין עם מספר אגפים שונים כאשר באגף המערבי בוצעו הרחבות בהתאם בעבר. כעת מבוקש בקומות א,ב באגף המזרחי לטובת ניצול זכויות הבניה ובהתאמה לקווי ההרחבה המותרים.

תאריך הודעה אחרונה: 25/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 29.12.2024)
תוכנית אינה תואמת מצב בשטח
צולם

(ע"י ויקטור זמור 23.07.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מדידות - (ע"י מרק סיוקוב 23.07.2024)
המלצה לתת היתר
המפה נבדקה והינה תקינה, ניתן להמשיך בטיפול.

מי אביבים - (ע"י 12.12.2024)
המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 10.11.2024)
פטור

מדובר בבקשה להרחבת 2 יח"ד בלבד, מתוך 3 מבנים טוריים שקיימים בחלקה, לכן פוטרת מהסדר קרקע.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2025)
המלצה לתת היתר
חלקה 43 בגוש 6163 בבעלות פרטית.

מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות להפקעה.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד פינתיות בחזית המזרחית והצפונית בקומות שנייה ושלישית בקונטור
הרחבה עם קירות יורדים לקומת קרקע כולל ממ"ד לכ"א .

כולל ההקלות הבאות:
-הקלה מהוראות תכנית ההרחבות 2327 לבניה טורית שלא ברצף.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
3	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
5	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
6	מתן התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ, בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
7	תנאי למתן תעודת גמר הוא הגשת אישור פיקוד העורף לאכלוס.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5770 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

#	התנאי
1	תאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע
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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 42 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025

לאשר את הבקשה להרחבת 2 יח"ד פינתיות בחזית המזרחית והצפונית בקומות שנייה ושלישית בקונטור הרחבה עם קירות יורדים לקומת קרקע כולל ממ"ד לכ"א .

כולל ההקלות הבאות:
-הקלה מהוראות תכנית ההרחבות 2327 לבניה טורית שלא ברצף.

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	מתן התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ, בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
7	תנאי למתן תעודת גמר הוא הגשת אישור פיקוד העורף לאכלוס.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5770 ש.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

עמ' 503

מידע: 24-00750 רישוי: 25-0641 ת.בניין: 1063-012

#	תנאי
1	תאום מול נת"ע בהמשך להתייחסות נת"ע
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

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1072	תאריך הגשה	31/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	שתולים 26	שכונה	עזרא והארגזים
גוש/חלקה	6136/260	תיק בניין	
מס' תב"ע	2215, 3328, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	449.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית בשתולים 26 בע"מ	כנפי נשרים 13, ירושלים 9546425
בעל זכות בנכס	הבית בשתולים 26 בע"מ	כנפי נשרים 13, ירושלים 9546425
עורך ראשי	עופר סגל	שדרות רוטשילד 53, תל אביב - יפו 65784
מתכנן שלד	יהושוע ידלין	האומן 9, ירושלים 9342105
מורשה חתימה מטעם המבקש	חגי מזרחי	כנפי נשרים 13, ירושלים 9546425
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורן תומא	כנפי נשרים 13, ירושלים 9546425

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

הקמת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מגורים עבור 10 יח"ד וקומת גג חלקית עבור 1 יח"ד מעל קומת מרתף וזיקת הנאה ברוחב של 1 מ' לאורך קווי הבניין בחזית לרחוב שתולים, רחוב מלקוש ורחוב גבעולים לטובת הרחבת המדרכה כמפורט:
1. בקומת מרתף: חדרים טכניים משותפים ושטח נלווה המוצמד לדירות בקומת הקרקע הכולל חדר משחקים, ממ"ד ומוצעות חצרות אנגליות במרווח צדדי מערבי.
2. בקומת קרקע: פיתוח שטח בחזית הקדמית חצר משותפת, 2 יח"ד עם מדרגות פנימיות לשטח הנלווה בקומת המרתף ובקרקע יציאה לחצר אחורית מוצמדת.
3. בקומה ראשונה ושנייה: 3 יח"ד עם מרפסת וממ"ד.
4. בקומה ג: 2 יח"ד עם מרפסת וממ"ד.
5. על הגג: יח"ד הכוללת מרפסת גג עם פרגולת בטון.
6. על הגג העליון: מתקנים טכניים.
7. אישור תוכנית עיצוב תא/תעא/ 3328 (3) שתולים 26

מצב קיים:

קיים מגרש ריק, שטח מגונן עם 3 עצים.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה מר חגי מזרחי.

עמ' 505

מידע: 23-01378 רישוי: 24-1072 ת.בניין:

התאמה לתב"ע 3328, אזור מגורים ב' שכונת עזרא והארגזים לפי תכנית עיצוב מס' תא/תעא/3328 (3)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קרקע	50 אחוז משטח מגרש	60 אחוז משטח מגרש	10 אחוז-פורסמה הקלה
מס' קומות	4 קומות	4 קומות	
שטחים עיקריים			
בטבלת שטחים מס' מגרש חדש 52 מיקום: מעל מפלס הכניסה	758 מ"ר	569 מ"ר	
שטחי שירות -בקומת הקרקע או בקומת העמודים יותרו שטחי שרות משותפים כמוגדר בתקנות עד ל 25 מ"ר.	25 מ"ר בקומת קרקע		
עד 20 מ"ר לקומה לחדרי מדרגות ומבואות.	60 מ"ר ביתר הקומות עבור חדר מדרגות ומבואות		
ממ"ד (לא כולל ג1)	סה"כ שטחי שירות 85 מ"ר	סה"כ שטחי שירות מבוקש 130 מ"ר	45 מ"ר - ניתן לכלול בשטח העיקרי העודף.
	9 מ"ר + קירות * 10 יח"ד 120 מ"ר	9 מ"ר + קירות * 10 יח"ד 120 מ"ר	
קווי בנין	קדמי לרחוב שתולים - 1 מ'	קדמי לרחוב שתולים - 1 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קדמי לרחוב מלקוש - 1 מ' צדדי מערבי - מ 2.5 עד 5.5 מ' צדדי דרומי - קיר משותף	קדמי לרחוב מלקוש - 1 מ' צדדי מערבי - מ 2.5, 5.0 מ' צדדי דרומי - קיר משותף	0.5 מ' - פורסמה הקלה
צפיפות	8 יח"ד	10 יח"ד	2 יח"ד - פורסמה הקלה ראה הערה בהמשך

התאמה לתב"ע - בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קרקע	80 אחוז משטח מגרש	71 אחוז משטח מגרש	
מס' קומות	2 קומות	1 קומה	
גובה במטרים	4.0 מ'	2.72 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבצל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חדרים טכניים לשימוש הבנין, מעלית, מדרגות שותפות, שטחים נלוים לדירות צמודות קרקע	
שטח נלווה לדירת צמודת קרקע	ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו בלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח דירה מס' 1 - 103 מ"ר ושטח המרתף המוצמד דירה מס' 1 - 75 מ"ר שטח דירה מס' 2 - 81 מ"ר ושטח המרתף המוצמד דירה מס' 2 - 75 מ"ר	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג1	118 מ"ר המהווים 52% עבור יח"ד אחת	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	3.0 מ' נטו 4.99 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לצדדים 1.2 מ' לאחור	2.0 מ', 4.0 מ' קיר משותף	
בינוי	גישה לשטח משותף	קיים	
פרגולה	שטח הפרגולה 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר לפי הגדול ביותר	17 מ"ר	

עמ' 507

מידע: 23-01378 רישוי: 24-1072 ת.בניין:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ממ"ד	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
שטח המצללה	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות	X	
חלחול	X	

הערות נוספות:

תכנית עיצוב:

במקביל לבקשה מוגשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרש מס' תא/תעא/3328 (3) שתולים 26 ויש לאשרה בועדה ע"י אדריכל העיר במקביל לאישור ההיתר (ראה חו"ד אדריכל העיר).

זיקת הנאה:

מבוקשת זיקת הנאה ברוחב 1 מ' ברחובות שתולים ומלקוש לאורך קווי הבנין ורחוב גבעולים (בהיקף בנין השכן)- לטובת הרחבת המדרכה, השטח יתוחזק ע"י העירייה ובהתאמה לתכנית עיצוב תא/תעא/3328 (3).

תכנית הקרקע:

בהתאם לתכנית 2215 ג' התכנית המותרת הינה 50% משטח המגרש בבקשה זו פורסמה הקלה להגדלת התכנית ל-60% לטובת ניצול זכויות הבניה ולא התקבלו התנגדויות.

הקלה בצפיפות:

בהתאם לתכנית עיצוב ופרסום הקלה ניתן לאשר את ההקלה לתוספת 2 יח"ד לטובת מיצוי זכויות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 5 מ' במקום 5.5 מ' המותר
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 10 במקום 8 המותר על פי תכנית
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 2.9 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.61 מ' ועומקה 3.15 מ'
4	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 3.55 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 7.4 מ' ועומקה 3.15 מ'
5	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 5 מ' במקום 5.5 מ' המותר
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד
8	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.90 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית

#	הקלה
9	הגדלת תכסית הבניה במגרש ל 60 % במקום 50 % המותרים על פי תכנית
10	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.35 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 35 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן לאשר לצורך לטובת מיצוי זכויות.
2	לא נדרשת הקלה, תואם תב"ע ואושר בתכנית העיצוב
3	לא נדרשת הקלה שכן מתוכננת חצר אנגלית.
4	לא נדרשת הקלה שכן מתוכננת חצר אנגלית.
5	לא נדרשת הקלה שכן כלול בהקלה לקו בנין צידי.
6	לא נדרשת הקלה תואם לתכנית ג1
7	לא נדרשת הקלה-ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון.
8	לא מאושר - בוצע תיקון עפ"י תכנית ג1.
9	ניתן לאשר לצורך לטובת מיצוי זכויות.
10	ניתן לאשר לטובת שיפור תכנון, תואם לתכנית עיצוב.

תאריך הודעה אחרונה: 19/05/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 28.07.2025)
המלצה לשבץ לווועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 12.02.2025
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 11/02/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 09/05/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 11 יחידות דיור (9 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:

11.66 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקום חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקום חניה לאופנועים בשטח הפיתוח
22 מקומות חניה לאופניים בשטח הפיתוח

חסר:

11.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. בוצע תיאום תכנון מול צוות תכנון דרום בו הומלץ של לתכנן חניות לרכב פרטי במגרש מלבד חניית נכים- מצורף מייל מאדר' זהר שמש (צוות תכנון דרום) למגירה 1500
2. נספח התנועה הכולל את מיקום החניות הדו גלגליות אושר בשלב הכנת מסמכי תכנית העיצוב
3. אין מניעה תנועתית לאשר את חנית הנכים המתוכננת מאחר והכניסה למגרש אינה מבטלת מקומות חניה ציבוריים

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **11.66** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל (בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010 (רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה (רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 02.01.2025

בית משותף, ובו מ 10 עד 13 דירות:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

נכתבו תנאים טכניים לגבי רוחב הפתח והצבת הכלים.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 19.12.2023

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 27,768.

עצים 1 ו-2 נמצאים בתוך שטח הבנייה של המגרש.

עץ מס' 7 - אושר לכריתה משום שכדי לשמר אותו יש להרחיק ממנו את הבנייה באופן שלא יאפשר את היתכנות הפרויקט.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ - מאושר.

יתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה היא ₪ 25,668.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.02.2025

תנאי טכני: השלמת שרטוט של פריסת גדר קדמית.

סכימת גיבון וחלחול מאושרת.

הוטען תצהיר רוחב דרך גישה במגירה 500.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלביציה צהובה	9.00	45.00	8.00	כריתה	4,883.00
2	אלביציה צהובה	9.00	50.00	12.00	כריתה	15,072.00
3	אלביציה צהובה	9.00	53.00	9.00	שימור	16,934.00
7	אלביציה צהובה	9.00	38.00	11.00	כריתה	7,813.00

עמ' 510

מידע: 23-01378 רישוי: 24-1072 ת.בניין:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 07.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.03.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 260 בגוש 6136 בבעלות פרטית.

מגירה 100

סומן תחום זיקת הנאה בקומת הקרקע ובחתיכים מתוקף תב"ע 2215'ג' .

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט .

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

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

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

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

תנאי לתעודת גמר

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

אדריכל העיר - (ע"י זהר שמש 12.05.2024)

המלצה לתת היתר

תכנית העיצוב שהוטענה למגרה 7800 - FINAL 7.pdf_7800 בתאריך 09/05/2024 מאושרת. ניתן לקדם את ההיתר לחלקה 260 לאור תכנית זו.

בדיון בוועדה לאישור היתר הבניה, לפני הדיון על ההיתר תוצג ותאושר בוועדה חוברת זו כתכנית עיצוב למגרש.

במידה ונערכים שינויים מתכנית העיצוב בזמן העבודה על ההיתר- יש להציגם ליחידת אדריכל העיר.

חוו"ד להיתר הבניה: יש לוודא התאמה להערות הבאות:

1. יש לוודא התאמה למדיניות הבניה בת קיימא לרבות לנושא האופניים.
2. הגיון לרחוב מלקוש הינו גיון משותף - UK חלונות דירת הקרקע לא יהיה נמוך מ90סמ.

עמ' 511

מידע: 23-01378 רישוי: 24-1072 ת.בניין:

3. ההדגשה העיצובית לרחוב שתולים ומלקוש וכן ההפרדה בין המרפסות תהיה בגוון בהיר.

בברכה,

זהר שמש

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 29.02.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את תכנית העיצוב תא/תעא/3328 (3) שתולים 26.

2. לאשר הקמת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד מעל קומת מרתף וזיקת הנאה ברוחב של 1 מ' לאורך קווי הבניין בחזית לרחוב שתולים, רחוב מלקוש ורחוב גבעולים בהתאם לתוכנית עיצוב תא/תעא/3328 (3).

3. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:

- חריגה של 10% בקו בניין צידי.

- הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל-60% במקום 50% המותרים עפ"י תוכנית.

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 0.35 מ' מעבר לקו בניין.

4. לאשר פתרון חלופי להסדר 11.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכח תוכנית ח'.

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

תנאים למתן היתר

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

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	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	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,768 ₪. מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות),

#	התנאי
	התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיוור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
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	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

ליאור שפירא: אני אתן סקירה. בתחילת הדרך הוגשה בקשה עם מספר חניות. נאמר ליזם על ידינו, שאפשר להסתדר במיקום הזה ללא חניות מסיבות טופוגרפיות ועוד. המדיניות בוועדה היא להוריד חניות ברחוב. גורמי המקצוע דיברו עם היזם והציגו לו את הקישור של אשור הבקשה כמו שמוגשת כעת.

