

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 25-0020-2 תאריך: 19/11/2025 שעה: 10:00
 באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, אמיר בדראן,
 דייבי דישטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-0940	0844-003	קהילת ביאלסטוק 3	עומר בן חורין	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	1
2	25-0232	0984-007	רדינג 7	מיכל וול	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	9
3	24-1471	0833-008	רומנילי 8	י.מ.ד. אומן הנדסה ובנייה בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	20
4	25-0445	0842-079	צה"ל 79	רפאל טטרו	בניה חדשה בניין דירה/קוטג'	36
5	25-0058	0821-023	קהילת ורשה 23	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	45
6	24-1409	0905-020	מרכוס דוד 20	י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	65
7	25-0109	0930-017	אינשטיין 17	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	83
8	24-1210	0984-018	רדינג 18	קן התור התחדשות עירונית רדינג 18-20 תל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	96
9	22-1054	0494-027	שטריקר 27	זאב צאנין	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	128
10	24-0228	0055-011	טיומקין 11	ארז פנחס בלגה	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	154
11	25-0153	0084-025	טרומפלדור 25	אלכס קרלין	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	160
12	25-1367	0018-003	שינקין מנחם 3	לבאור בשינקין 3 בע"מ	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	167
13	23-0498	0069-037	החשמונאים 37	לאה ברוידס	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	173
14	22-0826	0199-047	ירמיהו 47	די האוס בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	188
15	24-0670	0361-055	מלצ'ט 55	קבוצת זוארץ מלצ'ט 55 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	214
16	24-1687	0327-003	שולמית 3	שולמית 3 נדל"ן בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	249
17	23-0945	-0004	אלנבי 35א	א.ש.ל. דוד ייזום	תוספות בניה תוספת בניה לפי	269

#	בקשה	תיק בנין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
		035א		נדל"ן בע"מ	תמ"א 38	
18	25-0902	1229-008	ארניה אוסוולדו 8	יואב זהבי	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	284
19	24-1648	0584-031	הזהר 31	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	298
20	24-1785	0130-013	רבינוביץ שפ"ר 13	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	310
21	24-1826	0130-015	רבינוביץ שפ"ר 15	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	תוספות בניה תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	319
22	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	328
23	24-1214	0532-004	התעשיה 4	מצליח דוד נמר	שימוש חורג שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוכ שימושים	334
24	23-1280	1006-031	יפתח 1	עידו ליפשיץ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	340
25	23-0623	1076-003	יפתח 3	שוקי אלדד	תוספות בניה תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	350
26	24-0109	4031-042	נתן 41	לימור כבירי	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	362
27	25-0318	0152-002	שלוש 2	מרדכי סעדון	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	377
28	24-1192	3507-017	דה מודינה אריה 17	אחיעז המרמש	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	386
29	24-1009	3551-061	סמטת חכמי ישראל 8	יורבילדינג מבנים בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	395
30	24-0271	3770-051	מחרוזת 51	מרחבים בסומקן 10 בע"מ	תוספות בניה תוספת בניה לפי תמ"א 38	420
31	23-1267	3173-014	דונולו הרופא 14	יוסף מוחמד אגבאריה	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	427
32	25-1530	3824-004	טכולסקי קורט 4	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	שינויים חידוש היתר	436
33	25-1528	3824-007	טכולסקי קורט 7	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	שינויים חידוש היתר	439
34	25-1529	3824-008	טכולסקי קורט 8	נחום ליברמן	שינויים חידוש היתר	442
35	24-1665	3511-041	חזקיהו המלך 41	יורם אביר	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	445
36	25-1399	0036-015	פרץ י ל 15	מינה בורסוק	שימוש חורג שימוש חורג למגורים	452
37	24-0123	3093-018	הראובני דוד 18	גבראל דוד לוין	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	457
38	24-0776	0035-041	לוינסקי 41	יצחק טרכטינגוט	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	462

04/12/2025

י"ד כסלו תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 2-25-0020

תאריך: 19/11/2025

שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, אמיר בדראן, דייבי דישטניק

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	החל מביאליסטוק
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	ע"י מ"מ נוי אלראי
	אמיר בדראן	חבר מועצה	
	דייבי דישטניק	חבר מועצה	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-0940	תאריך הגשה	15/05/2025	
תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר הריסה		

כתובת	קהילת ביאלסטוק 3	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/473, 6636/306	תיק בניין	0844-003
מס' תב"ע	1, 9141, 2691, 2204, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	850.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עומר בן חורין	אביגיל 8, רמת גן 5252421
בעל זכות בנכס	שחר אטל אלדר	אביגיל 8, רמת גן 5252421
עורך ראשי	ליזי דלצ'רו	גן פריד-שד' הציונות/שרת 7, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	יגאל סייג	המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת יח"ד קיצונית מזרחית (שפונה לחזית קדמית לרח' קהילת ביאלסטוק) בבניין טורי קיים בחלקו בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת 2 קומות (קומה א' חלקית) ומעליה ניצול חלל גג רעפים, מעל מרתף, כמפורט: <u>במרתף</u>: קליניקה (לא הוגדר ייעוד) הכוללת חדר טיפולים, משרד ואחסון, חדר המתנה, חדר כביסה, מדרגות פנימיות וכניסה נפרדת למרתף ע"י בניית מדרגות חיצוניות מהחצר; <u>בקומת הקרקע</u>: ממ"ד, מטבח, חדר מגורים, חדר שירותים. הקומה בחלקה מקורה ע"י גג משופע עד לגובה 5.50 מ' משולב בגג שטוח עבור מערכות טכניות; <u>קומה א'</u>: מוצעת כקומה חלקית עבור 2 חדרי שינה, וחדרי שירותים; <u>קומת הגג</u>: מוצע ניצול חלל גג רעפים חד שיפועי עבור חדר שינה אחד וחדר שירותים. <u>במגרש</u>: הריסת כניסה הקיימת מהרחוב ליח"ד הנדונה כולל מדרגות חיצוניות והסדרת כניסה חדשה, הריסת גדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי כולל הריסת מסתור אשפה קיים, בניית גדר חדשה, הריסת מחסן קיים בחצר הצדדית הצפונית, הריסת מרפסת קרקע בחצר הצדדית הדרומית והסדרת מדרגות לירידה למרתף ומשטח מרוצף בשטח של כ-9 מ"ר.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין טורי ל-4 יח"ד בקירות משותפים. כעת מדובר ביח"ד הקיצונית המזרחית הפונה לרח' קהילת ביאלסטוק, בת קומה עם גג אסבסט מוצעת להריסה ובנייתה מחדש. בבניין הנדון הורחבה הדירה הקיצונית האחורית (המערבית) בת 2 קומות עם קומה שניה בתוך גג רעפים, טרם נוצלו זכויות של תב"ע ג1.

חמצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		836	21/11/1954	בניין טורי בן קומה ל-4 יח"ד בקירות משותפים.
		1103	17/3/1956	הוספת מרפסת בקומה א' (מדובר ביח"ד הנדונה)
		196	14/9/1962	שינויים ותוספת חדר וידר אמבטיה בקומה א' ומחסן בחצר (עבור יח"ד אמצעית מזרחית)
		785	16/11/1976	סידור גג אסבסט מעל גג בטון בבניין בן קומה אחת (מדובר ביח"ד הנדונה).
		2/65	5/6/1988	תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת קומה ב' לדירה אחת בבניין קיים בן קומה אחת (מדובר ביח"ד קיצונית מערבית).

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת בעלת תת חלקה מס' 1 וע"י המבקש (שאינו בעל זכות בנכס), נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס והתקבלו התנגדויות מבעלי הזכויות בנכס. נכסים - (ע"י שקד אברגיל 14.10.2024) המלצה לתת היתר חלקה 306 בגוש 6636 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2204 (הופקדה בתאריך 1/5/1984) טיפוס הרחבה B1 אזור הדר יוסף

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי עיקריים יח"ד מס' 1 (קיצונית מזרחית)	קומת קרקע: 50.18 מ"ר קומה א': 50.18 מ"ר סה"כ: 100.36 מ"ר	בקומת הקרקע : 59.95 מ"ר (לא כולל ממ"ד 12.84 מ"ר) בקומה א' : 52.80 מ"ר סה"כ: 112.75 מ"ר	12.75 מ"ר מעבר למותר מבוקשת הקלה יחסית של 6% מהווה 12.75 מ"ר שניתן להמליץ, אך לא בתכנון המוצע
שטח שירות ממ"ד	9 מ"ר + עובי קירות מסביב תב"ע לא קובעת שטחי שירות לבניינים שנבנו לפני שנת 1992	ממ"ד מוצע בקומת הקרקע בשטח 12.84 מ"ר כולל קירות. מוצע גגון בשטח 1.40 מ"ר בכניסה לדירה	הגגון בשטח 1.40 מ"ר לא חושב כשטח עיקרי.
קווי הרחבה בתכ' בינוי טיפוס B1	יח"ד מס' 1 קיצונית מזרחית: (לכיוון לרח' קהילת ביאלסטוק) : הרחבה של 3 מ' מהקיר הקיים (לפי נספח הבינוי רוחב מבנה קיים 3.92 מ'+ 3 מ')	רוחב יח"ד מוצעת 6.14 מ'	קווי הרחבה לא מסומנים בצורה נכונה במפרט, לא הוצגה הבניה קיימת בשאר יח"ד בבניין הטורי.

עמ' 3

מידע: 23-02321 רישוי: 25-0940 ת.בניין: 0844-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הרחבה = רוחב יח"ד לאחר הרחבה 6.92 מ') צד מערבי קיר משותף צד צפוני הרחבה של 1 מ' מקיר הבניין. צד דרומי הרחבה של 1 מ' מקיר הבניין. (לפי נספח הבינוי אורך יח"ד מס' 1 6.38 מ' + תוספת 1 מ' מקיר הבניין בשתי הצדדי 8.38 מ')	לצד המערבי קיר משותף שהינו אלכסוני תוך שטח יח"ד המערבית הסמוכה. אורך יח"ד החדשה כ-13.60 מ') בקומת הקרקע.	קיר המשותף לצד המערבי מתוכנן תוך יח"ד המערבית הסמוכה ולא ניתן לאשר. 5.22 מ' דבר שלא ניתן לאשר. המבוקש לא משתלב עם שאר הדירות בבניין
קו בניין בחזית לרחוב	3 מ'	3 מ'	לא ניתן להמליץ על כרכובים/עמודים בחריגה של 0.50 מ' מקו הבניין הקדמי בכל גובה הבניין המהווה סטיה ניכרת.
מספר יחידות דיור למבנה	4	4	
מספר הקומות	+2 ניצול חלל גג רעפים	קומת קרקע + קומה שניה חלקית מעליה ניצול חלל גג הרעפים	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2691

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	(א) 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. (ב) מה"ע רשאי לדרוש בתוכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התוכנית הכללית למגרש שלאחר ההרחבה.	הבניה הינה בשטח המותר כולל הקלה יחסית של 6%. לא הוצגו יח"ד הקיימות במגרש, ולא הוצג תכנית עתידית	התכנון אינו תואם נספח הבינוי, השטח המוצעת הינה במסגרת המותרים כולל הקלה יחסית של 6%, אך לעניין צורתה הבניה לא משתלבת עם שאר יח"ד בבניין. לא הוצגה הבניה הקיימת בשאר יח"ד הקיימות במגרש, ולא הוצגה תכנית עתידית אלא חזית עתידית בלבד שאינה תואמת לנספח הבינוי, ולא ניתן לאשר.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית 1ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
רום הגג	7 מ'	מעל קומה א' חלקית רום הגג 7 מ' חלק של קומת הקרע מקורה בגג שטח אליו מוצעים מתקנים טכניים וחלק בגג משפע בגובה 5 מ'.	השילוב של הגגות אינו תואם לנספח הבינוי לא תואם הוראות תב"ע ג1, לא ניתן לאשר.
שיפועי הגג	בין 40% - 50%	40% חד שיפועי מעל קומת הקרקע וחד שיפוי מעל קומה א', בין 2 הגגות מוצע מסתור לערכות טכניות על שטח גג שטוח.	לא ניתן לאשר תכנון הגגות כפי שמוצע
שטח קומת הגג	מגובה 1.80 מ'	26.62 מ"ר	
מתקנים טכניים	בתוך שיפועי גג הרעפים	מוצעים מתקנית טכניים על חלק הגג השטוח שמעל קומת הקרקע.	לא תואם לנספח הבינוי ולא ניתן לאשר.