היזם הגיע לפגישה והסביר שתיקון כזה עכשיו, אחרי שנים במערכת וליווי של הרישוי, המשמעות היא הגשת תוכנית חדשה. ולכן אני שואל אותכם. כרגע התוכנית שלפנינו היא ללא חניות. השאלה האם הוגן אחרי כל השנים הללו לדרוש תוכנית חדשה. אנשי הצוות המקצועי ממליצים לאשר. לא מדובר במקרה מייצג אלא חד פעמי. **דייב** - אני בדעה שצריך לצמצם חניות במרחב הציבורי וכן להרחיב בפרטי. אני מבין שמדובר כאן במקרה ייחודי ויעשה עוול גדול אם לא נאשר. לכן אני בעד לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 43
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-25-2 מתאריך 05/11/2025:

1. **לאשר את תכנית העיצוב תא/תעא/3328 (3) שתולים 26.**
2. **לאשר הקמת בניין מגורים פינתי בן 4 קומות מגורים וקומת גג חלקית עבור 11 יח"ד מעל קומת מרתף וזיקת הנאה ברוחב של 1 מ' לאורך קווי הבניין בחזית לרחוב שתולים, רחוב מלקוש ורחוב גבעולים בהתאם לתוכנית עיצוב תא/תעא/3328 (3).**
3. **לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ושיפור תכנון:**
 - חריגה של 10% בקו בניין צידי.
 - הגדלת תכסית הבנייה במגרש ל-60% במקום 50% המותרים עפ"י תוכנית.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 0.35 מ' מעבר לקו בניין.
4. **לאשר פתרון חלופי להסדר 11.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכח תוכנית ח'.**

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

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

#	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27,768 ₪.
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

#	תנאי
	(פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
5	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	1. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. 2. אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
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 לאיכלוס

#	תנאי

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2	הצגת 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	אישור אגף שפ"ע לשימור עץ אחד במגרש ובסביבתו.
4	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר והפיתוח ע"י ביצוע דוגמאות בשטח (מוק-אפ)
7	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
8	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
9	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1574	תאריך הגשה	11/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	חכמי אתונה 67, חכמי אתונה 69, חכמי אתונה 71	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6974/138	תיק בניין	3551-061
מס' תב"ע	9142, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38א/3	שטח המגרש	1,389.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יורובילדינג מבנים בע"מ	דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102
בעל זכות בנכס	רפי יגודייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	סשה נייאזבאייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	מירה נמדר	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	יעקב נייאזבאייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	דני ניאזנב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	אברהם אבאייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	ברנו אבאייב-יצחקוב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	סבטלנה אורה כהן	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	שלמה יזדי	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	שרית שרה יזדי	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	ארבל הלבנסברג	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	רותם אגמון	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	רון ניסימוב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	אהרן יזדי	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	מרדכי מור	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	רחל זגרווב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	דוד יזדי	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	כרמלה גרדנה	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6789140
בעל זכות בנכס	אהרון דז'ורייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	אברהם אבאייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	אסנת אבאייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	רחמין נסימוב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	דבורה נסימוב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	מיכאל אבייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
בעל זכות בנכס	בולור אבייב	חכמי אתונה 67, תל אביב - יפו 6687513
עורך ראשי	עירן גבאי	דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322
מתכנן שלד	אלכסנדר כצמן	המדע 8, הרצליה 4673342
מורשה חתימה מטעם המבקש	שלמה יוספוב	אלון יגאל 96, תל אביב - יפו 6789140

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

- הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממערב - בקשה מקבילה מספר 24-1009), בניין מערבי עבור 17 יח"ד ובניין מזרחי עבור 18 יח"ד, סה"כ 35 יח"ד במגרש. הבניינים מכילים:
- **בקומת מרתף (3-):** 13 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות, חדרים טכניים לתפקוד הבניין ו 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - **בקומת מרתף (2-):** חניה, 31 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - **בקומת מרתף (1-):** חדר טראפו, 33 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
 - **בניין מערבי (חכמי אתונה 67), בן 6.65 קומות עבור 17 יח"ד המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, חדר אופניים עבור 12 חניות, מבואת כניסה גרעין המכיל מעלית אחת וחדר מדרגות קומה מפולשת ורמפה דו-סיטרית בתכסית הקומה;
 - **בקומות 1-5:** 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 15 יח"ד) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 6):** 2 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המכיל בריכת שחיה אחת לא מקורה המוצמדת לדירת גג;
 - **בניין מזרחי (חכמי אתונה 69) בן 6.65 קומות עבור 18 יח"ד המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** חדר אשפה, חדר אופניים עבור 12 חניות, מבואת כניסה גרעין המכיל מעלית אחת וחדר מדרגות קומה מפולשת ודירת גן אחת המכילה ממ"ד וחצר פרטית לעורף וחזית צד;
 - **בקומות 1-5:** 3 יח"ד בקומה, (סה"כ 15 יח"ד) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 6):** 2 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי המקורה בחלקו ובחלקו גג פרטי המכיל בריכת שחיה אחת לא מקורה המוצמדת לדירת גג;
- על המגרש:** זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית, חצר משותפת, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות, חניית אופניים, גדרות הפרדה וגדרות בגבולות מגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 12 יח"ד סך הכל (4 יח"ד בקומה) המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית דרומית ברחוב חכמי אתונה ובחזית צידית מערבית גובל בחלקה 137 ברחוב חכמי אתונה 61-65 המוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-1009 אשר כוללת מרתף משותף בין החלקות. (בקשה טרם נדונה בוועדה)

בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38, מדובר באיזור מספר 10, שכונת שפירא המאפשרת התחדשות בהתאם לטיפול הבנייה הקיים ג/69, לגובה של 6.65 קומות במסגרת קווי הבניין שיקבעו במסגרת

תיאום תכנון ולא יפחתו מ 3.00 מ'. פתרון חניה תת קרקעי. בהתאם למדיניות נעשה תיאום תכנון לבקשה מול צוות הרישוי וצוות התכנון.

בהתאם להיתרים קיימים שטח הקומות בהיתר:
קומת עמודים: 73 מ"ר
קומה טיפוסית: 420 מ"ר עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
24-1009	2024			מדובר בחלקה גובלת ממערב, אשר מבוקש מרתף משותף בזיקת הנאה בין חלקה נידונה וחלקה גובלת עבור הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית (בן 2 אגפים) מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממזרח - בקשה מקבילה מספר 24-1574) עבור 41 יח"ד סך הכל.
		293	1973	הקמת בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 4 יח"ד בקומה, סך הכל 12 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 7 מבעלי הזכויות המהווים 58.3% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

ע"פ תוכניות חלות : 2408, 590, 9086, ג1, ע1, תמ"א 38/3 שכונת שפירא

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות, כולל בניה על הגג מכוח ג/1.	לפי תב"ע (2408) : 1 קומה מפולשת 3 קומות טיפוסיות לפי מדיניות תמ"א 38 (מתחם 10) : 2 קומות. ג/1 : 65% בבניה חלקית על הגג סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות.	עבור כל בניין: 4 קומות 2 קומות מכוח תמ"א 65% קומת גג חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 6.65 קומות בהתאם למותר.	- מילוי קומת עמודים ניתן לאישור מכוח תמ"א 38.
שטחים עיקריים לא כולל	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563) : 6 יח"ד * 89 מ"ר = 534 מ"ר		0

עמ' 518

מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ג/1	6 יח"ד * 80 מ"ר = 480 מ"ר סה"כ מכוח תב"ע: 1014 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38: שטח קומה טיפוסית בהיתר: 420 מ"ר עבור 4 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה: 13 מ"ר * 4 יח"ד = 52 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת: 52 מ"ר + 420 מ"ר = 472 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות: 3 * 472 מ"ר = 1416 מ"ר. תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: 13 מ"ר * 12 יח"ד = 156 מ"ר מילוי קומת עמודים: 73 מ"ר - 472 מ"ר = 399 מ"ר סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: 399 מ"ר + 156 מ"ר + 1416 מ"ר = 1971 מ"ר סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: 1971 מ"ר (תמ"א 38) + 1014 מ"ר (תב"ע) = 2985 מ"ר	3254.84 מ"ר סך הכל עבור 2 בניינים.	
שטחי שירות מעל הקרקע	לא קיים פרוטוקול שטחי שירות. מרחב מוגן: 9 מ"ר ליח"ד + קירות = 12	ללא שטחי שירות בקומות הכל חושב כשטח עיקרי בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מ"ר כלומר: 12 מ"ר * 35 יח"ד = 420 מ"ר סה"כ.	מרחב מוגן: 429.67 מ"ר סה"כ.	9.67- מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר 2985 מ"ר (שטחים למגורים עיקרי) / 78 מ"ר = 38 יח"ד (לא כולל בניה על הגג) מתוכם 15% יהיו יח"ד קטנות עד 63 מ"ר עיקרי. ג/1: 4 יח"ד (מעל 80 מ"ר) סה"כ יחידות למגרש : 42 יח"ד בכפוף ל 6 יח"ד קטנות המהוות 15% .	עבור בניין מערבי (חכמי אתונה 67): בקומת הקרקע: ללא מגורים; בקומות 1-5 : 3 יח"ד בקומה , סה"כ 15 יח"ד) בקומת גג חלקית (קומה 6) : 2 יח"ד סה"כ 17 יח"ד . בניין מזרחי (חכמי אתונה 69) : בקומת הקרקע: דירת גן אחת; בקומות 1-5 : 3 יח"ד בקומה , סה"כ 15 יח"ד) ; בקומת גג חלקית (קומה 6) : 2 יח"ד סה"כ 18 יח"ד . סה"כ: 35 יחידות דיור כולל 10 יח"ד קטנות המהוות 32.2% בהתאם למותר.	
קווי בניין (9086):	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הרחבת מדרכה. לחזית אחורית צפונית: 4.00 מ' לחזית צידית מערבית: 4.00 מ' לחזית צידית מזרחית: 4.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו ' בזיקת הנאה לטובת הרחבת מדרכה. לחזית אחורית צפונית: 4.00 מ' לחזית צידית מערבית: 4.00 מ' לחזית צידית מזרחית: 4.00 מ'	- רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה תנאי לתעודת גמר.
מרפסות	שטח: בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת.	395.54 מ"ר ובממוצע של 11.3 מ"ר בהתאם למותר.	

עמ' 520

מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ: 12 מ"ר * 35 יח"ד = 420 מ"ר סה"כ. קווי בניין: לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 1.20 מ' לחזית אחורית צפונית: 1.60 מ' המהווים 40% כהקלה עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	קווי בניין: לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 1.20 מ' בהתאם למותר לחזית אחורית צפונית: 0.85 מ' ב המבוקשים כהקלה בהתאם למותר.	0.85- מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ
שימושים מותרים	מגורים	מגורים	
גובה קומות	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	קומה טיפוסית (מדיניות) : 3.50 מ' ברוטו.	

בניה בו זמנית על הגג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	עבור בניין מערבי (חכמי אתונה 67): 65% * 325 מ"ר = 211.2 מ"ר עבור בניין מזרחי(חכמי אתונה 69): 65% * 325 מ"ר = 211.2 מ"ר	עבור בניין מערבי (חכמי אתונה 67): 211 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר. עבור בניין מזרחי(חכמי אתונה 69): 211 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: כגובה קומה טיפוסית (2.95 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' : כלומר 2.95 מ'	ברוטו: 4.70 מ' כולל מתקנים על הגג העליון נטו: 3.10 מ'	0.15- מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ.
נסיגות	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 2.00 מ' לחזית אחורית צפונית : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 3.60 מ' לחזית אחורית צפונית : 0.90 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.	

עמ' 521

מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	העיר. לחזית צידית מערבית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר. לחזית צידית מזרחית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית צידית מערבית: 0.80 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר. לחזית צידית מזרחית: 0.75 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.	
מצללה על הגג	שטח: 1/3 משטח מרפסת הגג השווים ל 84 מ"ר נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.20 מ'	שטח: בהתאם למותר נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.60 מ'	
גג עליון	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי	מערכות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי ובחלקו מוצמד ל 2 דירות גג.	
בריכת שחיה	בתנאי לפרסום ובנסיגה ממעקה הגג	מבוקשות 2 בריכות שחיה לא מקורות בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג שניתן לאשר כהקלה	- בריכת שחיה ניתן לאשר כהקלה.

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות	3 קומות (קומת מרתף מינוס שלוש חלקית) המבוקשות בזיקת הנאה עם חלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב וניתן לאשר כהקלה.	- ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת מרתף משותף לחלקה נידונה וחלקה 137 הגובלת ממערב המבוקשת בבקשה מקבילה מספר 1009-24.
גובה קומת המרתף	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ' ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	מרתף (1-) : 4.00 מ' מרתף (2-) : 2.50 מ' מרתף חלקי (3-) : 2.50 מ'	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין/ מחסנים משותפים.	בקומת מרתף (3-) : 13 מחסנים דירתיים , מאגר מים , חדר משאבות, חדרים טכניים לתפקוד הבניין ו 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת; בקומת מרתף (2-) :	

עמ' 522

מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		חניה, 31 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת; בקומת מרתף (1-): חדר טראפו, 33 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;	
שטח חלחול	15% משטח מגרש של 1389 מ"ר המהווים 208.35 מ"ר	209 מ"ר המהווים 15%	
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1389 מ"ר המהווים 1180.65 מ"ר	1180 מ"ר המהווים 85%	
חניה	חניה תת קרקעית	מרתף חניה תת קרקעי מבוקש בזיקת הנאה עם חלקה גובלת ממזרח המבוקשת בבקשה נפרדת וניתן לאשר כהקלה.	
מחסן דירתי	41 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	25 מחסנים עד 12 מ"ר למחסן.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
פיתוח שטח כולל זיקת הנאה לחזית קדמית לצורך הרחבת המדרכה ורצועת גינון מלווה רחוב לחזית הקדמית. בחזית מערבית הוצגה חניית אופניים משותפת, בין המבנים הוצג גינון משותף ולחזית צדית מזרחית וחזית עורפית מבוקשת דירת גן אחת בהתאם למותר. המבוקשת בכוללת גדרות עד 1.50 מ' לחזית עורפית וחזיתות צד וגדר הפרדה לדירת הגן בהתאם למותר.	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
		$0.00 + - = 25.05 +$ עד 0.50 מ' ממפלס מדרכה מלווה רחוב בהתאם למותר.

הערות נוספות:

בתאריך 24/08/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניית מרתף חניה משותף לחכמי אתונה 61-65 ולחכמי אתונה 67-69, גוש 6974 חלקות 137 ו 138
2	הבלטת גזוזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
3	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
4	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 5 המותרות על פי תכנית,

#	הקלה
	כולל קומת קרקע
5	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 12 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 35 יחידות דיור סך הכל
6	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 300 מ"ר עבור 12 יחידות דיור
7	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 5.1 מ'
8	הקמת בריכות שחיה בגג עליון (חלק פרטי) עבור דירות גג
9	בנית גדר בגובה מעל 150 ס"מ במרווח אחורי
10	הקמת 2 מבנים בחלקה, הכוללים 17 ו 18 יח"ד, עד 7 קומות.
11	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 126 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
12	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 126 % המותרים, עבור התקנת מעלית
13	הקמת ארון מים ראשי משותף למבנים בחכמי אתונה 61-65 ו 67-69, גוש 6974, חלקות 137, 138.
14	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.96 מ' במקום 1.2 מ' בחזית אחורית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב חכמי אתונה 61-65.
2	ניתן להמליץ על הקלה -עבור הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.85 מ' המהווים 2.1% מקו בניין של 4.00 מ'.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן הנ"ל ניתן לאישור בסמכות מהנדס העיר ללא הקלה.
4	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"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 וניתן לאישור ללא הקלה
6	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה
7	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין בהתאם למדיניות.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין בהתאם למדיניות.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
10	ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת 2 מבנים במקום בניין טורי אחד.
11	הקלה לא רלוונטית - שטחי בניה במסגרת המותר ואין תוספת הקלה כמותית בבקשות מכוח תמ"א 38
12	הקלה לא רלוונטית - שטחי בניה במסגרת המותר ואין תוספת הקלה כמותית בבקשות מכוח תמ"א 38
13	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב חכמי אתונה 65-67.
14	ניתן לאשר הקלה - אך פרסום לא מדויק מדובר בהגבהת גובה קומת הגג מ 2.95 מ' מותרים ל 3.10 מ' מבוקשים.

תאריך הודעה אחרונה: 08/10/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חז"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 27.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 09.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 30/07/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 31/07/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 38 יחידות דיור (37 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)

מעל חניון תת קרקעי משותף עם חלקה 137 (סמטת חכמי ישראל 8) בקשת רישוי מס' 24-1009 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 39 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 38 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 39 מקומות חניה לרכב פרטי בחניון התת קרקעי המשותף
- 2 מקומות חניה לרכב נכים בחניון התת קרקעי המשותף
- 7 מקומות חניה לאופנועים בחניון התת קרקעי המשותף
- 38 מקומות חניה לאופניים 24 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע (במכפילי אופניים) ו-14 בשטח הפיתוח

חוות דעת:

1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף עבור חלקות 138 (בקשת רישוי הנ"ל) ו-137 (בקשת רישוי 24-1009)
 2. רמפת הכניסה לחניון המשותף הנה רמפה דו נתיבית הממוקמת בשטח המגרש נשוא הבקשה
- תנאים טכניים:
1. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים המתוכננות (24 בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ו-14 בשטח הפיתוח)
 2. יש להוסיף מתחת לטבלת מאזן החניה את הטקסט "בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל"

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 21.04.2025

מוצגים 2 חדרי אשפה כנדרש עבור בית משותף, ובו 38 דירות
נוסף תנאי טכני.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 12.11.2023

חוו"ד משותפת לבקשות 30755 חכמי אתונה 67, 30754 חכמי ישראל 8:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

עמ' 525
מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של 5 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו. העצים ממוקמים באזור המרתף המתוכנן או בקרבתו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24112 ₪.
יש לנטוע במגרש 20 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10112 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.
בסביבות המגרש קיימים 5 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 21.04.2025

התכנון מאושר
סכמת החלחול: תקינה, משותפת לבקשות 30755 חכמי אתונה 67, 30754 חכמי ישראל 8
מוצג צובר גז ומתקנים טכניים כנדרש.
קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 24.05.2023

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	סיסם הודי	8.00	36.00	3.00	כריתה	7,325.00
2	פלפלון בכות	8.00	38.00	2.00	כריתה	5,441.00
4	פיקוס השדרות	5.00	35.00	3.00	שימור	5,193.00
5	סיסם הודי	6.00	23.00	3.00	כריתה	2,990.00
6	תות לבן	9.00	48.00	3.00	כריתה	6,246.00
7	פיקוס השדרות	9.00	50.00	4.00	שימור	14,130.00
8	אזדרכת	9.00	30.00	3.00	שימור	3,391.00
9	הדר החושחש	5.00	20.00	3.00	שימור	1,507.00
10	ברכיטון צפצפתי	10.00	20.00	2.00	כריתה	2,110.00
11	פיקוס השדרות	4.00	20.00		שימור	1,507.00
12	טבטיה הרדופית	4.00	17.00	2.00	כריתה	

חו"ד נוספות:
מי אביבים - (ע"י אור גולן 01.04.2024)
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" הגדלת קוטר באותו תוואי חיבור ביוב - תקין הערה: "ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש למגרש בתוואי חדש" מכון בקרה - תקין
נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.04.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 138 בגוש 6974 בבעלות פרטית.