התאמה לתכנית ע1 מרתפים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מרתף	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית קומת הקרקע לפי שטח המותר בתכ' הראשית + שטח ממ"ד 58.18 מ"ר + 12.84 מ"ר = 71.02 מ"ר	74.18 מ"ר	3.16 מ"ר מעבר למותר ולא ניתן לאשר.
הגדרת המרתף	רוב קירות המרתף קבורים באדמה - מעל 50%	הערה: לא הוצג חישוב הקירות של המרתף	
שימושים	חניה/חדר משחקים/ משרד בעל מקצוע חופשי/חרי שירותים/אחסנה	מוצע קליניקה (לא רשום איזה) עם חדר טיפולים, חדר המתנה כולל מטבחון, משרד/ אחסה, חדר שירותים, חדר כביסה, מדרגות פנימיות וחיצוניות.	לא נרשם עבור איזה מקצוע מוצעת הקליניקה.
כניסה נפרדת	תותר עבור משרד בעל מקצוע חופשי.	מוצעת כניסה נפרדת במרווח צדדי-דרומי	כניסה נפרדת למרתף מבוקשת כהקלה שניתן להמליץ אך לא סומן סיג של קליניקה.
חצרון אנגליות/מונמכות התאמה להנחיות מרחביות	ברחוב 1.50 מ' ובשטח 10 מ"ר ככל לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח הקדמי, למעט בבית פרטי או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד.	חצר אנגלית ברוחב 0.72 מ' ובשטח כ-1.90 מ"ר בחזית מזרחית (קידמית) חצר מונמכת בצורת "ר" ברוחב 1.32 מ' ובשטח כ-12 מ"ר בחזית מזרחית (קדמית) ובחזית צדדית דרומית לצורך הסדרת	הסדר חצרות אנגליות מונמכות בחזית קדמית נוגד הנחיות המרחביות ולא ניתן להמליץ. מדובר בבניין משותף וליח"ד הנדונה קיימות לה 3 חזיתות - 2 חזיתות צדדיות צפונית ודרומית, בנוסף לחזית הקדמית.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		כניסה נפרדת למרתף.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
פיתוח שטח /גדרות		X
הגדר בגבול מגרש המזרחי הפונה לרח' קהילת ביאלסטוק מוצעת להריסה ובניה מחדש. לא רשום גובה ולא מפלסי הקרקע פנים וחוף למגרש. גדרות הפרדה הוצגו כ"קיימות" לא ברור למי שייכות. פילרים אשפה, גז וכו' הוצגו כקיימים ולא הוצג גובהן. מסתור אשפה שמוצע להריסה ולא הוצג פתרון חלופי.		
מפלס כניסה קובעת		X
לפי מפה טופוגרפית מפלס הכניסה הקיים הינו +13.30 מוצע מפלס הכניסה +13.50 (0.55 מ' מעל מפלס הרחוב +12.95) ולא ניתנת להמליץ על שינוי מפלס הקיים בבניין טורי. בחתך לאורך הבניין הטורי (חתך ב-ב) לא הוצג מפלס הרחוב, ולא הוצגו מפלסי הכניסה ביח"ד המערביות בבניין.		
חלחול	X	48.8%

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% מתוך רבע משטח חלקה 360 אשר בגודל 850 מ"ר. התוספת היא לצורך שיפור תכנון מעל ל 100.36 מ"ר המותרים בתב 2204 ,
2	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל קליניקה
3	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1.9 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1 מ' ועומקה 2.8 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מניעה להמליץ על הקלה של 6% יחסית (12.75 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים אך לא ניתן לאשר את התכנון המבוקש עם קומה שניה חלקית.
2	אין מניעה להמליץ כניסה נפרדת מהחצר למרתף שאינו מכיל משרד למקצוע חופשי (קליניקה מוצעת ללא הגדרה)
3	לא ניתן לאשר חצר מונמכת בצורת "ר" בחלקה בחזית הקדמית המזרחית הפונה לרח' קהילת ביאלסטוק בבית דירות, בניגוד להנחיות המרחביות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	הרי סרביאנסקי - השיטה 4, ינוב 4282500, ישראל סבר - סלעית 367, סלעית 4588500	המתנגדים הינם בעלי תת חלקה 2 , להלן סיכום התנגדותם: בעלי הקרקע החלו בהליך של הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתו לדירותיהם בדרך של הסכם שיתוף הליך שגם יבטיח כי יוכלו כל אחד לממש בפועל את זכויות הבניה באופן שווה ולהבטיח כי לכל בעל קרקע משטח המגרש וגישה לביצוע הריסה ובניה. אישור הבקשה בטרם יסתיים הליך זה יכול שיקפח וימנע את מטרותו. בנוסף ההקלה המבוקשת ולרבות ההריסה והזזת מתקנים משותפים על פניה פוגעת בתשתיות העוברות בה ללא פתרון מוצע והכל כמפורט בהתנגדות המוגשת במכתב המפורט המצ"ב . הבניה מייחדת כ 228.6 מ"ר מתוך המגרש לדירה 1 ובכך גורעת מיתר בעלי החלקה.
2	רונית סגל פרנק - קהילת ביאלסטוק 3, תל אביב - יפו 6970420	המתנגדת הינה בעל תת חלקה 4, להלן סיכום התנגדותה: בעלי הקרקע החלו בהליך של הוצאת חלקים מן הרכוש המשותף והצמדתו לדירותיהם בדרך של הסכם שיתוף הליך שגם יבטיח כי יוכלו כל אחד לממש בפועל את זכויות הבניה באופן שווה ולהבטיח כי לכל בעל קרקע 1 4 משטח המגרש וגישה לביצוע הריסה ובניה. אישור הבקשה בטרם יסתיים הליך זה יכול שיקפח וימנע את מטרותו. בנוסף ההקלה המבוקשת ולרבות ההריסה והזזת מתקנים משותפים על פניה פוגעת בתשתיות העוברות בה ללא פתרון מוצע והכל כמפורט בהתנגדות המוגשת במכתב המפורט המצ"ב . הבניה מייחדת כ 228.6 מ"ר מתוך המגרש לדירה 1 ובכך גורעת מיתר בעלי החלקה.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	תכנון של היח"ד הנדונה ע"י הסדרת קומה שניה חלקית עם ניצול חלל גג הרעפים , אינו משתלב עם שאר יח"ד בבניין, אינו כולל תכנון עתידי של הרחבת שאר יח"ד בבניין הטורי, גג הרעפים אינו תואם לתכ' העיצוב הגגות בתכ' הבינוי של תב"ע 2204, קיר המשותף עם יח"ד המערבית הסמוכה הינו אלכסוני ופוגעת ביח"ד הסמוכה.	מומלץ לקבל
2	תכנון של היח"ד הנדונה ע"י הסדרת קומה שניה חלקית עם ניצול חלל גג הרעפים , אינו משתלב עם שאר יח"ד בבניין, אינו כולל תכנון עתידי של הרחבת שאר יח"ד בבניין הטורי, גג הרעפים אינו תואם לתכ' העיצוב הגגות בתכ' הבינוי של תב"ע 2204, קיר המשותף עם יח"ד המערבית הסמוכה הינו אלכסוני ופוגעת ביח"ד הסמוכה.	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.05.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 28.05.2025
בהתאם לרשום בתיק המידע, תקן החניה להרחבת דירות הינו 0, לכן לא נדרש לתכנן מקומות חניה.
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 26.09.2024

במגרש עץ אחד משמעותי לשימור, יש לשמר אותו בליווי אגרונום בכפוף למפרט השימור שנטען
יש לטעת 3 עצים חדשים במגרש

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון	15.00	70.00	2.00	שימור	1.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 07.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי

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

- מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כן:
- התכנון המוצע ביח"ד הנדונה עם קומה שניה חלקית ומעליה ניצול חלל גג הרעפים עם שיפוע חד כיווני אינו מיטבי ואינו משתלב עם הבנייה הקיימת ובניה המותרת לפי תב"ע 2204;
 - שטח הבניה מוצע מעבר לשטחים העיקרים המותרים בתוספת הקלה יחסית של 6 % (שטח הגגון מעל כניסה לא חושב כשטח עיקרי) ;
 - תכנון הגגות אינו תואם נספח הבינוי של תב"ע 2204 והינו בניגוד להוראות תב"ע ג1 בשילוב של גגות משופעים עם גג שטוח;
 - שטח המרתף מעבר לשטחים המותרים ב-3.16 מ"ר שבניגוד להוראות תב"ע ע1;
 - לא ניתן לאשר חצר מונמכות בחזית קדמית בבניין משותף שבניגוד להנחיות המרחביות;
 - לפי המפרט ההגשה הקיר המשותף לצד המערבי של היח"ד הנדונה הינו אלכסוני בתוך היח"ד סמוכה;
 - לא הוצגה הבנייה הקיימת בשאר יח"ד בבניין;
 - קווי הרחבה בדירות הסמוכות לפי תכנית הבינוי בתב"ע 2204 (טיפוס B1) לא סומנו בצורה נכונה;
 - מוצעים כרכובים (עמודים דקורטיביים) בכל גובה הבניין מחוץ לקו הבניין הקדמי כ-0.50 מ'בניגוד לחוק ומהווה סטייה ניכרת;
 - לא הוצגה תכנית עתידית, אלה חזית בלבד שאינה תואמת את תוכנית הבינוי;
 - לא נרשמו מפלסים של הרחוב ומפלסים בשאר יח"ד לאורך הבניין הטורי (חתך ב-ב) ;
 - לא ניתן לאשר שינוי מפלס הכניסה הקיים (כלפי המפלסים הרשומים במפה טופוגרפית) בבניין הטורי; -
 - לא נרשם גובה גדר בגבול המגרש הקדמי, לא הוצג פתרון חלופי עבור מסתור אשפה המוצע להריסה,
 - לא הוצג גובה פילרים, לא הוצגו גדרות הפרדה, חומר, גובהן ובעלותן;
 - מוצע שימוש בחצר המשותפת ע"י הסדרת משטח מרוצף ללא הסכמת כל בעלי זכות בנכס;

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

ליאור שפירא: בהתאם לחוות דעת הצוות אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה כן:

- התכנון המוצע ביח"ד הנדונה עם קומה שניה חלקית ומעליה ניצול חלל גג הרעפים עם שיפוע חד כיווני אינו מיטבי ואינו משתלב עם הבנייה הקיימת ובניה המותרת לפי תב"ע 2204;
- שטח הבניה מוצע מעבר לשטחים העיקרים המותרים בתוספת הקלה יחסית של 6 % (שטח הגגון מעל כניסה לא חושב כשטח עיקרי);
- תכנון הגגות אינו תואם נספח הבינוי של תב"ע 2204 והינו בניגוד להוראות תב"ע ג1 בשילוב של גגות משופעים עם גג שטוח;
- שטח המרתף מעבר לשטחים המותרים ב-3.16 מ"ר שבניגוד להוראות תב"ע ע1;
- לא ניתן לאשר חצר מונמכות בחזית קדמית בבניין משותף שבניגוד להנחיות המרחביות;
- לפי המפרט ההגשה הקיר המשותף לצד המערבי של היח"ד הנדונה הינו אלכסוני בתוך היח"ד סמוכה;
- לא הוצגה הבנייה הקיימת בשאר יח"ד בבניין;
- קווי הרחבה בדירות הסמוכות לפי תכנית הבינוי בתב"ע 2204 (טיפוס B1) לא סומנו בצורה נכונה;
- מוצעים כרכובים (עמודים דקורטיביים) בכל גובה הבניין מחוץ לקו הבניין הקדמי כ-0.50 מ' בניגוד לחוק ומהווה סטייה ניכרת;
- לא הוצגה תכנית עתידית, אלה חזית בלבד שאינה תואמת את תוכנית הבינוי;
- לא נרשמו מפלסים של הרחוב ומפלסים בשאר יח"ד לאורך הבניין הטורי (חתך ב-ב);
- לא ניתן לאשר שינוי מפלס הכניסה הקיים (כלפי המפלסים הרשומים במפה טופוגרפית) בבניין הטורי; -
- לא נרשם גובה גדר בגבול המגרש הקדמי, לא הוצג פתרון חלופי עבור מסתור אשפה המוצע להריסה,
- לא הוצג גובה פילרים, לא הוצגו גדרות הפרדה, חומר, גובהן ובעלותן;
- מוצע שימוש בחצר המשותפת ע"י הסדרת משטח מרוצף ללא הסכמת כל בעלי זכות בנכס;

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0232	תאריך הגשה	30/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	רדינג 7, בן הלל מרדכי 2	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6771/10	תיק בניין	0984-007	
מס' תב"ע	2310, 2691, 408, 9003, 9006, 9116, ג1,	שטח המגרש	3,308.00	
	תמ"א/1			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלעד ולדמן	בן הלל מרדכי 2, תל אביב - יפו 6902102
מבקש	מיכל וול	בן הלל מרדכי 2, תל אביב - יפו 6902102
בעל זכות בנכס	גלעד ולדמן	בן הלל מרדכי 2, תל אביב - יפו 6902102
בעל זכות בנכס	מיכל וול	בן הלל מרדכי 2, תל אביב - יפו 6902102
עורך ראשי	שני טל	ביל"ו 39, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי כולל הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
במגרש: הריסת מחסן קיים במרווח הקדמי (בפינת המגרש בשטח הפונה ל-2 הרחובות)
הבניה בקומה א' מוצעת מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית הצפונית האחורית ובחזית הדרומית הקדמית בניית 2 קירות ניצבים לקירות הקיימים ומעטפת חלקית בגובה 0.60 מ' והוספת קיר בטון בעובי 0.20 מ' בצמוד לקיר החיצוני המזרחי הקיים בדירת הקרקע (גמלון הבניין).

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי, לכיוון הדרומי פונה לרח' הלל מרדכי ולכיוון המזרחי לרח' רדינג.
במגרש קיימים 2 בניינים טוריים כ"א בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
כעת מדובר בבניין הדרומי, יח"ד הקיצוני מזרחית בחזית הצדדית -המזרחית פונה לרחוב רידינג ובחזית הקדמית - דרומית של המגרש לרחוב הלל מרדכי (הדירה הנדונה פונה ל-2 רחובות). במגרש קיימים שני מחסנים: מחסן אחד מוצע להריסה והשני רשום שייך לשכנים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
05-0793	26/06/2005	06-0166	07/03/2006	הרחבה דו-צדדית ושינויים פנימיים בדירה אחת אמצעית בקומת הקרקע.
07-1460	11/10/2007	08-0180	25/03/2008	הריסה של דירה אחת קיימת בקומה א' בכניסה האמצעית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית עם גג רעפים וניצול חלל הגג.

בקשה	שנה	היתר	שנה	
14-2493	10/12/2014	15-0166	22/02/2015	שינויים, הרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה המזרחית.
19-0084	14/01/2019			הבקשה נדחתה שכן: - פתיחת חלונות, ביטול מעקה סורג והקמת מעקה בנוי במקום במרפסת פוגע בעיצוב הבניין, שכן אין התאמה בין חזיתות שנוצרו לחזיתות הקיימות ביח"ד מעל הדירה הנדונה והדירות הסמוכות. - במפרט חסרים סימון הגדרות הקיימות בגבולות המגרש והגדרות הפנימיות ופרטים לגבי הבנייה הקיימת ביח"ד אחרות. - יציאה לחצר המשותפת מהדירה המוצעת באמצעות פודסט ומדרגות חיצוניות שאינם תקינים.
19-1341	18/11/2019	20-0501	19/07/2020	שינויים פנימיים שינויים בחזיתות ובפיתוח שטח כולל פתיחת דלת בחזית דרומית והסדרת משטח מוגבה עם מדרגות גישה מחצר המשותפת.
24-1311	18/09/2024			הבקשה הוגשה להרחבת הדירה הנדונה בקומה א' ואגף הקיצוני מזרחי כולל גג רעפים עם ניצול חללו, מעל בניה חלקית בקומת הקרקע שלא ניתן יהיה לאשרה. עקב המלצה שלילית של מח' רישוי הבקשה נסגרה ע"י המבקשים וכעת הוגשה בקשה חדשה,

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 24 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 19. לבקשה צורפו חתימות של 18 בעלי זכות בנכס מתוך 24. מהחתימות רק 8 הינם בעלי זכות בנכס בבניין הנדון + המבקשים סה"כ 9 המהווה 75% מתוך 12 יח"ד הקיימות. שאר 9 חתימות הנוספות הינן של בעלי זכות בנכס מהבניין הצפוני הקיים במגרש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי זכות בנכס שלא חתמו והתקבלו התנגדויות. נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.11.2024) המלצה לתת היתר חלקה 10 בגוש 6771 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2310 (הופקדה ב-1/5/1984) טיפוס 66/ב, ותב"ע 2691 אזור רמת אביב א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הרחבות דיור	103 מ"ר כולל 1/2 שטח חדר המדרגות	ק.קרקע (שטח מקורה בין 3 קירות) כ-2.20 מ"ר ק.א': 102.86 מ"ר	
שטחי שירות	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות בליטות 0.50 מ' מקיר הבניין	9 מ"ר + עובי קירות = 13.32 מ"ר	
קו הרחבה צפוני	קו הרחבה צפונית 4 מ' מקיר הקיים של הבניין	3.40 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו הרחבה דרומי	קו הרחבה דרומית 2.70 מ' מקיר הקיים של הבניין	4 מ'	1.30 מ' מעבר לקו ההרחבה הבניה המוצעת תואמת להרחבות הקיימות באגף האמצעי. 0.20 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה.
תב"ע 2691	תב"ע אינה מאפשרת הרחבה הצדדית המזרחית מעבר לקיר החיצוני המזרחי הקיים (הגמלון) של הבניין	מוצע קיר חדש מבטון 0.20 מ' בצמוד לקיר הקיים בכל אורכו	הבניה מבוקשת כהקלה להרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע שניתן להמליץ,
מרחק בין בניינים	13 מ'	כ-15.80 מ'	
קווי בניין	לחזית מזרחית (קיר גמלון של הבניין) לרח' רדינג 7 מ' לחזית דרומית לרח' בן הלל מרדכי 5 מ'	הקיר החיצוני המזרחי של הבניין קיים בחלקו במסגרת קו הבניין המותר של 7 מ' בחלקו בקו בניין של 6.40 מ'. צמוד לקיר הקיים מוצע קיר בטון לחיזור המבנה בעובי של 0.20 מ'. בחזית דרומית 5.60 מ'	
מספר קומות	2 + ניצול חלל גג הרעפים	2 + ניצול חלל גג הרעפים	
מדיניות רמת אביב	הקמת ממ"ד לא בחזית קדמית הצגת תכ' עתידית התאמה לתחום ההרחבה המותר או לחילופין חפיפה לקו הרחבה הקיים בדירות סמוכות. בהרחבה של קומה א' ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע - בניית מעטפת בקומת הקרקע.	הממ"ד מוצע בחזית צפונית לכיוון שביל מעבר בין הבניין הנדון לבניין השני הקיים במגרש ואינה חזית קדמית. הוצג תכנית עתידית. אין התאמה לקווי הרחבה לפי טיפוס 66/ב' בתב"ע 2310 אך הרחבה תואמת להרחבות קיימות בבניין. מוצעת המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ו-2 קירות בניצב לבניה הקיימת +מעטפת בגובה 0.60 מ' בחזית קדמית לרח' בן הלל .	הוצג תכנית עתידית. אי בנייה בקומת הקרקע מבוקש כהקלה שניתן להמליץ.

עמ' 12

מידע: 23-00035 רישוי: 25-0232 ת.בניין: 0984-007

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מפלס קומה א'	המפלס בהתאם למפלס הפודסט הקיים בחדר המדרגות המשותף +3.67	+3.67 יש לציין שלפי היתרים ניתן לראות שכל האגף המזרחי הינו גבוה כלפי 2 האגפים המערבים.	לא הוצג חתך דרך כל הבניין - נדרש כתנאי טכני.

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח הבניה	שטח שנוצר בתוך שיפועי הגג מגובה עד 1.80 מ'	70.42 מ"ר	
גובה/ שפועים	7 מ' (בבניית גג רעפים) 40%-50%	7 מ' במפרט רשום גג רעפים בגוון כהה בשיפועים של 40%	
מרפסת גג	בחזית אחורית, עד 40% משטח הגג (46.30 מ"ר)	מרפסת גג בשטח 36.32 מ"ר מקורה חלקית ע"י פרגולה מבטון עם קורות עץ בשטח של כ-12 מ"ר.	
מתקנים טכניים	בתוך שיפועי גג הרעפים	במישור שיפועי הגג סקויליט וקולטי שמש, הסדרת דוד שמש בשטח המשותף בחלל מעל חדר המדרגות עם גישה ע"י סלם ופתח בתקרה.	
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות קיימים	בחלל המשותף מעל חדר המדרגות מוצעה פתח עם סולם גישה והסדרת דודים. כתוצאה מהפרש גובה של האגף המזרחי כלפי האגפים המערבים של הבניין אין התאמה בין רכס הגג המבוקש ורכס הגגות ליח"ד המערביות.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	אוויר חדר שירותים בקומת הגג (ונטה) כלפי שטח משותף של חדר המדרגות הצגת חתך דרך השטח המשותף של חדר המדרגות מבוקש כתנאי טכני.
שטח המצללה	כן	על מרפסת הגג מוצעת פרגולה מבטון עם קורות עץ בשטח של 12 מ"ר, במרחק כ-1.90 מ' ממעקה הגג. לא הוצגו פרטים.
מרפסת	כן	מרפסת גג במסגרת 40% משטח הגג.
פיתוח שטח /גדרות	כן	במגרש קיימים מחסנים. מחסן אחד מסומן להריסה, מחסן שני סומן כשייך לשכנים.
מפלס כניסה קובעת	לא	+0.0 = +9.35 (לפי בדיקת מח' רישוי) במפרט +0.0 לא רשום אבסולוטי, נדרש כתנאי טכני

הערות נוספות:

יש לציין שלעורכת הבקשה ניתנה פעמיים האפשרות לתקן את הבקשה.
פעם ראשונה הוחזרה למבקשת לתיקון בתאריך 6/7/25 והתכנית המתוקנת הוחזרה בתאריך 18/8/25. התכנית תוקנה באופן חלקי ולכן הדרפט היה שלילי.
בסיכום פגישה עם אלנה בתאריך 31/8/25 ניתנה לעורכת הבקשה לתקן פעם נוספת את התכנית.
התכנית המתוקנת הוגשה בתאריך 3/9/25. הדיווח לוועדה הינו לגבי תכנית המתוקנת מתאריך 3/9/25.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הרחבת דירה בקומה א' בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע
2	הקטנת קו בניין צדדי מ 8.5 מ' עד 8.3 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון מזרח