עמ' 526

מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061

סומנה גדר בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקת השצ"פ מכיוון צפון- הגדר תתוכנן כגדר בנויה/כגדר בגובה 1.5 מ'.
סומנה גדר בתכנית, בחתכים, בחזיתות ובפרישת הגדרות.

תחום זיקת הנאה המסומן בתוכנית פיתוח הוא חלק מדרישות מחלקת תיכנון.

קיימת חלקת הפקעה לטובת עיריית ת"א שבוצעה להלן חלקה 138.
סומן בקומת הפיתוח גבול מגרש לפני ואחרי הפקעה ולציין מלל.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס לאי 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.

בשלב תעודת גמר :

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 26.12.2023)

המלצה לתת היתר

התכנון תואם עם מחלקת התכנון ואושר להגשת הבקשה
צורף הסיכום לתאום מאוקטובר 2023 יש להמשיך ולקדם את הבקשה מו גורמי הרישוי בהתאם לסיכום

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 11.12.2023)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 12 יח"ד סך
הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 6 קומות וקומת גג

עמ' 527

מידע: 24-00774 רישוי: 24-1574 ת.בניין: 3551-061

חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממערב - בקשה מקבילה מספר 24-1009), בניין מערבי עבור 17 יח"ד ובניין מזרחי עבור 18 יח"ד , סה"כ 35 יח"ד במגרש. כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב חכמי אתונה 61-65 .
 - הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.85 מ' המהווים 2.1% מקו בניין של 4.00 מ'.
 - הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
 - הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברחוב חכמי אתונה 65-67
 - בהגבהת גובה קומת הגג מ 2.95 מ' מותרים ל 3.10 מ' מבוקשים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ט.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית וברוחב ברוחב 3.70 מ' לחזית צידית מערבית על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית בין חלקה 138 ו 137 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
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 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 44
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאשר את הבקשה עבור הריסת בניין טורי למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 12 יח"ד סך הכל הנדרש לחיזוק מכוח תמ"א 38 והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף משותף (עם חלקה גובלת ממערב- בקשה מקבילה מספר 1009-24), בניין מערבי עבור 17 יח"ד ובניין מזרחי עבור 18 יח"ד, סה"כ 35 יח"ד במגרש.
כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברוחב חכמי אתונה 61-65.
 - הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.85 מ' המהווים 2.1% מקו בניין של 4.00 מ'.
 - הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
 - הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממערב מספר 137 ברוחב חכמי אתונה 65-67
 - בהגבהת גובה קומת הגג מ 2.95 מ' מותרים ל 3.10 מ' מבוקשים.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ₪.

#	תנאי
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית וברוחב ברוחב 3.70 מ' לחזית צידית מערבית על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה
2	רישום תקנה 27 לנושא שטחים משותפים, אי סגירת מרפסות וזיקת הנאה הדדית בין חלקה 137 ו 138 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
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 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
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	1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. 2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1830	תאריך הגשה	20/12/2023	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	למרטין 37	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7024/177	תיק בניין	3073-037
מס' תב"ע	9016, 2728, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	199.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תרשיש מפעל כללי לציפוי מתכת (1985) בע"מ	ת.ד. 1, חולון 5810001
בעל זכות בנכס	תרשיש מפעל כללי לציפוי מתכת (1985) בע"מ	ת.ד. 1, חולון 5810001
עורך ראשי	יהונתן הוכמן	חצרות הדר 24, כפר סבא
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115
מורשה חתימה מטעם המבקש	אילן ינאי	היוצר 6, חולון 5885347

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים , בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג , עבור 3 יחידות דיור, מעל קומת המרתף בתכסית הבנין.
בחזית הקדמית מרפסות מקורות בקומות השנייה והשלישית.
על הגג העליון מערכת סולרית.
בחצר פיתוח, גינון, עץ לשמירה. חצר אחורית מוצמדת לדירת הקרקע.

מצב קיים:

מבנה קיים חד קומתי להריסה

בעלויות:

הנכס, בשטח של 199 מ"ר רשום בבעלות החברה המבקשת.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2728, אזור מגורים ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	140% משטח המגרש של 199 מ"ר = 279 מ"ר	כ-256 מ"ר	0
מספר	3 יח"ד	3 יח"ד	

עמ' 531

מידע: 22-02146 רישוי: 23-1830 ת.בניין: 3073-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחידות דיור למגרש	לפי המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש ב-100 = 2.79 . תותר תוספת של יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה שווה או גבוהה מ-0.5, ובתנאי שכתוצאה מכך לא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת למגרש מ-90 מ"ר.	בשטח דירה ממוצע 90 מ"ר (שטחי דירות ברוטו: 87,79 ו-130 מ"ר)	
שטחי שירות	25% מהשטח העיקרי = 70 מ"ר ובנוסף הפרשי ממ"דים של 5 מ"ר = 15 מ"ר סה"כ שטחי שירות 85 מ"ר	כ-84 מ"ר	
גובה מבנה	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך + 1.3 מ' עבור מעקה גג	10.5 מ'	0
בניה על הגג	קומת גג חלקית מעל גובה הבניין הנ"ל, במסגרת הזכויות המותרות גובה - 3.0 מ' תכסית - 50% נסיגה - 2.5 מ' מחזית לרחוב	3.0 מ' 50% 3.70 מ'	,
קו בניין	לחזית לרחוב 0 מ' צדדי-צפוני קיר משותף (0 מ'). צדדי-דרומי 2.40 מ' אחורי 4 מ' ו-0 מ'	2.0 מ' קיר משותף עם בניין שכן בחלקה הצפונית הסמוכה. 2.40 מ' 4.0 מ'	0
תכסית	70% כולל כל השטחים המקורים	55%	0

בניה תת קרקעית לפי תכנית עו ו-2728

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/	חדר משחקים מוצמד לדירת שטח מחסנים דירתיים על	

עמ' 532

מידע: 22-02146 רישוי: 23-1830 ת.בניין: 3073-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קרקע ע"י מדרגות פנימיות, 2 מחסנים דירתיים	12 מ"ר כ"א. סוכם עם עורך הבקשה שיתקנו בתנאים טכניים אחרי ועדה
תכסית	80% - 85% משטח המגרש	כ-26% מרתף מתוכנן עד גבולות המגרש הקדמיים בלבד	
גובה קומה	4.0 מ'	2.90 מ' נטו	
שטח מוצמד לדירת קרקע	74 מ"ר	44 מ"ר לא כולל חצר אנגלית במרווח הצדדי-דרומי	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
שטח המצללה	X	על הגג כ-20 מ"ר כאשר שטח מרפסת הגג כ-51 מ"ר
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	3.0 מ'
מרפסת	X	בולטות ב 1.10 מ' מקו בנין קדמי של 2.0 מ'
פיתוח שטח /גדרות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
חלחול	X	
חומרי בנייה	X	
גודל הפתחים	X	

הערות נוספות:

כפי שצוין לעיל תכנית 100 שנבדקה מרחבית והמוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית כללה ליקויים וחריגות בתכנון.
לעורך הבקשה נתנה אפשרות לתיקון והשלמת התכנית לפי הערות צוות מקצועי לרבות בהתחשב בטענות המתנגדים שהוגשו מבניינים הסמוכים.
ההקלות לא רלבנטיות.

תכנית 100 שנבדקה מרחבית והמוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת. התכנית המקורית כללה ליקויים וחריגות בתכנון.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 0 מ' במקום 2.4 מ' המותרים
2	הגבהת הבניין עד לגובה של 14.80 מ' לעומת 10.50 מ' המותרים על פי תכנית

התייחסות להקלות מבוקשות:

לפי תכנית מתוקנת הקלות לא רלוונטיות והן מבטלות ע"י עורך הבקשה.

תאריך הודעה אחרונה: 28/11/2023 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	חיים לוטנר - עזה 56, תל אביב - יפו 6818147	החלקה שבה מבוקשת ההקלה גובלת בחלקה שבה נמצאת דירתי. תוספת הגובה בשיעור ניכר גורמת להסתרה וחסידת הרוח והאור בדירה שלי. אישור הקלה של תוספת הגובה המשמעותית תהיה תקדים לשתי חלקות נוספות שגובלות לדירתי ותהיה עילה לאישור תוספת גובה שתחסום לחלוטין את הדירה שלי, וזאת בניגוד לתכנית החלה על השטח. אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף פרטים וצילומים של הסביבה והאתר.
2	מאירה טמיר - עזה 56, תל אביב - יפו 6818147	אני בעלת הזכויות (וגרה) ברח' עזה 56, גוש 7024 חלקה 179. ביתי הוא בן שתי קומות, אני בקומה העליונה. עכשיו יש סביבי 5 חלקות - 176, 177, 178, 180, 181. בכל החלקות האלה גובה הבתים הקיימים קומה אחת. על פי תכנית 2728 מותר לבנות עד 3 קומות (כ-10 מ'). בניית 3 קומות מאפשרת למצות את כל זכויות הבניה (140%). אני מתנגדת לאפשר לבעלי למרטין 37 לבנות הל החלקה לגובה של 4 קומות, שזאת חריגה של 4.30 מ' מהמותר על פי התב"ע. בניה לגובה זה תהיה תקדים לכל חמש החלקות המקיפות את דירתי, והיא מנוגדת לרוח התב"ע. מצ"ב קטע המצב המאושר. אני שומרת לעצמי את הזכות להוסיף, לצרף צילומים וכו'.
3	שלום וירמיה חכם - הלה טוני 4, תל אביב - יפו 6818368	יסודות הבניין חלשים שכן חפירה תסכן את היסודות. בנוסף מרחק מבניין צמוד אינו מספק. ישנה חסימת אוויר ואור.
4	שלום וירמיה חכם - הלה טוני 4, תל אביב - יפו 6818368	חסימת אור ואוויר, מרחק אינו מספק וחפירה תסכן את יסודות בניין.

התייחסות להתנגדויות:

עיקר הטענות של המתנגדים הם:
- חריגה מגובה ובמספר קומות,
- חסימת אור ואוויר,
- פגיעה ביציבות בניין השכנים.

התייחסות:

לפי תכנית מתוקנת גובה ומספר הקומות מבוקשים לפי הוראות תכנית 2728. גובה הבניין לא יחסום אור ואוויר.

עמ' 534

מידע: 22-02146 רישוי: 23-1830 ת.בניין: 3073-037

לגבי יציבות בניין השכנים לפי וראות תכנית ע' ידרש כתנאי בהיתר מתן ערבות בנקאית צד ג'.

סיכום: לדחות את ההתנגדויות כי לא תהיה פגיעה במתנגדים.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 27.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 02.01.2024

הבקשה כוללת:

הקמת מבנה מגורים חדש ובו:

2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור בשטח של מעל 120 מ"ר

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

בהתאם לטבלת מאזן החניה מתאריך 01/01/2024 - מוצג 2500

חוות דעת:

ממדי המגרש ומיקומו לא מאפשרים הקמה של חניית רכבים בשטח המגרש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.33** מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 18.09.2025

בנין מגורים חדש עבור 3 יח"ד

סומן מסתור אשפה מקורה חלקית עבור 2X360 ליטר כ"א

יש פירוט גם במגירת אשפה

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 02.07.2023

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

קיים עץ אחד לשימור במגרש.

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

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 07.08.2024

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	12.00	50.00	3.00	שימור	2.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 13.07.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 08.08.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 08.08.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 177 בגוש 7024 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 רויטל ללוש 17.07.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש לפי הוראות תכנית 2728, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף בתכנית הבניין.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).
3. לאחר בחינת טענות המתנגדים, נמצא כי בהתאם למפרט המעודכן, הבקשה אינה כוללת חריגות מקווי הבניין או מגובה הבניין. ההקלות שפורסמו במסגרת הבקשה המקורית לא רלבנטיות, והבקשה המעודכנת תואמת את הוראות התכנית החלה על המגרש. הבקשה, בנוסחה הנוכחי, אינה מהווה מטרד למתנגדים.

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

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 45

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש לפי הוראות תכנית 2728, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף בתכנית הבניין.
2. לאשר פתרון חלופי להסדרת 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן, ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500

מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

3. לאחר בחינת טענות המתנגדים, נמצא כי בהתאם למפרט המעודכן, הבקשה אינה כוללת חריגות מקווי הבניין או מגובה הבניין. ההקלות שפורסמו במסגרת הבקשה המקורית לא רלבנטיות, והבקשה המעודכנת תואמת את הוראות התכנית החלה על המגרש. הבקשה, בנוסחה הנוכחי, אינה מהווה מטרד למתנגדים.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
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	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

תנאים לתעודת גמר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

עמ' 538

מידע: 22-02146 רישוי: 23-1830 ת.בניין: 3073-037

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0362	תאריך הגשה	07/03/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	אוהב ישראל 11	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	7047/79	תיק בניין	3235-011
מס' תב"ע	9016, 2563, ג, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	586.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סמי ואקד	אוהב ישראל 11, תל אביב - יפו 6808976
מבקש	חאלד אבו רמזאן	אוהב ישראל 11, תל אביב - יפו 6808976
בעל זכות בנכס	ופיקה ואקד	אוהב ישראל 11, תל אביב - יפו 6808976
בעל זכות בנכס	חאלד אבו רמזאן	אוהב ישראל 11, תל אביב - יפו 6808976
עורך ראשי	פרסאן אל בווראת	קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	יוסף בלס	ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות (עם קומת גג חלקית) עבור 9 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש. במרתף מוצעים 8 מקומות חניה ע"י 4 מתקני דו-חניון, 3 חדרי משחקים מוצמדים ל-3 דירות קרקע ע"י מדרגות פנימיות. גישה לרכב במרווח הצפוני ע"י רמפת ירידה לחניה. החצר האחורית מוצמדת לדירת הקרקע עם פרגולה מעליה. בקומת הגג החלקית 2 יח"ד עם מרפסות גג לכיוון השצ"פ (גן ציבורי) בצד הדרום ופרגולות צמודות לחדרים. מתוכננות 2 פירי מעליות בתוך לובי כניסה לכל גובה הבניין. לכל דירה מרפסות מקורות הבולטות בחזית הקדמית ובצד הדרומי. בצד הצפוני מוצעות מרפסות בקומה השנייה בלבד. על הגג העליון מערכת סולרית.

מצב קיים:

בניין קיים בן קומה אחת עם 2 דירות. מיועד להריסה.

בעלויות:

הנכס, בשטח של 586 מ"ר, רשום כבית משותף עם 2 תת-חלקות בבעלות המבקשים.

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80 אחוז משטח מגרש קומה:	עד 70%	0

עמ' 540

מידע: 23-00449 רישוי: 24-0362 ת.בניין: 3235-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מרתף		
מספר קומות	2 קומה: מרתף	קומה 1 עם חלל עובר למתקני חניה	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.70 מ' מ' למתקני חניה 6.0	0
גובה מרתף מעבר לקו בניין קדמי	לפי הוראות תכנית 2563 ראשית הועדה לאשר גובה המרתף עד 1.50 מעבר לקו בניין קדמי בתנאי שאין פגיעה בסביבה והמרתף משמש לצורכי חניה ומקלט בלבד	1.50 מ'	
שימושים	חניה לפי תקן, חדר משחקים מוצמד לדירות קרקע, חדרים טכניים	4 מתקני דו-חניון עבור 8 מקומות חניה כולל עבור רכב נכה, חדרי משחקים מוצמדים לדירות קרקע, פירי מעליות, חדר מדרגות כללי	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2563 באזור מגורים ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים למטרות עיקריות	100 אחוז משטח מגרש = 586 מ"ר	585 מ"ר	0
שטחי שירות	25 אחוז משטח מגרש = 147 מ"ר תוספת 5 מ"ר ל-9 ממ"דים = 45 מ"ר תוספת 5% להנגשת הבניין עבור מעליות לפי סעיף 151 בחוק - 29 מ"ר לפי המלצת מורשה נגישות. סה"כ = 221 מ"ר	216 מ"ר	הסבר: התקבלה המלצת מורשה נגישות
סה"כ השטח המותר לבנייה	807 מ"ר	801 מ"ר	0
מספר יחידות דיור למגרש	7.3 יח"ד לפי חלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה של 110 מ"ר. לפי תקנות התכנית הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת יח"ד אחת במקרים אשר בהם השארית המתקבלת מהחלוקה, שווה או גבוהה 0.6.	9 יח"ד	פורסמה הקלה לתוספת 20% מעבר למותר של 7.3 יח"ד (8.76) = 9 יח"ד כאשר שטח דירה ממוצע כ- 84 מ"ר

עמ' 541

מידע: 23-00449 רישוי: 24-0362 ת.בניין: 3235-011

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין	קדמי 4.0 מ'	5.0 מ'	0
	צדדים 2.40 מ'	צדדי צפוני 4.38 מ' צדדי דרומי 2.40 מ'	
	אחורי 4.0 מ'	4.31 מ'	
תכסית	70 אחוז משטח מגרש	כ-40%	0
גובה מבנה	10.5 מטר מהמפלס הנמוך בציר הרחוב + 18.26	11.11 מ'	חריגה של 0.61 מ' פורסמה כהקלה
קומת גג חלקית	עד 50% משטח הגג	כ-65%	פורסמה כהקלה
	גובה הקומה עד 3.0 מ' ברוטו נסיגה מחזית קדמית עד 2.50 מ' מינימום	3.0 מ' 0 מ' בחצי מאורך הקומה 7.50 מ' שאר הבנייה	פורסמה כהקלה

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח/גדרות		X
בגבול הקדמי מוצעת גדר בגובה של 2.36 מ' עקב הפרשי מפלסים. מבוקשת כהקלה בגבול האחורי מוצעת גדר בגובה 1.80 מ' עקב הפרשי מפלסים		
מפלס כניסה קובעת	X	
מוצע 1.50 מ' ממפלס הרחוב לפי הוראות תכנית לצורך חניה במרתף		
חלחול	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
חצר אנגלית	X	
בעומק של 1.10 מ' בלבד		

הערות נוספות:

תכנית 100 המוצגת כעת הינה תכנית מתוקנת, שתכנית המקורית כללה ליקויים וחריגות במספר היבטים, לרבות: -חישוב שטחים, מפלסי הקומות, גובה גדרות, שימוש הגג העליון וכו'. בעקבות הערות הצוות המקצועי בוצעו תיקונים בתכנית לצורך התאמה למדיניות הוועדה ולהנחיות המרחביות.

יודגש כי הבדיקה המרחבית בוצעה לתכנית המתוקנת בלבד, ולא לתכנית המקורית שפורסמה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגבהת הבניין עד לגובה של 11.15 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי רחוב אוהב ישראל
3	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי/אחורי ל 3.5 מ'
4	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 9 במקום 7 המותר על פי תכנית
5	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
6	הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 65 במקום 0 מ' המותרים על פי תכנית
7	הקטנת שטח דירה לשטח 66 מ"ר כולל ממ"ד
8	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 108 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 14-45 % מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הגבהת הבניין תואמת מדיניות יפו
2	לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה ועיצוב הבניין. מותעת חריגה מקומית בלבד.
3	מדבור בקיר תומך עקב הפרשי גובה בין הרחוב והמגרש. ניתן לבקש פלי מדיניות יפו
4	לניצול מקסימלי של הזכויות. שטח דירה ממוצע מעל 80 מ"ר.
5	מבוקשת לפי מדיניות הועדה ביפו
6	פיר מעלית בגג העליון בולט בכ-0.45 מ' ממפלס הגג ויאנו בולט מעבר למעקה הגג.
7	נוסך ההקלה לא רלוונטי ולא חוקי.
8	לא נדרשת הקלה. המרפסות בקומה השלישית בחזית הקדמית בלבד חורגות בכ-0.54 מ' בלבד ולא

תאריך הודעה אחרונה: 06/02/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 28.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 11.07.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-25/06/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-11/07/2024 למגירה 2500

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 9 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

9.66 מקומות חניה לרכב פרטי

- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 9 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 1 מקום חניה לרכב נכה, בקומת 1- של החניון התת קרקעי במכפילי חניה קונזוליים.
- 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת 1- של החניון התת קרקעי
- 9 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים משותף בקומת המרתף מתכנן: אינג' מרגלית

חסר:

2.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

ממדי המגרש ותכסית קומת המרתף אינם מאפשרים תכנון של 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי התקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **2.66** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025

מוצג מסתור אשפה לא מקורה עם כלי אצירה כנדרש עבור בית משותף ובו 9 דירות

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ 1 בוגר כמפורט בטבלה זו. עץ מס' 102 לשימור במגרש השכן, הוצג פרט גדר ועודכן מיקום גמל המים עבור שימורו התקין. יש להציג פרט גדר שאינה חודרת קרקע ברדיוס שימור השורשים של עצים 103,104,105 - נוסף תנאי טכני ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2,251. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 28.09.2025

הוצגו מתקנים טכניים כנדרש, התכנון מאושר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	5.00	10.00	3.00	כריתה	
2	דרקונית קנרית	5.00	10.00	3.00	כריתה	
3	Unknown	10.00	10.00	2.00	כריתה	
4	Unknown				כריתה	
5	הדר הלימון	6.00	20.00	6.00	כריתה	2,251.00
6	הדר הלימון	5.00	20.00	3.00	שימור	2,251.00
102	ברוש מצוי	10.00	30.00	6.00	שימור	7,596.00
103	פיקוס קדוש	13.00	120.00	10.00	שימור	106,710.00
104	פיקוס קדוש	13.00	100.00	7.00	שימור	74,104.00
105	פיקוס קדוש	13.00	90.00	9.00	שימור	60,024.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י לירון לביא 01.11.2023)

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 " מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 10.12.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 79 בגוש 7047 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.

תוכננה גדר רציפה לאורך כל הגבול עם חלקת השצ"פ.

תנאי לאכלוס/גמר:

אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 30.11.2023)

המלצה לתת היתר
יש להזין הצהרת מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות (עם קומת גג חלקית) עבור 9 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש עם 8 מקומות חניה ע"י 4 מתקני דו-חניון כולל חניה לרכב נכה.
 2. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה במסגרת מדיניות הועדה ביפו:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 11.15 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% - 9 במקום 7 יח"ד המותרות על פי תכנית, כאשר שטח דירה ממוצע מעל 80 מ"ר.
 - בנית חלק מקומת הגג עד מעקה הגג הקדמי במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי רחוב אוהב ישראל.
 - הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש הקדמי עד 2.36 מ' ואחורי עד 1.80 מ' עקב הפרשי מפלסים.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' ממפלס הגג העליון.
 3. לאשר פתרון חלופי להסדרת 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור
- 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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרים טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרים טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם

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

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע 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 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	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2,251 ט.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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	אישור אגף הנכסים.
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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 46

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות (עם קומת גג חלקית) עבור 9 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש עם 8 מקומות חניה ע"י 4 מתקני דו-חניון כולל חניה לרכב נכה.
2. לאשר הקלות הבאות לניצול מקסימלי של זכויות הבנייה במסגרת מדיניות הועדה ביפו:
 - הגבהת הבניין עד לגובה של 11.15 מ' לעומת 10.5 מ' המותרים על פי תכנית.
 - הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של עד 20% - 9 במקום 7 יח"ד המותרות על פי תכנית, כאשר שטח דירה ממוצע מעל 80 מ"ר.
 - בנית חלק מקומת הגג עד מעקה הגג הקדמי במקום 2.5 מ' בחזית הקדמית כלפי רחוב אוהב ישראל.
 - הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש הקדמי עד 2.36 מ' ואחורי עד 1.80 מ' עקב הפרשי מפלסים.
 - הגדלת תכסית בניה על הגג עד 70% משטח הגג, לעומת 50% המותרים.
 - הבלטת פיר מעלית בגג העליון עד לגובה 0.45 מ' ממפלס הגג העליון.

עמ' 547

מידע: 23-00449 רישוי: 24-0362 ת.בניין: 3235-011

3. **לאשר פתרון חלופי להסדרת 2.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 85 - מתחם נוגה (בין רחובות סגולה, רוחמה, תרצה), מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות (ברחוב בעל תוספות מס' 14), מס' 81-שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור)**

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	העתקת עמוד תאורה - תנא בהיתר: יש לקבל את אישור מח' מאור להעתקת עמוד מאור, אשר נדרשת כדי לממש את הבניה המבוקשת. לשם כך יש לפנות למנהל תחום תכנון במחלקת מאור טלפון 03-7240634, ולהגיש את אישורו למרכזות הרישוי יחד עם התכניות הסופיות למתן היתר.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין
3	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהמעליות המותקנות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין: - שטחים משותפים בבניין, חדרי טכניים במרתף, לובי, חדרי מדרגות עם פיר מעלית, חדרי טכניים לתפקוד הבניין, הגג העליון - ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין - החצר המשותפת והשטחים המסומנים בחצר המיועדים לחלחול מי גשם
5	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אי-גרימת נזקים בבניה הקיימת ונקיטת כל האמצעים לשמירת יציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים בעת הריסת המבנה ותוספות הבניה. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור 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

עמ' 548

מידע: 23-00449 רישוי: 24-0362 ת.בניין: 3235-011

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 2,251.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
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	אישור אגף הנכסים.
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

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	22-0405	תאריך הגשה	13/03/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	נוה שאנן 2, שדרות הר ציון 1	שכונה	נוה שאנן	
גוש/חלקה	6946/1	תיק בניין	0038-002	
מס' תב"ע	9004, 4, 287, 219, אף, ג1, ע1, תמא/1, תתל/71	שטח המגרש	454.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף צביאלי	שדרות בן גוריון 95, תל אביב - יפו 6451516
בעל זכות בנכס	יוסף צביאלי	שדרות בן גוריון 95, תל אביב - יפו 6451516
עורך ראשי	טל איל	אשתורי הפרחי 22, תל אביב - יפו 6274316
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור פנייתו של בעל ההיתר בגין ביטול תנאי שנקבע בהחלטת הוועדה מספר 22-0009-2 מתאריך 25/05/2022 לפיו:
"תנאי לאכלוס הבניין, שיפוץ חיצוני לשביעות רצון מהנדס העיר של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכוללת את חריגת הבנייה. ככל שיבוקש לאכלס את הבניין לפני ביצוע השיפוץ החיצוני הנדרש, הוא יותנה בכך שדירה אחת בקומה העליונה של הבניין לא תאוכלס כתנאי לביצוע השיפוץ."
להלן פניית בעל ההיתר למהנדס העיר, לביטול התנאי כמפורט לעיל שנקבע כתמורה להשלמת השיפוץ של הבליטות בתחום המדרכה הציבורית.

ZVIELI GROUP

Investments | Real Estate Development | Hotels | Construction

לכבוד

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

שלום רב,

הנדון: בקשה לתיקון תנאי שעניינו שיפוץ חזית החנויות – שד' הר ציון 1 פינת נווה שאנן 2

סימוכין: בקשה להיתר בניה מס' 23474

אבקש בזאת לבחון בחיוב את הסרת התנאי המחייב שיפוץ חזית חנויות (המצויה בנסיגה מכיוון רחוב הר ציון) בקומת קרקע כתנאי לקבלת תעודת גמר למבנה שבנדון, אשר נקבע בהחלטת הועדה המקומית מיום 25.5.2022, כדלקמן:

"לקבוע תנאי לאכלוס הבניין, **שיפוץ חיצוני לשביעות רצון מהנדס העיר של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכוללת את חריגת הבנייה**. ככל שיבוקש לאכלס את הבניין לפני ביצוע השיפוץ החיצוני הנדרש, הוא יותנה בכך שדירה אחת בקומה העליונה של הבניין לא תאוכלס כתנאי לביצוע השיפוץ."

כפי שיפורט להלן, התנאי לפיו נדרש שיפוץ חזיתות החנויות הפונות לרחוב הר ציון כתנאי למתן תעודת גמר/אכלוס לדירה האחרונה בבניין, אינו ישים.

אבקש להביא לתשומת הלב כי כל חזיתות המבנה שופצו ושוקמו באופן מלא, למעט חזית החנויות בקומת הקרקע (המצויה בנסיגה).

למרות רצוננו לבצע שיפוץ על חשבוננו גם לחזיתות החנויות שאינן בבעלותנו, ולצערנו, נתקלנו בסירוב מטעם בעלי החנויות.

שוב. כל העבודות שניתן היה לבצע במסגרת ההיתר, לרבות שיפוץ כל החזיתות, הקולונדה וחלקי הבניין שבעלותנו, הושלמו על ידנו. החנויות הרלוונטיות אינן בבעלותנו, ומוחזקות על ידי גורמים שאינם משתפים פעולה, ואף אינם מאפשרים גישה לביצוע עבודות שיפוץ נוספות.

כאמור, חנויות אלה מצויות בנסיגה, כמה מטרים פנימה מתחת לקולונדה.

לסיכום - ניסיונות חוזרים ונשנים לתאם את העבודות לא צלחו, ואין בידינו כל אמצעי חוקי או מעשי לכפות את ביצוע השיפוץ.

זאת ועוד. הועדה המקומית עצמה הכירה במגבלה זו, והחריגה חנות אחת (החנות הפינתית) מהיתר הבנייה, מתוך הבנה שאין ביכולתנו להסדיר את המצב התכנוני או לבצע שיפוץ בחלקים שאינם

בשליטתנו.

עמ' 551

מידע: 21-01948 רישוי: 22-0405 ת.בניין: 0038-002

עמ' 552

מידע: 21-01948 רישוי: 22-0405 ת.בניין: 0038-002

ZVIELI GROUP

Investments | Real Estate Development | Hotels | Construction

יצויין כי הותרת התנאי פוגעת בזכותנו לאכלס את הדירה האחרונה, גורמת לנו לנזק כלכלי מזה מספר שנים ומתמשך, ואינה מגשימה את מטרת השיפוץ, שכן אין בידינו כל אפשרות נוספת למימוש.

בנסיבות בהן התנאי אינו בר-ביצוע, יש להפעיל שיקול דעת ולתקנו. לדעתנו, הסמכות לכך נתונה למהנדס העיר אף ללא צורך בדיון נוסף בוועדה. נזכיר כי כל החזיתות האחרות שופצו לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

לאור כל האמור, אבקשכם להורות על ביטול/התאמת התנאי כך שלא יידרש שיפוץ חזית החנויות בהר ציון כתנאי למתן תעודת גמר או אכלוס לדירה האחרונה.

אשמח להבהרות נוספות ככל שיידרשו.

בברכה

ספי זביאלי



נימוקי הדין הנוסף:

השטח החורג לתחום המדרכה נבנה בזמנו כחלק אינטגרלי מהבניין המקורי, שלא כדין. מאחר והשטח אינו שייך לבעל ההיתר, הוא הוחרג מהיתר זה ואינו מהווה כל אישור להכשרתו. מדובר בחלק אינטגרלי מהבניין המקורי, שבהיתר הקודם שניתן לעיבוי הבניין מכוח תמ"א 38 סומן לפירוק, אך לאור תהליכים משפטית שהתקיימו בהמשך, הוחרג מהיתר זה היות ואינו שייך למבקש, אך הומלץ לשיפוף.

על מנת לבחון את ביטול התנאי הנ"ל, מומלץ לזמן את בעלי ההיתר לדיון בוועדה על מנת לתת לו זכות טעון בנוגע לשיפוף השטח הבולט לתחום המדרכה הציבורית.

החלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר מיום 25.5.24 הוארכה עד ליום 31.12.25 והינה בתוקף כעת.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י נרית ארגש)

בהמשך לפניית בעל ההיתר, לבחינת ביטול התנאי בהחלטת הוועדה שקבע כי: "תנאי לאכלוס הבניין, שיפוף חיצוני לשביעות רצון מהנדס העיר של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכוללת את חריגת הבנייה. ככל שיבוקש לאכלס את הבניין לפני ביצוע השיפוף החיצוני הנדרש, הוא יותנה בכך שדירה אחת בקומה העליונה של הבניין לא תאוכלס כתנאי לביצוע השיפוף", - מומלץ לזמן את בעלי ההיתר לדיון בוועדה למתן זכות טעון בנוגע לשיפוף השטח הבולט לתחום המדרכה הציבורית.

דרפט קודם**מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)**

מהות עבודות בניה
שינויים שבוצעו בפועל בסטייה להיתר שניתן בשנת 2013 לחיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38 לבניין קולנוע קיים, לרבות תוספת קומה חמישית והפיכתו לבניין מגורים, בן 5 קומות עם 4 חדרי יציאה לגג עבור הדירות העליונות, סה"כ 16 יחידות דיור, הכוללים: - חלוקת החנות הצפונית הקיצונית לכיוון השתלבות הרחובות (הנדונה) ל-2 חנויות נפרדות ופירוק 2 עמודים בכניסה מרחוב הר ציון. החנות סומנה עם גגון בתחום הקולונדה לכיוון הרחוב ובנייה מעליו שהוצגה כ"גלריה של חנות", אך ללא גישה מתוך החנות אלא עם גישה נפרדת מרחוב נווה שאנן והבנייה הנ"ל הוצגה כלא שייכת לבקשה. - עיבוי עמודים בקומת הקרקע בתחום הקולונדה לאורך רח' הר ציון. - הוספת קיר חיזוק מבטון בכניסה לבניין מרחוב נווה שאנן וסידור ארון מונים בקומת הקרקע במרווח הצדדי מחוץ לקו הבניין המותר. - הגדלת פתח כניסה לחדר האשפה מתוך הבניין לשם הסדרת גישה לחצר ולחדר טרפו. *שאר הבניה בקומות העליונות סומנה כ"לא שייכת לבקשה".