תאריך הודעה אחרונה: 30/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הפרסום לא מדויק, מוצעת בניה שלא ברצף עם מעטפת חלקית, ניתן להמליץ כהקלה.
2	אין מניעה לאשר עיבוי קיר חיצוני מזרחי - הגמלון של הבניין ע"י קיר בטון של 0.20 מ' בצמוד לקיר הקיים, שכן המבוקש לצורך חיזוק הבניה הקיימת בקומת הקרקע והנ"ל בהתאם לתקנות החוק.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	זיו ליפקין - רדינג 7, תל אביב - יפו 6902224	המתנגדים בעלי זכות של דירת הקרקע מתחת לדירה הנדונה, צירפו נימוקי התנגדותם ע"י אדכלית כמפורט: בנימוק לבקשה להקלה- להרחבת דירה בקומה א' ללא הרחבת הדירה בקומת קרקע, טוען המבקש כי בעלי הדירה בקומת קרקע אינם מעוניינים לבצע הרחבה. נימוק זה אינו קביל ואינו נכון: - המבקש כלל לא טרח לפנות לבעלי הדירה בקומת קרקע, או לידע אותם בפרטי התכנית ולבקש את הסכמתם. מוסיף המבקש ומנמק, כי פעל למציאת הדרך הטובה ביותר להרחיב את קומה א' ללא פגיעה בבעלי דירת הקרקע. התכנון המוגש בבקשה להיתר מוכיח את ההפך: התכנית המוגשת קובעת עובדות בשטח שלהן השלכות בלתי אפשריות לתכנון הטוב ביותר לרווחת הדיירים בקומת קרקע. תכנון הוספת חדר הממ"ד בחזית צפון, בפינה המזרחית. היא נקודת התורפה העיקרית בתכנית המוצעת. והתנגדותנו הנחרצת. - החלטת המבקש להציב את הממ"ד בפינה הצפון מזרחית, ללא תאום והתחשבות, יש השלכות קריטיות לתנאים בחדר השינה הקיים בקומת הקרקע. כיוון שקירות הממ"ד היוורדים עד הקרקע חוסמים את האור והאוויר בחדר. התכנון לממ"ד במיקום זה, מחבל בתכנון ההרחבה העתידי בקומת הקרקע. התכנון יהיה הפניית ופתיחת הדירה לכוון הגינה הצפונית, לכל רוחב החזית. ההקלה המבוקשת בקו בנין צדדי מזרחי עבור מרכיבי חיזוק אין הצדקה קונסטרוקטיבית לבניית קיר מסיבי לכל אורך חזית מזרחית. בנייה מסיבית זו אינה מתחשבת בתכנון הפתחים בקומת קרקע לכשתורחב. אפשר לתכנן מספר עמודים ולא קיר מלא. המשך קירות בטון באורך 2.50 מ', משני צידי הבניין, מתחת להרחבה מזרחי. אין הצדקה קונסטרוקטיבית לבניית

#	מתנגדים	נימוק
		קירות לכל האורך וחסירת אור ואוויר. מספיק עמוד בקצוות הקיר היורד. נתבקשתי ע"י בעלי הדירה בקומת הקרקע להתייחס לבקשה שהוגשה להיתר בקומה א' על מנת למנוע קביעת עובדות בשטח שיחבלו בתכנון מיטבי של הרחבה בקומת הקרקע. המקום לממ"ד בשתי הקומות יהיה בחזית דרומית, ובהחלט לא בחזית הצפונית. לסיכום: בעלי הדירה בקומת קרקע מתנגדים לבקשת ההיתר להרחבת הדירה בקומה א' ללא תיאום עם תכנון הרחבת הדירה בקומת הקרקע. הוועדה מתבקשת לא לאשר את הבקשה להיתר. הוועדה מתבקשת להפנות את המבקש לתאם את התכנון עם בעלי קומת הקרקע

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	הבניה המוצעת בקומת הקרקע הינה במסגרת הרחבת הדירה בקומה א' לפי זכויות המותרות בתב"ע 2310. הממ"ד מתוכנן בחזית צפונית שהינה חזית אחורית, כפי שנדרש לפי הנחיות מרחביות רמת אביב ירוקה, שלא מאפשרת בניית ממ"ד בחזית קדמית -דרומית. -קיר נוסף, בצמוד לקיר הגמלון הינו קיר נושא לצורך חיזוק המבנה ותמיכה לדירה חדשה בקומה א' בצורה מורחבת. לבקשה צורפו חישובים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הקיר החיצוני המזרחי.	מומלץ לא לקבל

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדין בהתנגדויות.
חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 12.03.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 12.03.2025

קיים מסתור אשפה עם עגלה ושני מיכלים, יש להציג אותו בתכנית הראשית (תנאי טכני)
גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 13.11.2024

במגרש עצים לשימור מרוחקים מהבנייה ועוד שני עצים שאינם בקריטריון
אין צורך בנטיעות חדשות

חו"ד פיקוח
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 17.11.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד פיקוח
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 17.11.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד פיקוח
(ע"י אוסקר סילביו קריקון 17.11.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח

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

1. לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי כוללת הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כלל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ומעל מעטפת חלקית בחזית דרומית, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד, על המגרש הריסת מחסן שנבנה ללא היתר במרווח הקדמי השייך למבקשים ; כולל הקלה הבאה:

-בניה שלא ברצף ע"י בנית קירות ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים שיפרטו בהמשך .

2. לדחות את התנגדות מבעלי הדירה בקומת הקרקע באגף הבונה, שכן :
-הבניה המוצעת בקומת הקרקע הינה במסגרת הרחבת הדירה בקומה א' לפי זכויות המותרות בתב"ע 2310.

-הממ"ד מתוכנן בחזית צפונית שהינה חזית אחורית, כפי שנדרש לפי הנחיות מרחביות רמת אביב ירוקה, שלא מאפשרת בניית ממ"ד בחזית קדמית -דרומית.
-קיר נוסף, בצמוד לקיר הגמלון הינו קיר נושא לצורך חיזוק המבנה ותמיכה לדירה חדשה בקומה א' בצורה מורחבת. לבקשה צורפו חישובים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הקיר החיצוני המזרחי.

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 24/7/2024 לשיפוץ המבנה באגף שלם.
3	שימוש בחומרים דומים ליח"ד הקיימות בבניין כולל צבע משקופים והרעפים בשפועי הגג.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הריסה בפועל של המחסן וכל החורג לשטח ציבורי באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

תיאור הדיון צוות התנגדויות

בתאריך 28/10/25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, עו"ד פרדי בן-צור, עו"ד רויטל אטיאס, עו"ד שרון אלזסר, רחלי קריספל

צוות מקצועי: אלנה דוידסון.

מטעם המתנגדים: עו"ד רחל אדרי מייצגת את זיו ליפקין.

רחל אדרי: מבוססת על התגובה של האדריכלית לבקשה להיתר, לא פניתם אלינו על מנת שנוכל להבנות. אפשר להגיע לתוצאה שמתאימה בשיתוף פעולה. הדגש זה הממ"ד שמתוכנן בקיר הצפוני וזה פוגע בנו.

ליאור שפירא: ההרחבות הן די בשגרה ברמת אביב. לא הצלחתי להבין איך זה עלול לפגוע?

רחל אדרי: זה מצוין שחור על גבי לבן, אני אפרט: לגבי הוספת חדר הממ"ד בחזית הצפונית בפינה המזרחית, חוששים שהקירות שיורדים על הקרקע, יחסמו את האור והאוויר. אנחנו מבקשים שהממ"ד ייבנה בצד השני, האם יש פתרון חלופי.

רויטל אטיאס: חייבים לרדת קירות עד למטה במסה מסוימת.

אלנה דוידסון: הם מבקשים מעטפת חלקית, לפי הנחיות של רמת אביב.

מטעם המבקשים: שני טל עורכת הבקשה, שילה הרשקוביץ, גלעד ולדמן, אברהמים אבו אסבע, גלעד ולדמן, מיכל וול.

שילה הרשקוביץ: היה ניסיון לשתף פעולה. אלה הנחיות שקיבלנו מהעירייה.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 30-25-0014 מתאריך 28/10/2025

שמענו את הצדדים ואנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות שכן בניה ממ"ד בחזית העורפית כלפי הבנין
תשמור על חזית מיושרת כלפי הרחוב עם שאר אגפי הבניין, וכמו כן, שתצמצם משמעותית את הפגיעה בדיירי קומת הקרקע, כי בנית ממ"ד בצמוד למטבח וסלון הקיימים תפגע משמעותי לאיכות החיים .

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 18.11.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 28.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 10 בגוש 6771 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

1. לאחר שמיעת את הצדדים, צוות התנגדויות החליטה לדחות את ההתנגדות שכן - בנית ממ"ד בחזית העורפית כלפי הבניין תשמור על חזית מיושרת כלפי הרחוב עם שאר אגפי הבניין, וכמו כן, שתצמצם משמעותית את הפגיעה בדיירי קומת הקרקע, כי בנית ממ"ד בצמוד למטבח וסלון הקיימים בדירת המתנגדת תפגע משמעותי לאיכות החיים.
-הבניה המוצעת בקומת הקרקע ע"י בנית מעטפת וקירות המשך הממ"ד הינה במסגרת הרחבת הדירה בקומה א' לפי זכויות המותרות בתב"ע 2310 החלה על המקום בתוספת ממ"ד בלבד ;
-קיר נוסף בצמוד לקיר הגמלון הינו קיר נושא לצורך חיזוק המבנה ותמיכה לדירה חדשה בקומה א' שמוצעת בצורה מורחבת . לבקשה צורפו חישובים קונסטיטוטיביים לצורך חיזוק הקיר החיצוני המזרחי.
2. לאחר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי כוללת הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כלל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ומעל מעטפת חלקית בחזית דרומית, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד,
על המגרש הריסת מחסן שנבנה ללא היתר במרווח הקדמי השייך למבקשים ;
כולל הקלה הבאה:
-בניה שלא ברצף ע"י בנית קירות ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים 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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 24/7/2024 לשיפוץ המבנה באגף שלם.
3	שימוש בחומרים דומים ליח"ד הקיימות בבניין כולל צבע משקופים והרעפים בשפועי הגג.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

התנאי
1 הריסה בפועל של המחסן וכל החורג לשטח ציבורי באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

התנאי
1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

ליאור שפירא: לאחר ששמענו את ההתנגדויות בדיון בצוות התנגדויות, אנו ממליצים לאשר את הבקשה בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאחר שמיעת את הצדדים, צוות התנגדויות החליטה לדחות את ההתנגדות שכן - בנית ממ"ד בחזית העורפית כלפי הבנין תשמור על חזית מיושרת כלפי הרחוב עם שאר אגפי הבניין, וכמו כן, שתצמצם משמעותית את הפגיעה בדיירי קומת הקרקע, כי בנית ממ"ד בצמוד למטבח וסלון הקיימים בדירת המתנגדת תפגע משמעותי לאיכות החיים.
- הבניה המוצעת בקומת הקרקע ע"י בנית מעטפת וקירות המשך הממ"ד הינה במסגרת הרחבת הדירה בקומה א' לפי זכויות המותרות בתב"ע 2310 החלה על המקום בתוסת ממ"ד בלבד ;
- קיר נוסף בצמוד לקיר הגמלון הינו קיר נושא לצורך חיזוק המבנה ותמיכה לדירה חדשה בקומה א' שמוצעת בצורה מורחבת . לבקשה צורפו חישובים קונסטרוקטיביים לצורך חיזוק הקיר החיצוני המזרחי.
2. לאחר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני המזרחי כוללת הריסת גג הרעפים הקיים ובנייתו מחדש בצורה מורחבת כלל בניית ממ"ד ובניית גג רעפים חדש עם ניצול חללו, מעל דירה קיימת בקומת הקרקע שהורחבה בחלקה, מעל המשך קירות ממ"ד בחזית צפונית ומעל מעטפת חלקית בחזית דרומית, בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד,
- על המגרש הריסת מחסן שנבנה ללא היתר במרווח הקדמי השייך למבקשים ;
- כולל הקלה הבאה:
- בניה שלא ברצף ע"י בנית קירות ומעטפת חלקית בקומת הקרקע;
- כפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ותנאים 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף להתחייבות בעלי היתר מתאריך 24/7/2024 לשיפוץ המבנה באגף שלם.
3	שימוש בחומרים דומים ליח"ד הקיימות בבניין כולל צבע משקופים והרעפים בשפועי הגג.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הריסה בפועל של המחסן וכל החורג לשטח ציבורי באישור מח' פיקוח על כך.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1471	תאריך הגשה	13/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	רומנילי 8	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	6623/582	תיק בניין	0833-008
מס' תב"ע	1740, 1821, 188אר, 9086, 9144, ג1, מ, ע1,	שטח המגרש	734.00
	תמ"א/1, תמ"א38/3א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.מ.ד אומן הנדסה ובנייה בע"מ	יסוד המעלה 28, תל אביב - יפו 6605528
בעל זכות בנכס	ששון בן אדירי	רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
בעל זכות בנכס	עמיקם עמוס תייר	רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
בעל זכות בנכס	נאוה בן אהרן	רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
בעל זכות בנכס	זיו שפר גוטהולץ	רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
בעל זכות בנכס	גונן גוטהולץ	רומנילי 8, תל אביב - יפו 6954708
עורך ראשי	רועי פיישר לבנטון	נחמה 10, תל אביב - יפו 6811536
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד אדרי	יסוד המעלה 28, תל אביב - יפו 6605528