מצב קיים:

במגרש פינתי ל-2 רחובות קיים בניין בן 5 קומות למגורים עם קולונדה וחנויות בגובה כפול בקומת הקרקע, ומעל החנות הצפונית הקיצונית בבניין הנדון קיים גגון עם חלל בבליטה מעבר לקונטור הקומות העליונות ובתיק

הבניין לא נמצא מסמך המעיד על חוקיותו.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0780	הארכת תוקף היתר מס' 13-0574 שנמסר ב- 08/07/2013 לשנה נוספת ואחרונה עד 08/07/2019, בשל הנסיבות המיוחדות, כאשר ההיתר ניתן ל: 1. שימוש חורג מבית קולנוע לבניין מגורים לצמיתות, מעל קומת קרקע קיימת עבור מסחר. 2. חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, תוספת קומה נוספת (חמישית) מכח תמ"א 38, שינויים פנימיים ע"י חלוקת אולם קולנוע ל-3 קומות מגורים, תוספות בנייה בכל הקומות ושינויים בחזיתות לצורך הפיכת הבניין הקיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת מסחרית, בניית 4 חדרי יציאה לגג עבוד הדירות העליונות, סה"כ 16 יח"ד, לאחר שינויים ותוספות בנייה לבניין.	2018	היתר
16-0911	הארכת תוקף היתר מס' 13-0574 מ- 08/07/2013 לשנתיים נוספות מ- 08/07/2016 שניתן עבור: 1. שימוש חורג מבית קולנוע לבניין מגורים לצמיתות, מעל קומת קרקע קיימת עבור מסחר. 2. חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, תוספת קומה נוספת (חמישית) מכוח תמ"א 38, שינויים פנימיים ע"י חלוקת אולם קולנוע ל-3 קומות מגורים, תוספות בניה בכל הקומות ושינויים בחזיתות לצורך הפיכת הבניין הקיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת מסחרית, בנית 4 חדרי יציאה לגג עבוד הדירות העליונות, סה"כ 16 יח"ד לאחר שינויים ותוספות בניה הבניין.	2016	היתר
15-0966	שינוי שם בעל ההיתר בהיתר מס' 13-0574 מ- נדר דדבקש ל- יוסף צביאלי.	2015	היתר
13-0574	1. שימוש חורג מבית קולנוע קיים לבניין מגורים לצמיתות, מעל קומת קרקע קיימת עבור מסחר. 2. חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, תוספת קומה נוספת (חמישית) מכוח תמ"א 38, שינויים פנימיים ע"י חלוקת אולם קולנוע ל-3 קומות מגורים, תוספות בניה בכל הקומות ושינויים בחזיתות לצורך הפיכת הבניין הקיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת מסחרית, בניית 4 חדרי יציאה לגג עבוד הדירות העליונות, סה"כ 16 יח"ד.	2013	היתר
480	הקמת גגון בצורת "ר" בבליטה של 3 מ' מדפן הבניין הקיים לכיוון חזיתות לרחובות עבור החנות הנדונה. *בתשריט ההיתר ניתן לראות שהחנות עברה מבוקש הגגון הינה בגובה כפול ללא יציעים/גלריות והיתר ניתן	1978	היתר

לגגון מעליה ללא בניה מעל שטח הגגון.**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף עם 9 תתי חלקות כאשר בפנקס המקרקעין (טאבו) לא צוין מיקום כל חלקה וחלקה והבקשה חתומה על ידי מבקש הבקשה שהינו בעל מרבית הזכויות בנכס (כ-86%) ולכל שאר הבעלים שלא חתמו על הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

1. מדובר במגרש פינתי עם חזיתות לרח' נווה שאנן וקולונדה לאורך החזית לשדרות הר-ציון. על המגרש קיים בניין מקורי של בית קולנוע "מרכז" שהוקם בשנות ה-50. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמתו, אלא מספר תוכניות שונות בהן המבנה המקורי סומן בגובה של 4 קומות, מעל מרתף, שמכיל קומת הקרקע מסחרית, קומת ביניים, קומה ב' עבור אולם קולנוע, יציע ומפלס נוסף חלקי לתא הסרטה. לפי ההיתרים שנמצאו בתיק הבניין ניתן לראות שבקומת הקרקע אושרו בזמנו מספר חנויות עם קולונדה בגובה של 2 קומות וברוחב של 3 מ' ומעליה אולם קולנוע בקו בניין אפס לכיוון רח' הר ציון כאשר בשנת 1978 הוצא היתר להקמת גגון מעל החנות הנדונה לכיוון השלוות הרחובות בצורת "ר" וברוחב 3 מ' מדופן החזית. בשנת 1956 הוצא היתר להקמת חדר טרנספורמציה בשטח 12 מ"ר בצמוד לבניין הנ"ל, במרווח הצדדי מזרחי בקומת הקרקע.
2. במסגרת היתר בניה משנת 2013 הגגון מעל היחידה המסחרית הנדונה סומן להריסה. בתום ביצוע עבודות הבניה מכוח ההיתר הגגון לא נהרס בניגוד למסומן בהיתר ולטענת בעל ההיתר (החדש) הבנייה אינו בבעלותו ואין ביכולתו להרוס וביקש לקבל אישור אכלוס (טופס 4) **ללא הריסתה בפועל**.
3. בבדיקת המצב נמצא כי מדובר בבניה לכיוון החזית לרחוב בתחום מעבר הציבורי (קולונדה) ונדרש להשלים ההריסות בפועל בהתאם להיתר כולל הבניה מעל הגגון שלא כדין.
4. על מנת לקדם את הפרויקט ניתנה ליזם האפשרות לאכלוס חלקי עד ביצוע עבודות ההריסה כאמור, אך הגיש ערר בנושא.
5. במהלך הדיון הוצגה עמדה של הוועדה המקומית ומסמכי היתר שניתן בזמנו לגגון ולאחר שמיעת טענות הצדדים החליטה ועדת ערר לדחות את הערר, אך אפשרה לבעלי ההיתר לפתוח בקשה חדשה בה יוחרגו החלקים שסומנו בהיתר להריסה והנושא יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית. בהמשך להחלטת ועדת ערר, בבקשה הנדונה סומנה בנייה מעל החנות לרבות הגגון והבנייה מעליו באופן מפורט לעומת המסומן בהיתר כולל הצגת גישה נפרדת מתוך הרחוב (שלא מצא ביטוי בהיתר) והבנייה סומנה כ"לא שייכת לבקשה". אציין כי הבנייה מעל הגגון סומנה כחלל ללא גובה ראש עבור גלריה של החנות ללא גישה מתוך החנות, אלא מתחום הרחוב. לא הוצג חתך מקומי עבור הבנייה ולא ניתן לבחון גובהה. אציין שהבנייה הוחרגה מההיתר ושטחה לא נכלל בחישוב השטחים והוגשה התנגדות לכך.
5. למעשה מדובר במצב חריג ולהלן תקציר:
 - מדובר במבנה משמעותי הן אדריכלית והן מבחינת מיקומו בפינת הרחובות הר ציון ונווה שאנן. הבניין שימש בעבר כבית קולנוע עם חזית מסחרית בקומת קרקע וקיבל היתר לשימוש למגורים ותוספת קומות מעל הקומה המסחרית.
 - במסגרת ההיתר הנ"ל נקבעה חובה של הריסה של חלקי בניין שאינם בהיתר ובמיוחד גגון בולט ושיפוץ קומת הקרקע. אולם לקראת אכלוס היזם החדש טען שאין ביכולתו לבצע את ההריסה והצעות לאכלוס חלקי של הבניין שניתנו ליזם לא התקבלו על ידו והוא פנה לוועדת ערר.
 - ועדת ערר דחתה את בקשתו לקבל אכלוס אך בהחלטתה אפשרה לו להגיש בקשה להיתר שבה יוחרג מההיתר השטח שמיועד להריסה לפי ההיתר המקורי.
 - מגיש ההתנגדות מייצג את בעלי השטח והגגון שמיועדים להריסה.

לאור המפורט לעיל מומלץ לוועדה לקיים סיור במקום להתרשמות בשטח ממצב הבניין לצורך קבלת החלטה.

התנגדויות:

שם	כתובת
1. ז'וז'ו אסרף	,
2. חיים מגרפתי	,
3. עו"ד אלימלך קריסטל	רחוב הברזל 21, תל אביב - יפו 6971029

עיקרי ההתנגדויות:

- הוגשה התנגדות על ידי בא כוחם של 2 בעלי זכות בנכס, להלן עיקרי ההתנגדות:
- הבקשה כוללת שטחים קיימים בבניין שלא קיבלו התייחסות בבקשה הנוכחית להיתר.
 - הבקשה לא תואמה עם בעלי הזכויות בנכס ולא קיבלו מידע או פירוט של המוצע על ידי מבקש הבקשה לרבות הפתרון ההנדסי המוצע בבניין שעלול להשפיע על המתנגדים וזאת בניגוד לנקבע בתקנה 36 ב'.
 - הבניין לא חוזק כנדרש ולא נבנה בהתאם לתקינה ההנדסית הנדרשת.

התייחסות להתנגדויות:

- לגבי הטענה שהבקשה לא כוללת שטחים שקיימים בבניין - מדובר בנושא קנייני הקשור לחלוקת הזכויות בין בעלי הנכס, כאשר השטח שנוצר מעל הגגון לא חושב במניין השטחים בהיתר, אלא סומן להריסה. בבקשה הנדונה השטח הוצג מחדש וסומן כ"לא שייך לבקשה" ללא הצגת שטחו וחישובו במניין השטחים. אציין כי במסגרת ההיתר פורסמה הקלה של 6% לתוספת זכויות שמומשה באופן חלקי.
- לגבי הטענה שהבקשה לא תואמה עם בעלי הזכויות או נשלחה הודעות לפי תקנה 36 ב' – ההתנגדות הוגשה בטרם נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' אולם לאחר סיום תנאי סף ובטרם פתיחת הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה. כלומר הפרסום בוצע כדין.
- לגבי הטענה כי הבניין לא חוזק כנדרש או נבנה בהתאם לתקינה ההנדסית הנדרשת – ממליץ לקבל חוות דעת מפורטת מטעם מתכנן שלד הבניין לגבי מסוגלותו לשאת בעומסים ועמידה כנגד רעידות אדמה בכפוף לבדיקת תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי כבניה מכוח תמ"א 38.

לאור המפורט לעיל מומלץ לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה חתומה ע"י מתכן שלד והטענה לגבי חלוקת הזכויות בין הבעלים היא טענת קניינית בשלב שהבניה בנכס הסתיימה למעט ביצוע הריסה בפועל. לאור זאת מומלץ לקיים סיור בשטח על מנת להתרשם ממצב הבניה בפועל לצורך קבלת החלטה לגבי חובת ביצוע הריסה.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י איציק אשל 02/01/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לקיים סיור במקום על מנת להתרשם ממצב הבניה בפועל וזאת לצורך קבלת החלטה לגבי חובת ביצוע ההריסה כפי שסומנה בהיתר.

תיאור הדיון :

הלל הלמן: מדובר בבניין בית קולנוע "מרכז" לשעבר הממוקם על פינת הרחובות נווה שאנן והר ציון. הוצאת ההיתר הראשון נעשה בשיתוף הצוות המקצועי עם התייחסות ספציפית לערכים האדריכליים המיוחדים של הבניין. אושר היתר שינוי שימוש למגורים מבית קולנוע עם מסחר בקומת הקרקע. בהיתר המקורי הוצג שיפוץ של כל הבניין, כולל הקומה המסחרית והגגון. הגגון סומן להריסה. ההיתר משנת 2013 הוא לחיזוק ותוספת תמריצים ותמ"א. הבניין החליף ידיים וממש לקראת האכלוס, מי שרכש את ההיתר משנת 2013, בא ואמר שהוא לא מסוגל לבצע את ההריסה והשיפוץ וביקש שלמרות זאת ניתן לו אכלוס. התנגדנו לאכלוס הבניין במצבו הנוכחי. היזם בתחילה לא קיבל את עמדתנו, הוא הלך לוועדת הערר והיא קיבלה החלטה: לא לאכלס את הבניין בניגוד להיתר, במצב שהוא לא השלים את חובותיו לגבי ההיתר. וועדת הערר קיבלה זאת ומצד שני, לאור הנסיבות הללו, החזירה את הנושא לדיון בוועדה המקומית, לשיקול דעת הוועדה האם להחריג חלקים מתוך ההיתר באופן כזה שיאפשר לו אכלוס.

הוצג הבניין במצבו הנוכחי וחריגת הבניה

הראלה אברהם אוזן: הערר שהוגש לוועדת הערר הוא לא ערר על החלטת הוועדה המקומית, הוא ערר על החלטה של הרשות המאשרת. לפי החוק, הרשות המאשרת זה יו"ר הוועדה ומהנדס העיר והם הרשות שמאשרת שאפשר לאכלס את הבניין, לחבר אותו לחשמל ומים. ועדת הערר קיבלה את עמדתנו, כי לא התקיים תנאי בהיתר הבנייה. היא גם קיבלה את עמדתנו שלא מדובר באיזשהו תנאי מינורי שהרשות המאשרת הייתה רשאית להתעלם ממנו, ולכן היא דחתה את הערר. בהחלטתה ועדת הערר אמרה מספר דברים. ההליך בפניה כמובן היה הליך ארוך עם מספר ישיבות והשלמות חומר שנדרשנו להגיש. החלטת ועדת הערר חורגת מהשאלה האם הרשות המאשרת החליטה נכון או לא, היא גם בחרה לדון ולבחון את הדרישה המקורית שהייתה בהיתר הבנייה, שמדובר בחריגת בנייה ולכן צריך להרוס אותה. אחרי שכל החומר הוצג בפניה, ועדת הערר קיבלה גם את העמדה התכנונית שמדובר בחריגת בנייה, כי היה יוכוח היו גם טענות שלא מדובר בחריגת בנייה. היא הבינה את הטענה של העורר שהשטח הזה נשוא חריגת הבנייה, הוא לא שטח בבעלותו, ולכן היא קבעה בהחלטה כי יש מסלול תכנוני, להגיש בקשה לשינויים מההיתר, שזו הבקשה שאנחנו דנים בה היום. לסמן את החריגה שלא שייכת לבקשה כי היא לא בשטח של מבקש ההיתר אלא של מישהו אחר. ועדת הערר אמרה שההחלטה בסוגיה היא יוצאת דופן נוכח העובדה שמדובר בבקשה לפי תמ"א 38, העמדה של ועדת הערר לפי תמ"א 38 זו בקשה שהיא רואה את הבניין היום ובפעם הבאה שיראו את הבניין הזה בעוד עשרות שנים, ולכן היא כן עומדת על כך שבמסגרת היתר של תמ"א 38 יטופלו כל הבעיות בבניין. אבל, היא אמרה, שבנסיבות שנוצרו פה, למרות העמדה העקרונית שלה, זה כן מקום שראוי להחריג, נוכח העובדה שזה לא בבעלותו, ונוכח העובדה שמדובר פה בפרויקט שכולל דירות מגורים.

הלל הלמן: דירות להשכרה ארוכת טווח.

אלחנן זבולון: עשינו מהלך שיהרוס כתנאי להיתר, הבן אדם לא הרס.

אודי כרמלי: הוא קנה את הפרויקט יחד עם ההיתר, חלק מהתנאים של ההיתר היה להרוס את החריגה.

הראלה אברהם אוזן: מדובר בבניין עם דירות שהוא מיועד להשכרה ארוכת טווח בשכירות מפוקחת, החשיבות כאן הייתה כן לאכלס את הבניין. חייבת לומר לכם, זה שיקול הדעת שלכם.

מלי פולישוק: הבניין ריק?

הראלה אברהם אוזן: הבניין לא מאוכלס כבר כמה שנים. הדיונים בפני ועדת הערר היו מאוד ארוכים, היא זימנה לדיון את מי שמאכלס את חריגת הבנייה הזו. בין לבין, אחרי שהוגשה הבקשה לשינויים. הוגשה התנגדות, נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות בקרקע שלא חתומים לבקשה. חשבנו גם להזמין אותם להתנגדויות. בסופו של דבר הוחלט כי אין מקום לדון בהתנגדויות, אין זכות טיעון בעל פה אלא רק בכתב. התקבלה החלטה לא לקיים את הדיון בהתנגדויות אלא רק לדון בוועדה המקומית. אני חייבת לומר לכם, אנחנו קיבלנו בשבוע האחרון מכתבים מעו"ד אלימלך קריסטל בו טען שאין לקיים את הדיון, כי בעלי הזכויות לא קיבלו את הבקשה לשינויים והודעה על הגשתה. בדקנו והוא קיבל תשובה מפורטת מעו"ד שמואל שטטר. עוד טען עו"ד קריסטל כי מר ז'וז' אסרף שהוא בעלים של חלק מתת חלקה 1 בנכס לא קיבל הודעה על הגשת הבקשה לפי תקנה 36. מאחר ומרשו, לא בעל זכויות בהתאם לתקנות ולחוק, שכן רשומה לזכותו רק הערת אזהרה לפי תקנה 36 הוא לא זכאי לקבל הודעה על הגשת בקשה להיתר. לכן למרשו אין זכות להגיש התנגדות זאת.

אסף הראל: ברור שאפשר להכריע לכל כיוון, האינטרס הציבורי מורכב. מה שרצינו לא קרה. אנחנו תקועים כבר 3 שנים עם המפגע הזה, הפסדנו בכל החזיתות. לכן אני חושב להתעקש על ההיתר הזה בלי להבין שהמנגנון לא

עובד לטובת הציבור. אני כן ממליץ לקבל את ההמלצה של וועדת הערר, כמו שאומרים ברחל בתך הקטנה, להחריג את החריגה מההיתר ולפחות את הדיוור המפוקח כן נקבל פה והבניין יאוכלס. זה מאוד יעזור לשכונה ולעיר. יחד עם זאת, בהנחה שזה המסלול, צריך לחשוב איך לא מוותרים עדיין על תמריץ על טיפול בבעיה הזו. **אודי כרמלי:** המלצת הצוות המקצועי כאן היא לקיים סיור על מנת להתרשם. אני יכול להגיד שבזמן שנתבקש האכלוס, מלכתחילה הצענו פתרון בסגנון הזה, היה לנו ברור שיש איזשהו מאזן בין האינטרס הציבורי. לתת הרבה כוח לצד אחד כאן ומצד שני כן לייצר ליזם אכלוס בניין. היזם לא קיבל את הפתרון הזה ובחר ללכת לערר, הפתרון שאתה מציע מבחינת לוגיקה ציבורית, זה נאות, בבניין הזה הושקע מאמץ רב.

דורון ספיר: אני מבקש לעצור את ההקלטה להתייעצות.

ההקלטה הוחזרה.

הראלה אברהם אוזן: בהמשך לדיון הפנימי שהתקיים, הוועדה המקומית החליטה לאשר את הבקשה לשינויים ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו לגביה מהטעמים המפורטים בדפוט, כאשר הוועדה קבעה שנדרש תנאי לאכלוס, שהינו שיפוץ חיצוני לשביעות רצון מהנדס העיר של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכוללת את חריגת הבנייה והתנתה את האכלוס המלא של הבניין בכך שדירה אחת בקומה העליונה של הבניין לא תאוכלס כתנאי לביצוע השיפוץ. השטח שהוחרג מהבקשה לשינויים הינו שטח שנבנה ללא היתר ואין בהחרגתו כדי להכשירו.

דורון ספיר: הוועדה המקומית פונה למחלקה הפלילית ומבקשת כי יוגש הליך ללא הרשעה להריסת חריגת הבנייה המהווה מפגע במבנה בעל ערכים אדריכליים הנמצא במיקום בעל חשיבות אורבנית מול הכיכר הציבורית שמתוכננת וקיים אינטרס ציבורי מובהק להריסתו. התנאי לשיפוץ מהווה ביטול תנאי האכלוס בהיתר המקורי.

ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0009-2 מתאריך 25/05/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 13-0574, שתוקפו הוארך בהיתרים מאוחרים, ולדחות את ההתנגדויות שהוגשו לגביה שכן הבקשה חתומה על ידי מתכנן השלד והטענה בנוגע לחלוקת הזכויות בבנין הינה טענה קניינית. לקבוע תנאי לאכלוס הבניין, שיפוץ חיצוני לשביעות רצון מהנדס העיר של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכוללת את חריגת הבנייה. ככל שיבוקש לאכלס את הבניין לפני ביצוע השיפוץ החיצוני הנדרש, הוא יותנה בכך שדירה אחת בקומה העליונה של הבניין לא תאוכלס כתנאי לביצוע השיפוץ.

השטח שהוחרג מהבקשה לשינויים הינו שטח שנבנה ללא היתר ואין בהחרגתו כדי להכשירו.

*תירשם הערה בהיתר כי השטח שהוחרג הינו שטח שנבנה ללא היתר ואין בהחרגתו כדי להכשירו והשטח יסומן כ"לא שייך להיתר".

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

יבגניה פלוטקין: בקשה לשינויים להיתר המקורי שאושר ע"י וועדה מקומית בתנאים. אחד התנאים היה שיפוץ גגון שחורג לתחום שטח המדרכה. בהיתר המקורי שניתן לתוספת מכוח תמ"א 38 זה סמן להריסה. התחילו העבודות אך ההריסה לא בוצעה בפועל עקב מחלוקת קניינית. התברר ששטח הגגון והשטח שמתחתיו לא שייכים למבקש. השטח הזה בפועל נשאר ללא שיפוץ. נקבע תנאי בהיתר שינויים שיש לשפץ תמורת זה שלא מאכלסים את הדירה העליונה. הוגש דוח פיקוח שאכן הדירה העליונה לא מאוכלסת.

כעת פונה היזם לוועדה מקומית ומבקש להסיר את התנאי שנקבע בהיתר. הצוות המקצועי חשב לזמן את המבקש ומסרו את החו"ד שלנו וכעת זו החלטה שלכם. זה נושא קנייני ומישהו צריך לשפץ את זה.

ליאור שפירא: האם משפטית אנחנו מטפלים מול מישהו בנושא הגגון הזה?

הראלה אברם און- הגגון הזה הוא נושא היסטורי. כבר אז בוועדת ערר לא פעלו מולו.

ליאור שפירא: מי זה מולו?

הראלה און אברם: ככל הנראה הבעלים הוא בעל החנות בקומת הקרקע. לאורך כל שנות ההתנהלות לא חשבנו שהוא הבעלים של הגגון. המבנה הוא מרכזי, ההיתר כלל בניה מכוח תמ"א 38 שהיה צריך לכלול שיפוץ ברמה מסוימת, שלא קרה. אנחנו בוועדת ערר חזקנו טענות תכנוניות. וועדת ערר הסכימה אתנו שצריך לפרק את הגגון הזה ומדובר בפגיעה תכנונית.

אודי כרמלי: זה בניין שזכה לעידוד מאתנו. נמצא במקום מרכזי והיה בעבר קולנוע "מרכז". יזם לקח את המבנה והפך לדירות והכל מושכר. הבניין נראה בסדר ותואם את המגמות בנווה שאנן, מגורים של סטודנטים ואוכל צעירה. ברגע שהוא לידיעתנו שהבנייה לא הסתיימה כמו שצריך, בבקשה לאכלוס, ראינו את זה בחומרה רבה שההיתר בעצם לא ממוש במלואו. הבנו שיש שם עניין קנייני מורכב ולא רצינו לעכב את האיכלוס של כל הבניין ולכן, בעצה אחת עם היעוץ המשפטי, החלטנו לעכב איכלוס של דירה אחת בקומה העליונה עד הסדרת הגגון. והדירה הזו לא מאוכלסת כבר 5-6 שנים.

ליאור שפירא: מדוע לא השלמת את ההיתר?

ספי צביאלי: אני מפתח בניינים לדיור בר השגה. זה היה בניין עוזב ומפוקפק. רכשתי את הבניין באמצע השלד עם היתר שכלל הריסת הגגון. בנינו 16 דירות מאוד יפות וגדולות שמאוכלס בעיקר ע"י סטודנטים.

הבניין גמור כבר 7 שנים ומאוכלס 3.5 שנים. מלבד הדירה שלא מאוכלסת יש גם 2 ערבויות בנקאיות של 100 אלף ש"ח ו- 200 אלף ש"ח. עשינו כל מאמץ כדי לפרק את הגגון הזה. מלבד הפגיעה בעירייה ובעיר זה פוגע גם בנו.

אנחנו הבעלים של כל הבניין חוץ מהחנויות. יש לנו אינטרס ראשוני שהגגון יפורק. בעל הגגון המדובר הוא אדם בעל עבר פלילי עשיר מאוד שלא ניתן להגיע איתו להבנה. הגענו לוועדת ערר ולמיטב זכרוננו, התבקשנו לסמן את הגגון "כלא שייך לבקשה". נשמח לאכלס את הדירה ולקבל בחזרה את הערבויות. זה פוגע בנו מאוד.

ליאור שפירא: אם סימנתם את זה להריסה, מדוע חשבתם שזה ייהרס?

ספי צביאלי: לא ידעתי. קניתי שלד שהיה תקוע שנים שהיה לו היתר.

ליאור שפירא: שקנית שלד עם היתר, בטח שעית שיעורי בית ובדיקה לדעת אם ההיתר הזה ישים, מדוע אז

חשבת שתוכל להרוס את הגגון?

ספי צביאלי: בהתחלה בעל הגגון הלך אתנו ואמר שהוא מוכן להרוס. ואז הוא החליט שהוא לא מעוניין להרוס ומחזיק אותנו כבני ערובה ואנחנו לא מליחים להגיע להסכם. הוא די מבקש את כל הבניין בכדי להרוס את הגגון.

יבגניה פלוטקין: לפי הערר, השטח של הגגון ומתחתיו זה בעצם תוספת שטח שלא נכללה בתחשיב כי זה סומן להריסה ולכן כחוסר ברירה סומן כלא שייך לבקשה.

ספי צביאלי: הערר קבע שלעירייה יש סמכות להוציא צו הריסה אך זה לא קרה. אם העירייה הייתה מוציאה צו הריסה, היינו ממשיכים אותו.

ליאור שפירא: מדוע לא עישונו זאת?

הראלה און אברם: זאת שאלה למחלקה הפלילית. אני יכולה לומר שבעבר, במקרים אחרים, שפנינו לבקש צו הריסה ללא הרשעה, מאוד קשה משפטית להשיג צווים כאלה. בתי המשפט לא אוהבים את השימוש בהם. זה

פתרון של סכסוך קנייני דרך בית משפט. לגבי המקרה הספציפי הזה, צריך לפנות למחלקה הפלילית ולברר מה הם עשו.

אודי כרמלי: קשה להרוס בדיעבד דברים שקיימים כבר עשרות שנים. בית המשפט שואל מדוע עכשיו. לכן אנחנו משתדלים לא להגיע לבתי משפט במקרים הללו. מדובר בהחלטה ציבורית וערכית.

מאיר אלויאל: אני מניח שאם נקבל את המלצת הצוות המקצועי כפי שהיא, אני מניח שהמצב יישאר כמו שהוא. אנחנו צריכים למצוא את הדרך שעדיין יהיה לו שווה לפרק.

אודי כרמלי: לטענת היזם הוא עשה את כל המאמצים להכשיר, לטענתו הוא לא מצליח להגיע להריסה. אני מאמין שהגגון הזה מפריע בעין גם לנו וגם ליזם. אף אחד לא רוצה את זה. אנחנו בנינו את המנגנון הזה של אי כלום הדירה וערבויות רק בכדי לאפשר את האכלוס של שאר הבניין.

ההקלטה הופסקה לבקשת היועצת המשפטית.

עמ' 560

מידע: 21-01948 רישוי: 22-0405 ת.בניין: 0038-002

ליאור שפירא: אנחנו מציעים לך שנסיר את ההגבלה, נוציא תעודת גמר ונשאר את הערבויות הבנקאיות כתנאי לשיפוץ או הריסת הגגון.

ספי צביאלי: אני מוכן לתת את הכסף במקום כערבות כתשלום לקופת העירייה וברגע שהעירייה תוציא צו, תשתמשו בכסף הזה למימוש ההריסה.

ליאור שפירא: אנחנו וועדה ומוסד תכנוני ולכן אנחנו לא יכולים לעשות זאת.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 47

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

לאחר שמיעת בעל היתר הבניה, הועדה המקומית מחליטה לתקן את החלטתה מיום 25.05.2022 באופן שהתנאי לאי איכלוס הדירה בקומה העליונה שנקבע כתנאי לביצוע שיפוץ יבוטל.

הועדה תאפשר את איכלוס הדירה והוצאת היתר שינויים לבנין בכפוף לקבלת ערבות בנקאית על סך 300,000 ש"ח, על מנת להבטיח את קיום תנאי פירוק הגגון או השלמת שיפוץ חיצוני של הקירות בקומת הקרקע וקומת הגלריה הכולל את חריגת הבניה. הכל לשביעות רצון מהנדס העיר בהתאם להנחיות השיפוץ העירוני.

יתר האמור בהחלטה מיום 25.05.2022 יותר על כנו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-0951	תאריך הגשה	14/06/2022	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	יסוד המעלה 46	שכונה	נוה שאנן	
גוש/חלקה	80099/6	תיק בניין	0039-046	
מס' תב"ע	287, 44, 9004, אף, ג1, מ, ע1	שטח המגרש	450.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דניאל אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	מנחם אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	עמית אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	ירון אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מבקש	ענת אהרוני	ברדיצ'בסקי 31, גבעתיים 5336618
בעל זכות בנכס	דניאל אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	מנחם אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	עמית אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	ירון אסטרוג	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	ענת אהרוני	ברדיצ'בסקי 31, גבעתיים 5336618
עורך ראשי	יואב מאירי	מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 177.5 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 177.5 % המותרים, עבור התקנת מעלית
3	תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 177.5 % המותרים על פי תכנית אף בשל הוספת 2 קומות
4	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
5	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 2 על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המות
6	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
7	הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
8	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
9	העברת אחוזי בנייה בין הקומות
10	בניית פרגולה מבטון מטוייח
11	תוספת 5 % שטחי שירות עבור שיפורי נגישות
12	בניית פרגולה קדמית במרחק 0.5 מ ממעקה הגג במקום 1.2 המותר
13	בנייה פרגולות קדמית ואחרית במרחק 0 ממעקות גג צידיים במקום 1.2 המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות

עמ' 562

מידע: 20-01146 רישוי: 22-0951 ת.בניין: 0039-046

#	התייחסות
1	ניתן לאשר את ההקלה לצורך שיפור תכנון
2	ניתן לאשר את ההקלה לצורך הקמת מעלית
3	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
4	ניתן לאשר את ההקלה , בהמשך לדיון החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר
5	ניתן לאשר את ההקלה , בהמשך לדיון החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר
6	ניתן לאשר את ההקלה , בהמשך לדיון החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר
7	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של הבניין
8	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
9	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
10	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן לבנות את הפרגולה מבטון בהתאם להוראות תכנית ג/1
11	ההקלה איננה רלוונטית
12	ההקלה איננה רלוונטית שכן הפרגולה מוצעת בהתאם לנסיגות המדרשות מהחזית הקדמית והאחורית
13	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לאשר את בניית הפרגולה ללא הנסיגות מהחזית הצדדית בהתאם להוראות תכנית ג/1

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 23.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 23.10.2025

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר כ"א ו- 142 מ"ר שטח מלאכה

דרישת התקן:

21.18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

חסר:

21.18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

1. בהתאם למדיניות הועדה מהנדס תנועה בדק את אפשרות תכנון מרתף חניה רגיל עם רמפה בתחום המגרש. כמו כן נבדקה על ידו אפשרות תכנון מרתף חניה עם גישה באמצעות מעלית רכב ומתקני חניה. חוות דעתו המנומקת והמלצותיו של מהנדס תנועה מקובלים.
2. גודל המגרש, חזית מסחרית, שטח פרטי בחזית הבניין ברוחב כ - 4.0 מ' המצטרף למדרכה, ריבוי ממד"ים לא מאפשרים לתכנן חניון.
3. 17 יחידות דיור מתוך 20 יחידות המתוכננות הם דירות קטנות(עד 50 מ"ר)
4. הנכס נמצא בקרבה לקווי רכבת הקלה.