מהות הבקשה: (שני פרץ)

הריסת 2 מבנים קיימים למגורים עבור 3 יח"ד סה"כ, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38; • הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד סה"כ, הכוללים: ○ <u>בקומת מרתף (2-):</u> 11 חניות לכלי רכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה ו 12 מחסנים דירתיים; ○ <u>בקומת מרתף (1-):</u> 6 חניות לכלי רכב פרטי, 2 חניות לאופנועים, שטח נלווה עבור 2 דירות גן בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות לחיבור המפלסים; ○ <u>בקומת קרקע:</u> לובי כניסה, חדר אופניים, חדר גז, חדר אשפה ו 2 דירות גן המכילות כ"א: ▪ ממ"ד, מסתור כביסה, עם חצר מוצמדת; ○ <u>בקומות 1-3:</u> 3 יח"ד בקומה (סה"כ 9 יח"ד) המכילות כ"א: ▪ ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה; ○ <u>בקומת גג חלקית (4):</u> יחידת דיור אחת המכילה ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון; ○ <u>על הגג העליון:</u> מערכת סולארית, מעבי מזגן והמשך חדר מדרגות המקורה בחלקו; ○ <u>לגובה כל הקומות:</u> חדר מדרגות, מעלית וארונות לתפקוד הבניין;

על המגרש: רמפה חד סטרית לחניון תת קרקעי במרווח הצד המערבי ועמדת המתנה לרכב, 5 חניות לאופניים, עקירות ונטיעות, גמל מים וגדרות בגבולות המגרש;

מצב קיים:

על החלקה קיימים 2 מבנים, המחברים ביניהם בקומות העליונות ע"י מרפסת. הבניין הצפוני על החלקה, בן 3 קומות צמוד קרקע המכילה יח"ד אחת. הבניין הדרומי בן 2 קומות מעל קומת עמודים עבור 2 יח"ד. סה"כ מדובר בשני מבנים עבור 3 יח"ד, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38.

המגרש גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב רומנילי. המגרש ממוקם בשכונת שיכון דן, המוגדר כמתחם 38 במדיניות תמ"א 38. ומוגדר ביעוד מגורים 2א' בהתאם לתכנית החלה.

מתיק המידע נמסר:

למבנה לא נמצא היתר בנייה טרם לתאריך 01.01.1980 לבקשה צורפו מסמכים המעידים על הבניין בטרם 01.01.1980 מן המסמכים שצורפו עולה כי בחלקה קיימים 2 מבנים - אחד בן 2 קומות על קומת עמודים וקוטג', המכילים 3 יח"ד סה"כ.

שטח קומה טיפוסית ע"פ מדידה:

- עבור הבניין הצפוני: 73.3 מ"ר
- עבור הבניין הדרומי: 120 מ"ר

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
11-0804	15/05/2011			הקמת מוסך חניה עבור שני רכבים ושימוש בגג של זה מרפסת. המקום משמש כיום למגורים בהיתר, עבור המבנה הצפוני המכיל יח"ד אחת. - נדחתה בוועדה
12-0992	05/06/2012			בקשה לשינויים פנימיים הכוללים: אישור מצב קיים למרפסת בקומה א' בחזית הבניין, מבוקש הסדרת מקום חניה מתחת למרפסת הנ"ל. - נדחתה בוועדה
13-1790	12/09/2013			הסדרת מוסך חניה עבור 2 מקומות חניה בצמוד לדירה הצפונית על המגרש וניצול הגג עבור מרפסת גג, אישור מצב קיים. עבור המבנה הצפוני המכיל יח"ד אחת. - נדחתה בוועדה
15-1885	20/09/2015	16-0583	15/06/2016	שינויים בבניין למגורים בן 3 קומות צמוד קרקע, הכוללים: - בקומה א': הוספת גזוזטרה לא מקורה בחזית הקדמית; - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, הקמת מסתור אשפה וגדר בנויה בגבול המגרש הקדמי. עבור המבנה הצפוני המכיל יח"ד אחת.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 3 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים (100%) ולא התקבלה התנגדות מכוח תקנה 149 לחוק.

תכנית תמ"א 38/3 א ובהתאמה ל: 1740, 1821, 188 אר, 9086, 9144 מ', ג' 1 | מתחם 38 במדיניות תמ"א 38 | אזור מגורים 2 א' | שיכון דן

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	לפי תב"ע (188אר, 1740): 1 קומת עמודים 2 קומות לפי תמ"א ע"פ נספח עיצוב עירוני (אזור 38): 1 קומות ג/ 1: 0.65 קומה חלקית סה"כ קומות תב"ע + תמ"א: 4.65 קומות	3 קומות תב"ע 1 קומות תמ"א 0.65 קומת גג חלקית סה"כ : 4.65 קומות	- סגירת קומת עמודים ניתנת לאישור מכוח תמ"א 38.
צפיפות מותרת כולל ג/1	שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 78 מ"ר עיקרי ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר . בהתאם לכך במגרש הנדון: 78 מ"ר / 1059.3 מ"ר = 14 יח"ד = 14 יחידות דיור בכפוף ל 2 יח"ד קטנות. ג/1: 1 יח"ד מעל 80 מ"ר סה"כ : 15 יח"ד סה"כ כולל ג/1 (בכפוף ל 15% יח"ד קטנות מ 63 מ"ר)	בקומת קרקע: 2 יח"ד בקומות 1-3: 9 יח"ד . ג/1: 1 יח"ד סה"כ : 11 יח"ד + 1 יח"ד מכוח ג/1 = 12 יחידות דיור כולל ג/1	
שטחים עיקריים	לפי תב"ע מ: 27% משטח המגרש של 734 מ"ר = 198.18 מ"ר * 2 קומות מותרות = 396.36 מ"ר לפי תמ"א: עבור בניין צפוני:		

עמ' 23

מידע: 23-01940 רישוי: 24-1471 ת.בניין: 0833-008

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת: 73.3 מ"ר עבור בניין דרומי: שטח תכסית קומה טיפוסית קיימת: 120 מ"ר תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית: עבור בניין צפוני: $13 * 1 = 13$ מ"ר עבור בניין דרומי: $13 * 2 = 26$ מ"ר סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת: עבור בניין צפוני: $73.3 \text{ מ"ר} + 13 \text{ מ"ר} = 86.3$ מ"ר עבור בניין דרומי: $120 \text{ מ"ר} + 26 \text{ מ"ר} = 146$ מ"ר תוספת קומות מותרת (לצורך חישוב זכויות בלבד) עבור בניין צפוני: $86.3 * 3 = 258.90$ מ"ר עבור בניין דרומי: $146 * 2.5 = 365$ מ"ר תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בהיתר: $13 * 3 \text{ יח"ד} = 39$ מ"ר סה"כ זכויות ע"פ תמ"א: $39 \text{ מ"ר} + 365 \text{ מ"ר} + 258.90 = 662.90$ מ"ר.		
סה"כ שטחים עיקריים למגרש:	396.36 מ"ר מכוח תב"ע מ' + 662.90 מ"ר מכוח תמ"א 38 = 1059.3 מ"ר סך הכל.	המשך בשורה הבאה 1055 מ"ר (לא כולל ג'1)	
שטחי שירות מעל הקרקע	עבור 3 קומות מכוח תב"ע (1821): חדרי מדרגות ומבואות קומת עמודים מפולשת	עבור 3 קומות מכוח תב"ע:	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	וחדרים טכניים. עבור קומה מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות ממ"ד: 9 מ"ר + עובי קירות = 12 מ"ר 12 יח"ד * 12 מ"ר (ללא קומת ג'1) = 144 מ"ר	208.11 מ"ר בהתאם למותר. עבור 2 קמות מכוח תמ"א 38: ללא תוספת שטחי שירות ממ"ד: 141.27 מ"ר עבור 12 ממ"דים.	
קווי בניין	קדמי צפוני לרחוב רומנילי: 5.00 מ' צד מזרח: 4.00 מ' צד מערב: 4.00 מ' אחורי דרומי: 5.00 מ'	קדמי צפוני לרחוב רומנילי: 5.00 מ' צד מזרח: 3.64 מ' צד מערב: 3.60 מ' אחורי דרומי: 4.50 מ'	0.36- מ' שניתן לאשר כסטייה ממדיניות בשכונה קבועת קווי בניין ע"פ תוכניות תקפות אך בהתאם למדיניות הקובעת מרחק של מינימום 6.00 מ' בבניה עד 6.65 קומות וניתן לאשר בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצי. 0.40- מ' שניתן לאשר כסטייה ממדיניות בשכונה קבועת קווי בניין ע"פ תוכניות תקפות אך בהתאם למדיניות הקובעת מרחק של מינימום 6.00 מ' בבניה עד 6.65 קומות וניתן לאשר בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצי. 0.50- מ' שניתן לאשר כסטייה ממדיניות בשכונה קבועת קווי בניין ע"פ תוכניות תקפות אך בהתאם למדיניות הקובעת מרחק של מינימום 6.00 מ' בבניה עד 6.65 קומות וניתן לאשר בהתאם למותר ע"פ תמ"א 38 ארצי.
מרפסות	שטח: 12 מ"ר * 12 יח"ד = 144 מ"ר) מרפסות מעל 14 מ"ר יחושבו ע"ח שטח עיקרי). קווי בניין:	שטח: 116.45 מ"ר בממוצע של 9.70 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. קווי בניין:	

עמ' 25

מידע: 23-01940 רישוי: 24-1471 ת.בניין: 0833-008

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לחזית קדמית: 1.20 מ' או 40% מקו בניין מור של 5.00 מ' ולא מעבר ל 2.00 מ' כהקלה (כלומר 2.00 מ'). לחזית אחורית: 40% מקו בניין מור של 5.00 מ' ולא מעבר ל 2.00 מ' כהקלה (כלומר 2.00 מ'). יהיו חופפות.	לחזית קדמית: 2.00 מ' מקו בניין קדמי כהקלה לחזית אחורית: 2.00 מ' מקו בניין אחורי כהקלה המרפסות חופפות.	- 2.00 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 40% וניתן להמליץ לאשר. - 2.00 מ' המבוקשים כהקלה בשיעור של 40% וניתן להמליץ לאשר.
שימושים מותרים בקומת הקרקע לפי מדניות תמ"א 3	כ 35% מתכסית קומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים גובה קומת עמודים (1740): 2.30 מ' נטו ע"פ תמ"א 38 2.50 מ'	לובי כניסה, חדר אופניים, חדר גז, חדר אשפה ו 2 דירות גן בהתאם למותר; 2.88 מ'	-0.38 מ' המבוקשים כהקלה לצורך הקמת דירות ושטחים משותפים בקרקע וניתן לאשר בהתאם למדיניות.
בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח ג1	שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1: $349 \text{ מ"ר} * 65\% = 226.85 \text{ מ"ר}$ גובה: 5.00 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון כגובה קומה טיפוסית 2.88 מ' ולא יעלה על 3.00 מ' נסיגות: 2.00 מטר לחזית צפונית המהווה כניסה ראשית לבניין.	200 מ"ר עבור יח"ד אחת מעל 80 מ"ר. גובה: 4.58 מ' ברוטו כולל מתקנים על הגג העליון 2.88 מ' 5.06 מ' נסיגה לחזית צפונית המהווה כניסה ראשית לבניין.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לשא החזיתות: 1.20 מ' או ללא נסיגות באישור מהנדס העיר.	4.75 מ' לחזית אחורית דרומית. ללא נסיגות לחזית צדדית מזרחית. ללא נסיגות לחזית צדדית מערבית. בהתאם למותר.	1.20 מ' שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.
פרגולה על הגג	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר 48.66 מ"ר לכל הפרגולות.	פרגולה לחזית קדמית דרומית לרחוב רומנילי: 12.38 מ"ר פרגולה לחזית קדמית דרומית לרחוב רומנילי: 26.52 מ"ר סה"כ: 38.90 מ"ר בהתאם למותר.	