לאור האמור לאיל, מומלץ על בניה ללא תכנון חניה במגרש ופתרון חלופי לדרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **21.18** מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי, תקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 16 שבו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון ברחוב הגר"א)

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 05.04.2022

מוצג חדר אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור 20 יח"ד וחדרי מלאכה מוצג תכנון תקין. שיפוע תוואי הפינוי יהיה מקס' 3%.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 28.06.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כל העצים מחוץ למגרש וכולם לשימור, חלקם בליווי אגרונום. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. הוצג פרט גדר שאינה חודרת לקרקע, כלונסאותיה ימוקמו מחוץ לרדיוסי השימור של העצים, כך שאינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 28.06.2022

מומלץ לאשר את הבקשה

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	6.00	20.00	2.00	שימור	2,412.00
2	זית אירופי	5.00	18.00	2.00	שימור	2,604.00
3	זית אירופי	6.00	17.00	2.00	שימור	1,736.00
4	זית אירופי	8.00	21.60	2.50	שימור	2,803.00
5	זית אירופי	8.00	18.00	2.50	שימור	1,953.00
6	ברוש מצוי	16.00	40.00	3.00	שימור	9,646.00
7	ברוש מצוי	16.00	20.00	3.00	שימור	2,412.00
8	ברוש מצוי	15.00	50.00	3.00	שימור	11,304.00
9	ברוש מצוי	16.00	25.00	3.00	שימור	3,768.00
10	איזדרכת מצויה	12.00	57.00	4.00	שימור	4,898.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	זית אירופי	3.00	14.10	2.00	שימור	1,206.00
12	זית אירופי	3.00	20.60	2.00	שימור	2,562.00

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך לדיון החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים, אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר, הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר הגשת מפרט מתוקן.

נימוקי הדיון הנוסף:

- א. הבקשה הנדונה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד, סורבה ע"י הוועדה המקומית ביום 7.9.22 מהטעמים הבאים:
- התכנון עם הבניה בחריגה מקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, אינו נחוץ למימוש הזכויות שניתן לממשם במסגרת קו הבניין הקדמי המותר לחזית, כאשר הבניה בנסיגה מקו הבניין הקדמי מייצרת חזית לא רציפה לאורך הרחוב ואינה תואמת את הקיים בשאר הבניינים, בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה לפיהן בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.
 - התאמת הבניין לקו הבניין עפ"י התב"ע מהווה שינוי מהותי בתכנון ובשטחים.
 - הבקשה נוגדת הוראות תכנית ג1, לעניין השטחים המותרים ובגדר סטייה ניכרת.
 - כוללת הסדרת מרפסות בחריגה מקו הבניין האחורי המותר עפ"י התב"ע ולא פורסמה כהקלה.
 - כוללת בניה ללא חזית רציפה לאורך הרחוב ובנסיגה מהבנוי אצל השכן בקיר משותף.
- ב. על החלטת הוועדה, הוגש ערר לוועדת הערר המחוזית, ע"י המבקש. החלטת ועדת הערר ביום 23.7.23 אישרה את הערר בחלקו וקבעה:
- ההקלות המבוקשות בקו הבניין הקדמי, הצידי והאחורי מאושרות משיש להן הצדקה תכנונית.
 - יש לתקן את אופן הצגת הבינוי בקומת הגג כך שיתאים להוראות תכנית ג/1 כפי שהצהיר עורך הבקשה בדיון, מדובר בטעות בשרטוט;
 - ההחלטה בדבר העדר אפשרות להציב את המרפסות האחוריות כפי שהוצע, תיוותר בתוקפה והללו יבוטלו.
- ג. בעקבות החלטת ועדת הערר הגישה הוועדה המקומית בקשה לדיון חוזר וזה התקיים ביום 29.11.23.
- ד. בהמשך לדיון החוזר, לאור הערות ועדת הערר, החליטו הצדדים להגיע להסכמות אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר ולפיה לאור נסיבותיו הייחודיות של המקרה הנדון תתאפשר במקרה הנדון הנסיגה המבוקשת מקו הבניין הקדמי. לאור זאת, תתאפשר הקלה בקו הבניין האחורי וכן בקו הבניין הצידי הדרומי המושפע מקו המגרש הדרומי. כן הוסכם, כי תכנית ההיתר תתוקן כך שתתאם את הוראות תכנית ג/1, וכי המרפסות האחוריות שהתבקשו יבוטלו.
- ה. מפרט הבקשה תוקן כך שהינו תואם את הוראות תכנית ג/1 וכן בוטלו המרפסות האחוריות.
- ו. הבקשה להיתר מובאת כעת לדיון לצורך מתן החלטה ביתר רכיבי הבקשה להיתר ובהקלות הנוספות שהתבקשו במסגרתה אשר לא נדונו לאור סירוב הבקשה ומשכך גם לא עמדו לפיתחה של ועדת הערר ולא ניתנה בהן החלטה.

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (ע"י נרית ארגש)

1. בהמשך לדין החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר, לאשר את הבקשה הנדונה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
 - תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
 - תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
 - תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
 - הקלה בקו בניין אחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
 - הקלה בקווי הבניין הצדדיים ב-10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
 - תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 - ניוז זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 21.18 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ן הבניה (בקרת תכ"ן ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	דיגום גז הקרקע יבוצע לאחר הריסת המבנה ללא הריסת רצפות. כל פעולת דיפון או חפירה באתר תבוצע רק לאחר קבלת מכתב מהמשרד להגנת הסביבה המציין את סיום הדרישות לאתר בנושא זיהום קרקע וגז קרקע.
2	יש להודיע לרשות לאיכות הסביבה מראש על מועד הריסת המבנה, התקנת הבארות וביצוע הדיגומים. חו"ד אקוסטית של חברת א. עדי מתאריך: 1.12.24 סימוכין: 3-5732 תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
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	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימסרו המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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
	ז. רישום היחידות המלאכה שבקומת הקרקע לשימוש למלאכה בלבד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 27.10.24
6	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 27.10.24
7	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.
8	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה.
	תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר.
	תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.
12	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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרכון קודם

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מהות עבודות בניה
הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 3 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע וסה"כ 20 יח"ד (מתוכן אחת על הגג).

מצב קיים:

בנין בן קומה אחת ומכולות המסומנים להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים/בקשות רלוונטיים
	בשנת 2021 הוגשה בקשה דומה, מס' 21-0750 להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם יחידות סטודיו בקומת הקרקע, עבור 20 יח"ד, הבקשה נדחתה ע"י הוועדה שכן: - התכנון עם 3 יחידות אומנות בקומת הקרקע דומה לחלוקה למגורים בקומות העליונות נוגד את דרישת תכנית F כי קומת הקרקע תהיה מיועדת ברובה לצרכי מלאכה ואומנויות שמשמעה כי לפחות 51% משטח קומת הקרקע ישמש למטרה עיקרית עבור השימושים הנ"ל ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון - מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר ומבוקש בפרסום בגדר סטייה ניכרת, בשל תכנון של 3 יחידות סטודיו בקומת הקרקע עם מטבחון ושירותים בכל אחת, בדומה למגורים בקומות העליונות גורם להקטנת השטח המותר בקומת הקרקע עד 40% לעומת 50% שמעניקה תכנית F לקומת הקרקע אינה משמשת למגורים כלל. אולם הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. תכנון קומת הקרקע מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למותר, בגדר סטייה ניכרת, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי לתכנון. - הוגשה בניגוד לתקנות לעניין בנייה בקיר משותף, ללא הצגת קיר הבניין השכן במתכונתו הנוכחית- ללא הצגת פתחים ומידות.	2021	בקשה

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית F אזור מגורים מלאכה ואומנויות) נווה שאנן

סטטיה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים לפי תב"ע (ללא ג1)
חריגה של 70.96 מ"ר בשטחים העיקריים פורסמה במסגרת הקלות כמותיות (5%+5%+6%).	כ-869.44 מ"ר ב-6 קומות (ללא בנייה על הגג) והחריגה בשטחים פורסמה במסגרת הקלות כמותיות.	177.5% משטח מגרש של 450 מ"ר לפי חישוב של 50% בקומת קרקע ללא מגורים ו- 45% בקומה טיפוסית שמהווה 798.75 מ"ר	

מותר	מוצע	סטייה	
שטחי שרות (לתב"ע F) 30% מהשטח העיקרי המותר (239.62 מ"ר) + מרחבים מוגנים (ממ"דים) לפי הדרוש על פי התקנות (262.5 מ"ר) סה"כ 502.12 מ"ר	סך הכול כ- 471.7 מ"ר ומתוכם כ-223.21 מ"ר עבור מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) +5% עבור נגישות שמהווים 22.5 מ"ר בצירוף חוו"ד יועץ נגישות.	כמו כן פורסמה הקלה להעברת הזכויות בין הקומות לטובת סידור קומות שוות.	
קווי בניין לרחוב יסוד המעלה - 3 מ' לצדדים - 3 מ' או 0 קיר משותף	3.9 מ' + מרפסות בולטות עד 1.2 מ' מקו הבניין המותר לפי הנקבע בתקנות. הנ"ל גורם לחריגה מקווי הבניין הצדדיים והאחורי שאינה מוצדקת תכנונית מאחר ולא נחוצה למימוש הזכויות שניתן לממש במסגרת קווי הבניין המותרים לחזית. צדדי דרומי: 2.7 מ' צד צפוני: קיר משותף חופף עם הבניין הקיים בחלקה הסמוכה מצפון- למעט בניה בנסיגה בחלק	הבניה בנסיגה לא תואמת את הקיים בשאר הבניינים לאורך החזית המסחרית ונוגדת את ההנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה לפיהן בניין חדש יתאים לעקרונות הבניוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו. התאמת הבניין לקו הבניין עפ"י התב"ע מהווה שינוי מהותי בתכנון ובשטחים. כמו כן, החריגה המוצעת מקווי הבניין הצדיים והאחורי אינה מוצדקת תכנונית שכן ניתן לממש את הזכויות במסגרת קו הבניין המותר לחזית 0.3 מ' (10%) פורסמה כהקלה להקטנת קו הבניין הצדדי המותר בניה ללא חזית רציפה לאורך הרחוב ובנסיגה	

עמ' 569

מידע: 20-01146 רישוי: 22-0951 ת.בניין: 0039-046

מותר	מוצע	סטייה
לאחור - 5 מטרים	הקדמי, הגורמת לסידור עמוד בלבד בפניה לכיוון המגרש השכן שלמעשה מייצרת חזית לא רציפה החריגה בקווי הבניין הצדדים אינה נחוצה למימוש הזכויות שניתן לממש תוך סידור הבניה בחזית בקו הבניין המותר ללא הנסיגה ממנו. אחורי: 4.5 מ' + הבלטת מרפסות עד 1.7 מ' מקו הבניין (40% מהמרווח המותר) בניגוד לנקבע בתקנות (לא פורסם כהקלה).	מהבנוי אצל השכן בקיר משותף. 0.5 מ' (10%) מעבר לקו הבניין האחורי המותר + הבלטת המרפסות בסך של עד 40% בניגוד לתקנות והנ"ל לא פורסם כהקלה
מספר קומות	4 קומות – לפי התב"ע. (3+קומת ביניים)	2 קומות מעבר למותר מכוח התקנות פורסמו כהקלה.
צפיפות	על פי החלטת הוועדה שטח דירה מינימאלי של לפחות 50 מ"ר (כולל ממ"ד)	20 יחידות דיור (ללא דירה על הגג) בשטח של 50 מ"ר (כולל ממ"ד)
שימושים	מלאכה ואומנויות בקומת הקרקע בגובה עד 4.5 מ' בלבד (לפי פרוטוקול מספר 219 גובה הקומה יהיה עד 4.5 מ' בלבד). על פי הנקבע בתכנית F: רוב השטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש למלאכה ואומנות.	בחזית- 2 יחידות למלאכה ואומנות ובעורף הקומה יחידה אחת לאומנות ומלאכה בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תכנית F.
	מגורים בקומות העליונות	מגורים בקומות העליונות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/דירת גג מכוח ג1

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
65% משטח הגג	67% משטח הגג מתוכננת דירה בשטח של 80 מ"ר	2% ובגדר סטייה ניכרת	

עמ' 570
מידע: 20-01146 רישוי: 22-0951 ת.בניין: 0039-046

מותר	מוצע	סטייה
	ובנוסף חדר יציאה לגג עבור היחידה המערבית	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5 מ'
נסיגות	2 מטרים מדופן החזית הקדמית	2.3 מ'
בינוי	דירת גג – בשטח של לפחות 80 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד) גישה לגג המשותף	מתוכננת דירה בשטח של כ-80 מ"ר (כולל ממ"ד) ובנוסף חדר יציאה לגג עבור הדירה המערבית. גישה לגג המשותף

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	1
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגרי מים, חדר טכני, חדר אופניים, מחסנים דירתיים
תכסית	80% משטח המגרש ועד 85% בהתאם לתמ"א 34 והנחיות מרחביות	כ-70%

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חלקי הבניין - גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב פודסט מול מעלית - רוחב חדר מדרגות - אוורור כל השטחים	+	
פיתוח שטח - גובה גדרות - מרווח קדמי	+	לא הוצגו המפלסים הרלוונטים לבדיקת גובה הקרקע וגובה הגדרות המבוקשות סומנה זיקת הנאה במרווח הקדמי

הערות נוספות:

1. התכנון עם הבניה בחריגה מקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, אינו נחוץ למימוש הזכות שניתן לממש במסגרת קו הבניין המותר לחזית הקדמית. הבניה בנסיגה מקו הבניין הקדמי אינה תואמת את הקיים בשאר הבניינים לאורך החזית המסחרית ונוגדת את ההנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה לפיהן בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו. התאמת הבניין לקו הבניין עפ"י התב"ע מהווה שינוי מהותי בתכנון ובשטחים.
2. כוללת מרפסות בחריגה מקו הבניין האחורי שלא פורסמה
3. בניה ללא חזית רציפה לאורך הרחוב ובנסיגה מהבנוי אצל השכן בקיר משותף.
- 4.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % 177.5 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל % 177.5 המותרים, עבור התקנת מעלית
3. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל % 177.5 המותרים על פי תכנית אף בשל הוספת 2 קומות
4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
5. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 2 על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
6. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר
7. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
8. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
9. העברת אחוזי בנייה בין הקומות
10. בניית פרגולה מבטון מטויח
11. תוספת 5 % שטחי שירות עבור שיפורי נגישות
12. בניית פרגולה קדמית במרחק 0.5 מ ממעקה הגג במקום 1.2 המותר
13. בנייה פרגולות קדמית ואחרית במרחק 0 ממעקות גג צידיים במקום 1.2 המותר

הודעה אחרונה נמסרה בתאריך 16.2.22, לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי שירלי בר 28/06/2022

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר כ"א ו- 142 מ"ר שטח מלאכה דרישת התקן:

21.18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

חסר:

21.18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת: בהתאם למדיניות הועדה מהנדס תנועה בדק את אפשרות תכנון מרתף חנייה רגיל עם רמפה בתחום המגרש. כמו כן נבדקה על ידו אפשרות תכנון מרתף חנייה עם גישה באמצעות מעלית רכב ומתקני חנייה. הנכס נמצא בקרבה לקווי רכבת הקלה, לכן הומלץ על בנייה ללא פתרון חנייה במגרש. חוות דעתו המנומקת והמלצותיו של מהנדס תנועה מקובלים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 21.18 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תכנית חי, תקנות חנייה מכיוון שהנכס מצוי באזור חנייה מס' 16 שבו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון ברחוב הגר"א) המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

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.

כל העצים מחוץ למגרש וכולם לשימור, חלקם בליווי אגרונום.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

הוצג פרט גדר שאינה חודרת לקרקע, כלונסאותיה ימוקמו מחוץ לרדיוסי השימור של העצים, כך שאינם פוגעים בשורשי העצים לשימור הסמוכים אליה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופי	6.0	20.0	2.0	שימור	2,412
2	זית אירופי	5.0	18.0	2.0	שימור	2,604
3	זית אירופי	6.0	17.0	2.0	שימור	1,736
4	זית אירופי	8.0	21.6	2.5	שימור	2,803
5	זית אירופי	8.0	18.0	2.5	שימור	1,953
6	ברוש מצוי	16.0	40.0	3.0	שימור	9,646
7	ברוש מצוי	16.0	20.0	3.0	שימור	2,412
8	ברוש מצוי	15.0	50.0	3.0	שימור	11,304
9	ברוש מצוי	16.0	25.0	3.0	שימור	3,768
10	איזדרכת מצויה	12.0	57.0	4.0	שימור	4,898
11	זית אירופי	3.0	14.1	2.0	שימור	1,206

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	זית אירופי	3.0	20.6	2.0	שימור	2,562

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

לא לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד שכן:

1. התכנון עם הבניה בחריגה מקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, אינו נחוץ למימוש הזכויות שניתן לממש במסגרת קו הבניין הקדמי המותר לחזית, כאשר הבניה בנסיגה מקו הבניין הקדמי מייצרת חזית לא רציפה לאורך הרחוב ואינה תואמת את הקיים בשאר הבניינים, בניגוד להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה לפיהן בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.
2. התאמת הבניין לקו הבניין עפ"י התב"ע מהווה שינוי מהותי בתכנון ובשטחים.
3. הבקשה נוגדת הוראות תכנית ג1, לעניין השטחים המותרים ובגדר סטייה ניכרת.
4. כוללת הסדרת מרפסות בחריגה מקו הבניין האחורי המותר עפ"י התב"ע ולא פורסמה כהקלה
5. כוללת בניה ללא חזית רציפה לאורך הרחוב ובנסיגה מהבנוי אצל השכן בקיר משותף.