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	4 קומות מרתף	2 קומות מרתף	
תכסית מרתף	85% משטח מגרש של 734 מ"ר השווים ל 623.9 מ"ר	609 מ"ר המהווים 85%	
שטח חלחול	15% השווים ל 110.1 מ"ר	125 מ"ר השווים ל 15%	
שימושים מותרים	חניה שטח נלווה (עבור חדר משחקים , חדר רחצה , ממ"ד , אחסנה) אחסנה	בקומת מרתף (2-): 11 חניות לכלי רכב פרטי, 1 חניה לרכב נכה ו 12 מחסנים דירתיים; בקומת מרתף (1-): 6 חניות לכלי רכב פרטי, 2 חניות לאופנועים, שטח נלווה עבור 2 יח"ד בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות לחיבור המפלסים;	
מחסנים דירתיים	ע"פ מספר יח"ד מבוקשות: 12 מחסנים דירתיים.	12 מחסנים דירתיים.	
גובה קומה	עבור 2 קומות עליונות: 4.00 מ' מרתף (1-): 3.25 מ' מרתף (2-): 3.65 מ'		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב חדר מדרגות	X	

עמ' 27

מידע: 23-01940 רישוי: 24-1471 ת.בניין: 0833-008

הערות	לא	כן	
גדרות - - גדר קדמי צפוני לרחוב רומנילי: בחלקו 1.00 מ' ובחלקו 0.60 מ' - גדר צד מזרח: בחלקו 1.50 מ' ובחלקו 0.60 מ' לרחוב גדר מדורגת בתאם למפלסיות המגרש. - גדר צד מערב: בחלקו 1.50 מ' גדר מדורגת בתאם למפלסיות המגרש. -גדר אחורי דרומי: קיר דיפון עקב מפלסיות מגרש השכן, בגובה של 1.50 מ' ממפלס השכן.		X	פיתוח שטח /גדרות
+27.02 -+0.00 = +27.34 מוגבה ב 0.32 מ' ממפלס רחוב בהתאם למותר.		X	מפלס כניסה קובעת
ג'קוזי במרווח העורפי דרומי, לכ"א מדירות הגן, המבוקש כהקלה.		X	ג'קוזי

הערות נוספות:

בתאריך 30/10/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת למגירה 2500 וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת;

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית עד 40% מהמרווח
2	הגבהת קומת עמודים
3	הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש בן 5 קומות מכח תמא 38 במקום 4 על פי תכנית
4	הקטנת קווי בניין צדדיים ואחורי עד 10% לפי מדיניות תמ"א 38
5	תוספת 8 יח"ד ל-4 מותרות, סה"כ 12 יח"ד
6	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמא 38 לכל דירה קיימת
7	תוספת קומות שטח וזכויות מכח תמא 38
8	ביטול נסיגה בבניה על הגג
9	מילוי קומת עמודים
10	פרגולות בטון
11	ג'קוזי בחצר דירת גן בקומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - 1. עבור הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ' . 2. עבור הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ' .
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת עמודים ל 2.88 מ' לעומת 2.30 המותרים לצורך שיפור ותכנון מיטבי.
3	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38 , המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
4	לא מדובר בהקלה - מדובר בסטייה ממסמך המדיניות לנושא קו בניין אשר קובע כי קו בניין יהיה בהתאם לתוכנית החלה , אך ניתן לאשר את המבוקש ללא הקלה במסגרת קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 , ובהתאמה למדיניות הועדה שכן נשמר מחרק של 6.00 מ' בין מבנים גובלים לחזיתות צד וחזית אחורית..

#	התייחסות
5	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
6	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
7	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן בוצעו הנסיגות הנדרשות בהתאם להוראות תכנית ג'1.
9	הקלה לא רלוונטית – הנ"ל נעשה בהתאם לסעיף 149 הדורש פרסום במסגרת הגשת בקשה מכוח תמ"א 38, המבוקש בהתאם למסמך מדיניות לתמ"א 38 וניתן לאישור ללא הקלה.
10	הקלה לא רלוונטית - המבוקש תואם הנחיות מרחביות לעניין הפרגולה.
11	ניתן להמליץ על ההקלה - עבור הקמת ג'קוזי בחצרות 2 דירת גן בקומת הקרקע במרווח האחורי שכן תואם את התקנות וההנחיות המרחביות.

תאריך הודעה אחרונה: 17/09/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות**עיקרי ההתנגדויות:**

#	מתנגדים	נימוק
1	אהד בתרון - רומנילי 5, תל אביב - יפו 6954705, אהובה שקד מנדל - רומנילי 10, תל אביב - יפו 6954710, אורנה אייזנשטיין להבי - רומנילי 7, תל אביב - יפו 6954707, איריס נקאר - רומנילי 4, תל אביב - יפו 6954704, איתי ברמן - רומנילי 5, תל אביב - יפו 6954705, אפרת ברמן - רומנילי 5, תל אביב - יפו 6954705, דוד שקד מנדל - רומנילי 10, תל אביב - יפו 6954710, דן בר-און - רומנילי 10, תל אביב - יפו 6954710, דן ריבלין - רומנילי 6, תל אביב - יפו 6954706, יצחק כהן - רומנילי 12, תל אביב - יפו 6954712, יצחק נקאר - רומנילי 4, תל אביב - יפו 6954704, מאורה טייטלר-טופול - רומנילי 6א, תל אביב - יפו 6954706, מור ברק ריבלין - רומנילי 6, תל אביב - יפו 6954706, נחמן טופול - רומנילי 6א, תל אביב - יפו 6954706, נעמי גרנות - אבן ספיר 7, תל אביב - יפו 6954607, עוזיאל בכר - רומנילי 5, תל אביב - יפו 6954705, עופר להבי - רומנילי 7, תל אביב - יפו 6954707, ענבל צינר בר-און - רומנילי 10, תל אביב - יפו 6954710, צילה בכר - רומנילי 5, תל אביב - יפו 6954705, רויטל בתרון -	1. התנגדות להתאמת הבקשה למסלול של תמ"א 38. 2. חריגה בשטחי הבניה המותרים. 3. אי התאמה לבנייה הקיימת בסביבה שכן תמ"א 38 הסתיימה. 4. התנגדות להקלה בצפיפות. 5. התנגדות להקלה בקווי בניין. 6. התנגדות להקלה לביטול נסיגות בקומה החלקית. 7. התנגדות להקלה עבור פרגולה מבטון. 8. התנגדות להקמת ג'קוזי.

#	מתנגדים	נימוק
	רומנילי 5, תל אביב - יפו 6954705, רונית כהן - רומנילי 12, תל אביב - יפו 6954712	

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן ההקלות חוץ מהג'קוזי, פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הועדה ותוכניות חלות ואינן מהוות הקלה. התנגדות לג'קוזי מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם ונכלל בעבודות פטורות מהיתר. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 20.02.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 19.02.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 07/08/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 12 יחידות דיור(6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יח"ד שטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן לפי תא/מק/9072:

20 מקומות חניה לרכב פרטי(20=6X2+6X1.33),
1 מקום חניה לרכב נכים מקומות חניה,
2 מקומות חניה לאופנועים,
12 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 8 מקומות חניה על גבי מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף,
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות רבקה זנזורי,
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1- ,
12 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות חניה בפיתוח קומת קרקע+7 מקומות חניה בחדר אופניים ייעודי בקומת כניסה.
מתכנן תנועה רומן קריץ.

חסרים:

3 מקומות חניה לרכב פרטי
מפרט טכני של מתקני חניה.

חוות דעת:

1. תכנון תנועת תואם אישור אגף התנועה- מסמך חתום מצורף למוצג 8000.
2. בנספח תנועה יש להציג מפרט טכני של מתקני חניה.
3. עבור 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה משום שב-2 קומות מרתף אין אפשרות לתכנן עוד 3 מקומות מעבר למתוכנן.

המלצה:

1. לאשר את הבקשה בכפוף מילוי תנאי טכני.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 19.02.2025

מתוכנן חדר עם עגלה ומיכלים בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 21.07.2024

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5,881.2.
יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה
במגרש קיימים 16 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
התכנון שונה לבקשתנו על מנת לאפשר את שימור העצים במגרש הסמוך.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 20.02.2025

יש להסיג את גמל המים במטר מהרחוב ולא ב0.80 מק כפי שמתוכנן.
יש להנמיך את הגדר הצמודה לכניסה לחניון במטר הראשון הצמוד לרחוב, יש להראות פרישת גדרות (תנאים טכניים)

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

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תות לבן	9.00	20.00	3.00	כריתה	1,583.40
2	וושנינגטוניה חסונה	10.00	25.00	3.00	כריתה	
3	ציפור גן עדן	6.00	12.00	2.00	כריתה	
4	דרקונית קנרית	3.00	15.00	3.00	כריתה	
5	פיקוס כינורי	8.00	13.00	5.00	כריתה	
6	יוקה פילית	6.00	20.00	3.00	כריתה	
7	היביסקוס טלייתי	6.00	15.00	3.00	כריתה	
8	היביסקוס טלייתי	8.00	15.00	2.00	כריתה	
9	היביסקוס טלייתי	9.00	20.00	4.00	כריתה	1,131.00
10	פיקוס צר-עלים	9.00	20.00	5.00	כריתה	1,470.30
11	היביסקוס טלייתי	10.00	18.00	3.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	היביסקוס טלייתי	7.00	18.00	2.00	כריתה	
13	תות לבן	10.00	15.00	4.00	כריתה	
14	וושנינגטוניה חוטית	7.00	25.00	4.00	כריתה	
16	ציפור גן עדן	5.00	15.00	2.00	כריתה	
17	היביסקוס טלייתי	7.00	15.00	2.00	כריתה	
18	היביסקוס טלייתי	8.00	15.00	2.00	כריתה	
19	היביסקוס טלייתי	5.00	15.00	1.00	כריתה	
20	היביסקוס טלייתי	7.00	15.00	2.00	כריתה	
21	שיח נוי מעוצה	6.00	10.00	1.00	שימור	754.00
22	שיח נוי מעוצה	6.00	10.00	1.00	שימור	754.00
23	שיח נוי מעוצה	6.00	10.00	1.00	שימור	565.50
24	שיח נוי מעוצה	6.00	10.00	1.00	שימור	565.50
25	שיח נוי מעוצה	6.00	10.00	1.00	שימור	565.50
26	סיאגרוס רומנזוף	5.00	10.00	1.00	כריתה	
27	הדר מינים	5.00	10.00	3.00	שימור	490.10
28	הדר מינים	5.00	10.00	3.00	שימור	490.10
29	איננו קיים כיום				כריתה	
30	ברוש מצוי	12.00	25.00	4.00	שימור	3,769.90
31	ברוש מצוי	13.00	30.00	3.00	שימור	5,428.70
32	הדר מינים	4.00	15.00	2.00	שימור	1,102.70
33	הדר מינים	4.00	10.00	2.00	שימור	490.10
34	הדר מינים	4.00	10.00	2.00	שימור	490.10
35	ברוש מצוי	13.00	30.00	4.00	שימור	5,428.70
36	מגלון אפריקני	6.00	15.00	2.00	שימור	1,102.70
37	היביסקוס טלייתי	6.00	15.00	2.00	שימור	848.20
38	היביסקוס טלייתי	6.00	15.00	2.00	שימור	848.20
101	פיקוס מעוקם	8.00	20.00	4.00	כריתה	1,696.50

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.09.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 18.08.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 582 בגוש 6623 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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 08.08.2024)
המלצה לתת היתר
צורף : הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. **לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 מבנים קיימים למגורים עבור 3 יח"ד סה"כ, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד סה"כ ובסטייה ממדיניות הוועדה לנושא קווי הבניין;**
כולל ההקלות הבאות:
- 1. **הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ' .**
 - 2. **הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ' .**
 - 3. **הגבהת קומת עמודים ל 2.88 מ' לעומת 2.30 המותרים.**
 - 4. **הקמת ג'קוזי בחצרות 2 דירות גן בקומת הקרקע במרווח האחורי.**
2. **להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;**
3. **מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן ההקלות חוץ מהג'קוזי, פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הועדה ותוכניות חלות ואינן מהוות הקלה, התנגדות לג'קוזי מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם ונכלל בעבודות פטורות מהיתר.**
- 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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2024 של אלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#	התנאי
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,881.2 ₪.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת 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	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 מבנים קיימים למגורים עבור 3 יח"ד סה"כ, הנדרשים לחיזוק מכוח תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל ל 2 קומות מרתף וקומת גג חלקית עבור 12 יח"ד סה"כ ובסטייה ממדיניות הוועדה לנושא קווי הבניין;

כולל ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ'.
2. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית ב 40% מהמרווח השווים ל 2.00 מ'.
3. הגבהת קומת עמודים ל 2.88 מ' לעומת 2.30 המותרים.
4. הקמת ג'קוזי בחצרות 2 דירות גן בקומת הקרקע במרווח האחורי.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן;
3. מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה שכן ההקלות חוץ מהג'קוזי, פורסמו מכוח תמ"א 38 ותואמות את מדיניות הוועדה ותוכניות חלות ואינן מהוות הקלה, התנגדות לג'קוזי מומלץ לדחות לאור כך שהנ"ל אינו קרוב למתנגדים או פוגע בהם ונכלל בעבודות פטורות מהיתר.

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	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4	עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם, בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.
5	מפרט שימור עצים בוגרים מיולי 2024 של אלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,881.2 ₪.
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	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא

עמ' 35

מידע: 23-01940 רישוי: 24-1471 ת.בניין: 0833-008

#	תנאי
	לפי ההליך המפורט 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	הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 16 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0445	תאריך הגשה	27/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	צה"ל 79, בת חן 1	שכונה	צהלה	
גוש/חלקה	6336/355	תיק בניין	0842-079	
מס' תב"ע	2550, 2555 א, 2754, 3450, 5000, 9144, 958 ג, 1, ע1, תגפ333, תמ"א1	שטח המגרש	752.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רות טורנר	וילנסקי משה 49, תל אביב - יפו 6962352
מבקש	רפאל טטרו	וילנסקי משה 49, תל אביב - יפו 6962352
בעל זכות בנכס	רות טורנר	וילנסקי משה 49, תל אביב - יפו 6962352
בעל זכות בנכס	רפאל טטרו	וילנסקי משה 49, תל אביב - יפו 6962352
עורך ראשי	רות פקר	קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	אורלי אראמה	הירמוך 25, תל מונד 4062525

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

הריסת כל הבנייה הקיימת על המחצית המערבית של המגרש, לרבות בניין בן קומה אחת עם גג רעפים, חניה מקורה, מחסן ומשטח עץ והקמת בניין חדש בן 2 קומות (קומה א' חלקית עם גג שטוח) חלל עובר בין המפלסים, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף.
על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 24 מ"ר במרווח קדמי ל-2 הרחובות בת חן וצה"ל, עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח כ- 7 מ"ר, מוסך חניה במרווח צדדי צפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש והסדרת מסתור אשפה, גז וחשמל.

מצב קיים:

על מגרש פינתי הגובל ברחובות בת חן מזרח וברח' צה"ל ממערב, קיים בניין בן קומה אחת במחצית המערבית של המגרש (קוטג' בקיר משותף).
על המחצית המזרחית, קיים בניין בן 2 קומות עם גג רעפים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
93-0042	11/01/1993	93-0690	08/09/1993	תוספת מקלט עבור בנין בן קומה אחת

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י המבקשים, שהינם הבעלים בתת חלקה מס' 2, לבעלים בתת חלקה מס' 1 נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.
נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 05.12.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 355 בגוש 6336 בבעלות פרטית.
מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית (958 הופקדה בתאריך 01/09/1966 ; 333 הופקדה בתאריך: 24/06/1954

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין	קדמי (דרומי) לרח' בת חן: 5 מ'	6.50 מ'	
קו בניין	קדמי (מערבי) לרח' צה"ל: 5 מ'	8 מ'	
קו בניין צדדי 1	צידי מזרחי: קיר משותף	קיר משותף	
קו בניין צדדי 2	צידי צפוני: 3 מ'	3.30 מ'	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 958, הופקדה בתאריך 20/05/1965, תכ' תגפ 333, הופקדה בתאריך 24/06/1954, תכ' 3450, תכ' 2550א'; שכונה: צהלה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	קומת קרקע: 20 אחוז משטח מגרש = $376 = 752/2$ מ"ר $20\% \times 75.2$ מ"ר בתוספת 2.5% המרת שטח מבנה עזר: 84.6 מ"ר	בקומת הקרקע: 94.72 מ"ר בין קומת הקרקע לקומה א' מוצע חלל עובר בשטח של 40.45 מ"ר	10.12 מ"ר ניתן תנאי לתעודת גמר: רישום תקנה 27 על אי סגירת חלל עובר
	קומה א': 10% משטח המגרש: 37.6 מ"ר סה"כ: $32.5\% = 122.2$ מ"ר	בקומה א': 49.03 מ"ר כולל שטח מרפסת בולטת, מעבר ל-12 מ"ר המותרים סה"כ: 143.75 מ"ר	11.43 מ"ר סה"כ: 21.55 מ"ר (5.7%) והנ"ל מבוקש כ-6% הקלה
מספר קומות	2	2	0
מספר יחידות דיור למגרש	2 יח"ד על המגרש	יח"ד אחת על מחצית המגרש השייכת למבקשים	0

בניה מתחת לקרקע - מתוקף תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	שטח קומת המרתף יהיה בשטח תכסית הקרקע, 22.50% משטח המגרש (כולל המרת שטח מבנה עזר): 84.6 מ"ר + שטח מינימלי עבור ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות = 97 מ"ר	מרתף מוצע בשטח של: 95.54 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	1 קומה: מרתף	1 קומת מרתף	0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.02 מ'	0
שימושים	משרד עבור מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר, אחסון, חדרי שירות, ממ"ד	ממ"ד, חדרי טכניים, ח. משחקים, ח. כושר, ח. כביסה	
הגדרת מרתף	רוב קירות המרתף קבורים באדמה (מעל 50%)	בהתאם	
חצר אנגלית	חצר אנגלית ברוחב 1.50 מ' ושטח 10 מ"ר	מוצעת חצר מונמכת במרווח צידי צפוני, ברוחב 1.65 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים, חצר אנגלית במרווח צידי דרומי, ברוחב 1.50 מ' ובשטח של 8.5 מ"ר	הנ"ל מבוקש כהקלה.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2754

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת בריכות שחיה, בריכות נוי וג'קוזי בבתי פרטיים צמודי קרקע. 2. אישור בריכות שחיה מעבר לקוי הבנין המאושרים בתוכניות החלות במקום, ייעשה רק לאחר שהועדה תשוכנע כי מיקום הבריכה אינו מהווה מטרד לשכנים. 3. מיקום מתקנים טכניים יעשה במטרה להביא למעור מטרדים לשכנים. 4. לא יותר קירוי הבריכה אלא במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה מכח התכנית הראשית/ 6. הרקת מים מהבריכה תעשה רק בשאיבה.	מוצעת בריכת שחיה לא מקורה במרווח קדמי לרח' בת חן, בשטח של 24 מ"ר ובנסיגה של 2.5 מ' מרח' בת חן ו-4 מ' מרח' צה"ל (יש לציין כי מדובר במגרש פינתי הגובל ב-2 רחובות) סביב הבריכה מעקה בטיחותי עם שער נעילה. מוצע חדר מכונות תת קרקעי, בשטח של כ-8 מ"ר. נמסרו הודעות לבעלי הנכסים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.	

מוסך חניה - מתוקף תכנית 2550א'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מוסך חניה	18 מ"ר עבור מ"ח אחד 33 מ"ר עבור 2 מ"ח על המגרש גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני עד 2.60 מ'	מוצע מוסך חניה עבור 2 מ"ח בטור בשטח של 33 מ"ר, 2.20 מ' 2.50 מ'	

התאמה לתקנות:

כן	לא	הערות

הערות	לא	כן	
		X	גודל חדרים
		X	רוחב מסדרון/פודסט
		X	רוחב חדר מדרגות
הוצג אוורור מאולץ מחדרים רטובים במרתף,		X	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
מוצעת פרגולה קלה מאלומיניום בתחום קורות בטון, מעל גזזטרא בקומה א', בחזית קדמית לרח' בת חן, בשטח של 22 מ"ר.		X	שטח המצללה
הוצגה מרפסת בולטת (גזזטרא) בשטח של 22 מ"ר, יתרת השטחים מעבר למותר (12 מ"ר) חושבו כשטח עיקרי, המרפסת מקורה ע"י פרגולה מבטון, וע"י פרגולה אנכית (לוברים) בתחום קווי הבניין.		X	מרפסת
מבוקש מילוי קרקע, בגובה של 0.35 מ' במרווח קדמי לרח' צה"ל. ומילוי קרקע בגובה 0.30-0.50 מ' לרח' בת חן. בגבול המגרש הקדמי לרח' צה"ל ולרח' בת חן, מוצעת גדר תמך ומעליה גדר קלה בגובה 1.10 בגבול המגרש הצידי - צפוני מבוקשת גדר בנויה בגובה 1.40 מ' ממפלס החצר, גדר הפרדה, במרווח אחורי מוצעת גדר בנויה בגובה 0.50 - 0.20 מ' ומעליה גדר קלה בגובה כולל של 1.20-1.50 מ'.		X	פיתוח שטח /גדרות
		X	ברכות שחיה
מפלס הקרקע הקיים: +39.64 מפלס שכן בקיר משותף: +39.64 מפלס רח' בת חן: +38.64 מפלס רח' צה"ל: +39.40 מפלס הקרקע המוצע: +40.30 מבוקש מילוי קרקע של 0.30 מ' במרווח קדמי והגבהת מפלס הכניסה ב0.76 מ' לעומת המפלס הקיים ומפלס שכן, הנ"ל נדרש עבור שיפועים לצורך ניקוז על המגרש.		X	מפלס כניסה קובעת
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. תאריך העברה לפירסומים : 24/12/24.
2. בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, בתאריך 22/10/2025 עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח קדמי במרחק 2 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית	1
חפירת חצר מונמכת במרווח הקדמי במרחק של 5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3.5 מ'	2
ניוד זכויות מקומה א לקומת קרקע מתוקף תכנית 958	3
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 30 % מותרים, לצורך שיפור תכנון	4
תוספת 2.5 אחוז למבנה עזר מתוקף תכנית	5
מיקום חניה מקורה מרחוב צה"ל בדומה למצב הקיים היום	6
הגבהת גדרות עם שכנים בחזיתות צד 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותר	7

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית, נדרש יידוע הנכסים הגובלים בלבד.
2	הקלה לא מדויקת, ניתן להמליץ על ההקלה עבור חצר מונמכת ברוחה 1.66 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים.
3	הקלה לא רלוונטית, אין ניווד זכויות בין הקומות.
4	ניתן להמליץ על ההקלה של 6% המהווה 22.56 מ"ר מעבר לזכויות הקיימות לפי התכניות החלות על המגרש (32.5%)
5	הקלה לא רלוונטית, זכויות אלו מוקנות מכח תכ' 3450 להמרת שטחי מבנה עזר לשטח עיקרי.
6	הקלה לא רלוונטית, לא נדרשת הקלה עבור אישור חניה.
7	הקלה לא רלוונטית, מאחר וגובה הגדר המוצעת בהתאם לגובה המותר (1.50 מ')

תאריך הודעה אחרונה: 05/02/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 23.06.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 17/12/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה.

מתוכנן:

2 מקומות חניה בטור, רוחב כניסה 3.06 מטר בהתאם לדרישת התקן, הנחיות מרחביות, אישור אגף התנועה ותמרון.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

מתוכנן מסתור בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 04.09.2025

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1,709.
עץ הזית מועתק בתחום המגרש
עץ הזית במגרש הסמוך ישומר בליווי אגרונום, יש לבנות לצידו את הגדר החדשה לפי פרט הגדר שעודכן בתכנית.

מידע: 24-01078 רישוי: 25-0445 ת.בניין: 0842-079
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
סכמת חלחול: תקינה

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 07.08.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
110	זית ארופאי	6.00	20.00	5.00	העתקה	4,373.00
111	אזדרכת מצויה	7.00	30.00	5.00	כריתה	1,709.00
172	מיש בונגה	5.00	15.00	3.00	שימור	2,262.00
200	זית אירופאי	6.00	30.00	4.00	שימור	5,429.00
201	הדר תפוז	4.00	15.00	3.00	שימור	679.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 23.12.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 05.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 355 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.