הודעה על חו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 25

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 22-0016-2 מתאריך 07/09/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד שכן:

6. התכנון עם הבניה בחריגה מקווי הבניין הצדדים והאחורי המותרים, אינו נחוץ למימוש הזכויות שניתן לממש במסגרת קו הבניין הקדמי המותר לחזית, כאשר הבניה בנסיגה מקו הבניין הקדמי מייצרת חזית לא רציפה לאורך הרחוב ואינה תואמת את הקיים בשאר הבניינים, בניגוד להנחיות המרחביות/ מדיניות הוועדה לפיהן בניין חדש יתאים לעקרונות הבינוי והעיצוב התואמים את קנה המידה והמאפיינים של הרקמה הבנויה בסביבתו.
7. התאמת הבניין לקו הבניין עפ"י התב"ע מהווה שינוי מהותי בתכנון ובשטחים.
8. הבקשה נוגדת הוראות תכנית ג1, לעניין השטחים המותרים ובגדר סטייה ניכרת.
9. כוללת הסדרת מרפסות בחריגה מקו הבניין האחורי המותר עפ"י התב"ע ולא פורסמה כהקלה
10. כוללת בניה ללא חזית רציפה לאורך הרחוב ובנסיגה מהבנוי אצל השכן בקיר משותף.

הודעה על חו"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 48
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0019 מתאריך 05/11/2025:

1. בהמשך לדיון החוזר בוועדת ערר והסכמות הוועדה המקומית והעוררים אשר קיבלו ביום 12.12.2023 תוקף של החלטת ועדת הערר, לאשר את הבקשה הנדונה להריסת כל הקיים על המגרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, למגורים עם 2 יחידות למלאכה ואומנות בקומת הקרקע בחזית לרחוב ואחת בעורף הקומה, עבור סה"כ 20 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:
- תוספת עד 6% לצורך שיפור תכנון;
 - תוספת עד 5% לצורך הקמת מעלית;
 - תוספת עד 5% בגין תוספת 2 קומות לשם תכנון אופטימלי;
 - הקלה בקו בניין אחורי ב-10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
 - הקלה בקווי הבניין הצדדיים ב-10% (2.7 מ') במקום 3 מ' המותרים עבור מימוש זכויות;
 - הוספת 2 קומות נוספות מעל ל-4 הקומות המותרות לצורך תכנון מיטבי של הבניין;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 - ניווד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;

2. לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 21.18 מקומות חנייה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקר חנייה, בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכ" ע"י מהנדס הוועדה)
2	אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	דיגום גז הקרקע יבוצע לאחר הריסת המבנה ללא הריסת רצפות. כל פעולת דיפון או חפירה באתר תבוצע רק לאחר קבלת מכתב מהמשרד להגנת הסביבה המציין את סיום הדרישות לאתר בנושא זיהום קרקע וגז קרקע. יש להודיע לרשות לאיכות הסביבה מראש על מועד הריסת המבנה, התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.
2	חו"ד אקוסטית של חברת א. עדי מתאריך: 1.12.24 סימוכין: 5732-3 תהווה חלק בלתי נפרד ממסמך התנאים להיתר הבניה.
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	העבודות תתבצענה בשני שלבים: שלב א': הריסת המבנה (גג וקירות בלבד), ביצוע דיגום מוודא וכל הוראות המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה עד לקבלת אישורם להמשיך בעבודות באתר. לא תבוצע כל בניה עד לאישורם. שלב ב': ביצוע המשך בניה בהתאם להנחיות שימור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים או הרשות לאיכות הסביבה. לא יבוצע שלב ב' אלא לאחר קבלת אישורם לסיום שלב א'.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
3	הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, למבנה להריסה.
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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
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 ז. רישום היחידות המלאכה שבקומת הקרקע לשימוש למלאכה בלבד.
4	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5	מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 27.10.24
6	מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם מיום 27.10.24
7	הגשת אישור לגמר מהרשות לאיכות הסביבה לכך שאין לה דרישות נוספות מבעל ההיתר.
8	תבוצע מדידת רעש בפועל על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט לאחר התקנת המערכות. המדידה תבוצע במצב בו רעש הרקע נמוך ככל הניתן בסמוך למקורות הרעש/ פתחי אוורור, בדירות המגורים בפרויקט הקרובות ביותר ובקרבת מבני המגורים בסביבה הקרובה. תבוצע מדידת רעש תחבורה עם חלון סגור בחדר שינה ובחדר מגורים על ידי היועץ האקוסטי של הפרויקט. המדידה תתבצע בדירה הפונה לחזית הרועשת ביותר. תנאי לטופס גמר - הגשת דו"ח אקוסטי שבו תפרטנה תוצאות המדידה אשר תוכחנה כי מתקבלת עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות של עיריית תל אביב יפו, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וכל חוק תקנה וחוק עזר אחר, ביחס למערכות הבניין ואישור היועץ כי כל האמצעים האקוסטיים שהונחו בחוות הדעת הושמו בפועל.
9	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
12	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.

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	24-1306	תאריך הגשה	17/09/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מרחביה 15	שכונה	פלורנטין	
גוש/חלקה	8985/2	תיק בניין	0179-015	
מס' תב"ע	תמ"א/1, תמ"א 38/3א	שטח המגרש	208.00	

בעל עניין	שם	כתובת	
מבקש	יואב גולן	מרחביה 15, תל אביב - יפו	6610615
בעל זכות בנכס	רינה גולן	מרחביה 15, תל אביב - יפו	6610615
עורך ראשי	אדם כהן	בית ירח 18, תל אביב - יפו	6772310
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו	

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השנייה, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, עם מסחר בקומת הקרקע, המוגדר ברשימת הבניינים למרקם לשמירה.

ב* – 31.7.23 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."

לבניין הנדון לא נמצא היתר להקמתו. לתיק המידע הוגשו המסמכים הנדרשים בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לבניינים אשר לא נמצא להם היתר בניה. בבחינה המרחבית הבקשה נבדקה על פי המסמכים שהוגשו: מפת מדידה חתומה ע"י מודד מוסמך וכן חו"ד מומחית לפענוח תצ"א יעל הרשקו: " שנת הבניה של המבנה ברח' מרחביה 15 בת"א היא לפני שנת 1946. לא ניתן לומר בדיוק מה שנת הבניה מפני שלא קיימים צילומים בשנים הסמוכות לפני כן במרכז מיפוי ישראל. על כן ניתן לומר שהמבנה קיים משנת 1946 לפחות, ויש לו 3 קומות.

בנוסף לפענוח תצלומי האויר מהשנים 1946-1965, פוענח גם תצלום משנת 1963 על מנת לוודא את מיקומה וגודלה של הקומה השלישית. משלוש תקופות הפענוח, ניתן לראות כי המבנה דומה בגודלו ובקונטור המבנה למבנה כיום ובנוסף, מתיישב עם תשריט המדידה משנת 2022 של המודד מצארוהה חוסאם, הן מבחינת

קונטור המבנה והן מבחינת גודל".

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 3 בעלים.
על הבקשה חתומים 2 בעלים המהווים 66% ולא הוגשה התנגדות.
הודעה נשלחה לבעלים שלא חתמו.

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 מרחביה - 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 0.7כ מ' שמהווה 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לתקנות.	
צדדיים	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.	קירות משותפים חופפים	
אחורי	5 מ' הועדה המקומית יכולה לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי עד 10%	4.5 מ'+ מרפסות החורגות עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי	0.5 מ' - הועדה המקומית יכולה לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38 -פורסמה הקלה לבניית גזוזטראות בחריגה עד 40% מקו בניין אחורי
שטח עיקרי לפי תב"ע: לפי תמ"א 38	192.5 % משטח המגרש של 208 מ"ר המהווים 400.4 מ"ר שביניהם: 70% בקומת הקרקע 52.5% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית 124 מ"ר+ 13 מ"ר=137 מ"ר 137 מ"ר * 3 קומות = 411		- פורסמה הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות -פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38 שטחי שירות ב-3 קומות בתחום תב"ע 44	מ"ר 411 מ"ר + 13 מ"ר = 423 מ"ר 400.4 + 423 מ"ר = 823.4 מ"ר (ללא בנייה על הגג) ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר	עד 20 מ"ר לכל קומה בהתאם למותר	
מספר קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה	3 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים) תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 5 קומות + בניה חלקית על הגג	סה"כ 5 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים בחזית 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 45-75 מ"ר) 70% דירות שהן 4 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 שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר	יח"ד אחת בשטח 40 מ"ר יח"ד אחת בשטח מעל 85 מ"ר (כוללת את חדר היציאה לגג) 4 יח"ד בשטח ממוצע של 55 מ"ר	
שימושים על פי הנקבע	בקומת הקרקע וא' מסחר ומשרדים.	קומת קרקע מסחר קומה א' משרדים	

עמ' 579

מידע: 23-00984 רישוי: 24-1306 ת.בניין: 0179-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בפרסום 77-78	כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.	שאר הקומות מגורים	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	4.45 מ' רצפת קומה א' מוצעת בהתאמה לגובה המרפסת הקיימת בבניין למרקם לשמירה.	
חלחול בקומת קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78	15% חלחול שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	21%	
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר המדרגות המשותף	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכנית	65%	65%	
	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה	80%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.8 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזית לרחוב	1.4 מ'	0.6 מ' פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין בקומת הג
בינוי	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג גישה לשטח המשותף גישה לשטח משותף "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל	חדר יציאה לגג גישה לשטח המשותף מוצעת באמצעות המשך חדר המדרגות הכללי הוצג גג כחול	

עמ' 580

מידע: 23-00984 רישוי: 24-1306 ת.בניין: 0179-015

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	העיר		

בניה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית עו):

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/שטח אחסון נלווה למסחר בקומת הקרקע	
תכסית	85%	85%	

הערות נוספות:

- הבקשה כפי שהוגשה כללה ליקויים שונים לרבות: חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה, לא הוצגה הוכחה להסדרת חלחול של 15% חלחול, לא הוצג תמהיל יח"ד בניגוד לפרסום 77/78, לא הוצג שימוש שאינו למגורים בקומה א', בניגוד לפרסום 77-78, אין התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות
- ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וזה הגיש תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים
- חו"ד מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכן הרישוי**

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 2.5 קומות מתוקף תמא 38 והקמת מבנה בן 5 קומות וקומת גג חלקית
2	תוספת שטחים מתוקף תמ"א 38
3	תוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
4	ביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה
5	ניוד זכויות ושטחים בין הקומות
6	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 6% משטח המגרש
7	תוספת לשטחים העיקריים בשיעור של 5% משטח המגרש
8	הקטנת הנסיגה של קומת הגג ממעקה הגג של החזית הקדמית לכיוון רח' מרחביה למרחק של 1.4 מ' במקום ה-2 מ' המותרים על פי תכנית.
9	אי נסיגה ממעקה הגג ומקוי בניין צידיים בקומות הגג החלקיות
10	אי נסיגה ממעקה הגג ומקוי בניין אחורי בקומות הגג החלקיות
11	הקלה בקו בניין אחורי בשיעור של 10% ובמרחק 4.50 מ' מגבול מגרש במקום ה-5.0 מ' המותרים
12	הקלה בקו בנייה צדי של הפרגולה בגג וביטול הנסיגות בחזית הצדית
13	הקלה בגובה קומת הגג לגובה של עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה כשאר קומות המבנה
14	הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 2.0 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תכנית תמ"א 3
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תכנית תמ"א 3
3	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תכנית תמ"א 3
4	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
5	ניתן לאשר את ההקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של הבניין
6	ההקלה איננה רלוונטית שכן לא נעשה שימוש בהקלות הכמותיות

#	התייחסות
7	ההקלה איננה רלוונטית שכן לא נעשה שימוש בהקלות הכמותיות
8	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג ל 1.4 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזית, כאשר הובטח כי תכסית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג.
9	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן לאשר בניית חדר יציאה לגג לא הנסיגות בחזיתות הצדדיות בהתאם להוראות תכנית ג/1
10	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן לאשר בניית חדר יציאה לגג לא הנסיגות בחזית האחורית בהתאם להוראות תכנית ג/1
11	אין מדובר בהקלה שכן הוועדה יכולה לאשר את הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% עפ"י מדיניות הוועדה לתמ"א 38
12	ההקלה איננה רלוונטית שכן ניתן לאשר בניית פרגולה ללא הנסיגה הנדרשת בחזית הצדדית בהתאם להוראות תכנית ג/1
13	ההקלה איננה רלוונטית שכן גובה קומת הגג תואם את הוראות תכנית ג/1
14	ניתן לאשר את ההקלה לבניית גזוזטראות בחריגה עד 40% מקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים

תאריך הודעה אחרונה: 19/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 21.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - נדב פרסקו 21.10.2025

הבקשה כוללת:

מבנה חדש של מגורים ומסחר ובו:
6 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר
132 מ"ר שטח מסחרי
110 מ"ר שטח משרדים

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקום חניה לרכב נכה
4 מקומות חניה לאופנועים
8 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
8 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

10 מקומות חניה לרכב פרטי
3 מקום חניה לרכב נכה

עמ' 582

מידע: 23-00984 רישוי: 24-1306 ת.בניין: 0179-015

4 מקומות חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

בשל ממדי המגרש, והיות ומתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע, וקווי המגרש 0, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את 10 החניות הנדרשות למילוי התקן.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע 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 - נדב פרסקו 24.04.2025

בית משותף ובו 6 דירות ושטח מסחרי של כ-80 מ"ר. מוצג חדר אשפה ובו:

3 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

2 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

אזור אחסנת קרטונים.

נפח מאושר.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 24.04.2025

מוצגות 2 נטיעות חדשות. נוסף תנאי לגמר.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2023

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

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 04.04.2024)

חו"ד לתיק ורוד

03/04/2024

כ"ד אדר ב תשפ"ד

מרחביה 15 – מרקם לשמירה

נבנה בשנת 1933 ושימש במקור למסחר ומגורים

הנחיות מחלקת השימור להיתר בנייה

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזית הראשית של המבנה המקורי בתנאי שיפוצה על פי המקור, 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 בגוף 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 החזית הקדמית המקורית במבנה.

- 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.

- 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

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

תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים

עמ' 584

מידע: 23-00984 רישוי: 1306-24 ת.בניין: 015-0179

מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.

- מרפסות

פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.

איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור.

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.

- מזגנים ומערכות טכניות

פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים 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.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.

המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו.

איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי.

איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים 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.

- 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.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

מי אביבים - (ע"י 11.09.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

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 - לא תקין הערה: לא מאשרים שוחת ביוב תלויה במרתף, אי אפשר למקם שוחה בתוך חנות, יש להציג חתך ביוב בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 29.01.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה

מים - תקין - "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש"

ביוב - תקין - "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי"

מכון בקרה - תקין

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.05.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 2 בגוש 8985 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 אילנית הדסי 10.04.2024)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובניה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- הקטנת קו הבניין אחורי עד 10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע;
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
- תוספת יח"ד מכח תמ"א 38;
כולל ההקלות הבאות:
- נידוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
- הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
- בניית גזוזטראות בחריגה של 40% מקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים;

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים להתחלת עבודות

התנאי

- 1 הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 2 לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- 3 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

התנאי

- 1 אישור פיקוד העורף
- 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 ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישור מ 4.4.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
- 4 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).
- 5 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.
 - ה. הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד.
 - ו. שתי היחידות בקומה השניה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
- 6 קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
- 7 יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
- 8 אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יחידות דיור, תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז למרקם לשמירה, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
 - הקטנת קו הבניין אחורי עד 10% (4.5 מ') במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע;
 - תוספת 2 קומות מעבר למותר עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת יח"ד מכח תמ"א 38;
 - כולל ההקלות הבאות:
 - ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 - הקטנת הנסיגה הנדרשת על הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
 - בניית גזוזטראות בחריגה של 40% מקו הבניין האחורי לצורך רווחת הדיירים;

2. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 10 מקומות חניה החסרים על פי התקן על ידי השתתפות בקרן חניה.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2	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	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	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 הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
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

עמ' 589

מידע: 23-00984 רישוי: 24-1306 ת.בניין: 0179-015

#	תנאי
	בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ 4.4.24 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	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).
5	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. ה. הממ"מ בקומת המרתף ישמש עבור יחידות המסחר בלבד. ו. שתי היחידות בקומה השנייה ישמשו למשרדים בלבד. אין להשתמש ביחידות אלו למטרה אחרת מעבר למסומן במפרט.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
8	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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