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

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 22.12.2024)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

מצורף הצהרת מהנדס לאי ביצוע עוגנים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי.
יש להזין למוצג 8000 : תכנית תנועה חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים
סוזן צדיק במייל: tzadik_s@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247713.
זוהר אכטנברג במייל zoar_a@mail.tel-aviv.gov.il או בטלפון: 03-7247642

תאום הנדסי - (ע"י אילנית הדסי 01.04.2025)

המלצה לתת היתר
אין הערות

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על מחצית המערבית של המגרש כולל מחסן וסככות, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, כולל חלל עובר בין המפלסים, פטיו פתוח בקומה א', וגזוזטרא, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף.

על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 24 מ"ר במרווח קדמי ל-2 הרחובות בת חן וצה"ל, עם חדר מכוונות תת קרקעי בשטח כ- 7 מ"ר, מוסך חניה במרווח צדדי צפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש והסדרת מסתור אשפה, גז וחשמל. כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל 32.5 % המותרים (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי), המהווה 22.56 מ"ר.

2. הסדרת חצר מונמכת ברוחב 1.66 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים. ככפוף 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 המכוונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. חלל עובר לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא ב. המרפסת הפתוחה לא תסגר בעתיד בכל צורה שהיא.

#	התנאי
2	הריסת המחסן ומרפסת מקורה עם ביצוע עבודות הבניה ואישור פיקוח על כך.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,709 ₪.
4	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת על מחצית המערבית של המגרש כולל מחסן וסככות, והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג שטוח, כולל חלל עובר בין המפלסים, פטיו פתוח בקומה א', וגזוזטרא, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף.

על המגרש: הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של 24 מ"ר במרווח קדמי ל-2 הרחובות בת חן וצה"ל, עם חדר מכונות תת קרקעי בשטח כ- 7 מ"ר, מוסך חניה במרווח צדדי צפוני עבור 2 מקומות חניה בטור (זה אחרי זה), פתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש והסדרת מסתור אשפה, גז וחשמל.
כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת הקלה יחסית עד 6% משטח המגרש מעל 32.5 % המותרים (כולל המרת מבנה העזר לשטח עיקרי) , המהווה 22.56 מ"ר.
 - 2.הסדרת חצר מונמכת ברוחב 1.66 מ' לעומת 1.50 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור:

#	תנאי
	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	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. חלל עובר לא ניתן לסגירה בכל צורה שהיא ב. המרפסת הפתוחה לא תסגר בעתיד בכל צורה שהיא.
2	הריסת המחסן ומרפסת מקורה עם ביצוע עבודות הבניה ואישור פיקוח על כך.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,709 ט'. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

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	25-0058	תאריך הגשה	09/01/2025	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	קהילת ורשה 23	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	6636/463, 6636/216	תיק בניין	0821-023
מס' תב"ע	2204, 2204 א, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	709.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבילון בע"מ	דרך המלך 143, גבעת שמואל 5442562
מבקש	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	הירקון 5א, בני ברק 5120125
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אליהו נאוי	אבטליון 3, תל אביב - יפו 6802446
מתכנן שלד	דני שפירא	הרוקמים 23, חולון 6813468
מורשה חתימה מטעם המבקש	ירון רוזנבאום	דרך המלך 143, גבעת שמואל 5442562
מורשה חתימה מטעם המבקש	שגיא קדוש	הירקון 5, בני ברק 5120125

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד. על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף. על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-0711		נדחתה בווע		הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מכח הקלה ע"ש "כחלון" עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף חנייה ועוד שטח נלווה למגורים, כולל 19 יח"ד מהן 2 בקומת הקרקע (דירות גן). לפי תב"ע החלקה גובלת בצד צפון בשביל ציבורי ברוחב 2.50 מ' כאשר מחצית (רוחבו) 1.25 מ' שייך לחלקה הנדונה עם זיקת הנאה. בצד דרום

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				החלקה גובלת בדרך משולבת ברוחב 6 מ' כאשר חצייה (3 מ') שייך לחלקה הנדונה עם זיקת הנאה. הבקשה נדחתה בוועדה לפי הפרוט הבא: 1. הבקשה כוללת דירה נוספת מעבר לצפיפות המותרת, אף לאחר הקלה להגדלת הצפיפות בשיעור של 30% כל זאת בסטייה ניכרת. 2. בקומה 6 הבקשה כוללת שילוב של דירות מכח תכנית 2204 א' ומכח תכנית ג, 1 כל זאת בניגוד להוראות תכנית ג.1. 3. לא פורסמו הקלות להגבהת קומת עמודים וניוד זכויות בנייה מקומות עליונות לקומת הקרקע, כנדרש להסבת קומת עמודים (כניסה) ע"פ תב"ע, לקומת מגורים. 4. חריגה של 6.2% בתכסית המרתף ע"פ תכנית ע, 1 שהם 79.53 מ"ר (בשתי קומות) בשטח המרתף שלא ניתן לאשר. 5. הגבהת מפלס הכניסה (0.00) ב- 1 מ' מעל מפלס הרחוב, הגבהת גדרות בגבולות המגרש בהתאמה ללא הצדקה תכנונית ובניגוד להנחיות מרחביות. 6. לא הוצג חישוב שטחי הדירות בהתאם להוראות שעה שבס - כחלון. 7. מבוקשת חריגת בנייה מקו בניין צדדי מזרחי של 0.46 מ' (נקודתי) לאחר 10% הקלה. 8. חריגה של 6.42 מ"ר בשטח קומת הגג מעבר לתכסית המותרות של 65% לפי הוראות תכ"ג.1/. 9. חריגה של 0.64 מ' בהבלטת מרפסות בחזית אחורית, לא ניתן לאשר. 10. חריגה מהוראת נסיגות למצללה בקומת הגג ב- 0.65 מ'. 11. מבוקש חלון חדר שינה הפונה לחזית כניסה מעל רמפה בדירת גן מערבית שלא ניתן לאשר. 12. בנייה על הגג מעבר לגובה קומה טיפוסית ללא בקשת הקלה. 13. קונטור קומת הגג בולט מעבר לשטחה של קומה אחרונה בניגוד להנחיות מרחביות ולא ניתן לאישור. 14. מרפסות בחזית קדמית ללא קיר הפרדה בנוי בין דירות צמודות, עמוד קונסטרוקציה מעבר לקו בניין, 0.20 מ' מעבר לקווי בניין צדדים.
	1954	837		הקמת בניין טורי חדש למגורים מטיפוס G (בתכנית 2204), בן 2 קומות עם גג שטוח, עבור 8 יח"ד. 4 יח"ד בקומת הקרקע + 4 יח"ד בקומה א'.
	1983	1-134		הרחבת הדירה הצפונית קיצונית בקומת הקרקע

בעלויות:

המגרש נשוא הבקשה מורכב משתי חלקות (לפי תכנית 2204):

1. חלקה 216 (בגוש 6636) הרשומה כבית משותף בת 6 תתי-חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 5 בעלי זכות בנכס (83.3%), בנוסף.
2. חלקה 463 (בגוש 6636), חלקת השלמה למגרש, הרשומה בבעלות עיריית תל אביב יפו, עיין בחו"ד נכסים והסדר קרקע להלן.

נשלחו הודעות לעת"א ולבעלים שלא חתם על הבקשה לפי תקנה 36ב, **והתקבלו התנגדויות משכנים בלבד.**

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 11.08.2024)

נדרש תאום לפני היתר

לפי אישור גילעד טבת מאגף נכסים- רכישת שטח ההשלמה לא תהיה תנאי לקליטת בקשה להיתר אלא תנאי להוצאת היתר. דוחה את הסדר הקרקע כתנאי להוצאת היתר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 17.11.2024)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 216 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

חלקה 463 בגוש 6636 בבעלות עיריית תל אביב ומהווה חלקת השלמה.

חלקה 216 בגוש 6636 בבעלות פרטית (להלן "החלקה"), חלקה 463 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "חלקת העירייה") שמהווה שטח השלמה לחלקה .

החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תכ"ע 2204 א'.

-הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת ההנאה.

- שטח זיקת ההנאה סומן בתכנית הבקשה.

- 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.

תנאי להוצאת היתר:

חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.

תנאי לגמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 20.11.2024)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	לפני איחוד וחלוקה: 679 מ"ר תוספת מחצית מחלקה 463 בהתאם להוראות תכנית 2204: כ-1/2 מתוך שטח חלקה של 60 מ"ר = 30 מ"ר. סה"כ שטח המגרש לאחר איחוד וחלוקה: 709 מ"ר		
מס' קומות מעל לקרקע	6 קומות + ג'1 סה"כ - 6.65 קומות	קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית. סה"כ - 7.65 קומות	-קומה אחת המבוקשת כהקלה שניתן להמליץ לאשר. עיין להלן בפרק הקלות.
קווי בניין			
קדמי מזרחי	4 מטרים	4 מטרים	
צדדי צפוני	4 מטרים	3.6 מטרים	0.4- מ' (10%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
צדדי דרומי	4 מטרים	3.6 מטרים	0.4- מ' (10%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
אחורי מערבי	5.5 מטרים	4.95 מטרים	0.55- מ' (10%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
מס' יח"ד	תכנית 2204: 14 יח"ד	בקומת הקרקע: דירת גן אחת בקומות טיפוסיות 1-3: 9 יח"ד (3 יח"ד לקומה) בקומה 4: 3 יח"ד מתוכן אחת דו-מפלסית עם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		המשך בקומה 5. בקומה 5: 2 יח"ד והמשך דירה מס' 11 מקומה 4. בקומה 6: 2 יח"ד. מתוכן אחת עם חדר יציאה לגג (דירה מס' 17) בקומת הגג (ג'1): יח"ד אחת + חדר יציאה לגג של דירה מס' 17 מקומה 6. סה"כ: 18 יח"ד	3 יח"ד המבוקשות כהקלה של 20% (המהווים 3 יח"ד), שניתן לאשר.
שטחים עיקריים (לא כולל ג'1)	תכנית 2204: 175% משטח מגרש של 709 מ"ר = 1240.75 מ"ר (175%)	בקומת הקרקע: 72.44 מ"ר בקומה 1: 196.42 מ"ר בקומות 2-3: 417.04 מ"ר (208.52 מ"ר לקומה) בקומה 4: 220.21 מ"ר בקומה 5: 174.25 מ"ר בקומה 6: 219.50 מ"ר סה"כ (לא כולל ג'1): 1299.86 מ"ר (183.33%)	הערה: תכנית 2204 א' קובעת שיהיה ניתן לבקש הקלות על הוראותיה, כולל הקלות כמותיות, על אף שהופקדה לאחר 1.8.1989. 59.11 מ"ר (8.33%) המבוקשים ב-2 הקלות: 1. הקלה לתוספת של 6% (המהווים 42.54 מ"ר) 2. הקלה של תוספת 2.5% (המהווים 17.73 מ"ר) בגין תוספת קומה בהקלה.

עמ' 50

מידע: 22-00530 רישוי: 25-0058 ת.בניין: 0821-023

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
			סה"כ ההקלות המבוקשות תוספת של 8.5% המהווים 60.27 מ"ר שניתן לאשר.
שטחי שירות	לפי פרוטוקול וועדה לתכנית 2204 - טיפוס G: קומת קרקע: שטחים משותפים למטרות שרות- ללא הגבלה. מחסן משותף- עד 15 מ"ר. בליטות: ללא הגבלה	בקומת הקרקע: מתקנים וחדרים טכניים- 30.55 מ"ר חדר אפוניים/עגלות: 50.80 מ"ר קומת עמודים מפולשת- 52.81 מ"ר לובי- 37.76 מ"ר בליטות- 36.64 מ"ר סה"כ: 208.56 מ"ר	
ממ"ד	קומת קרקע עד קומה 6: גרעין בניין- 35 מ"ר לקומה, עבור בניין גבוה עם 3 יח"ד בקומה ומעלית אחת. 35 מ"ר במכפלת 7 קומות= 245 מ"ר. ממ"ד: 9 מ"ר במכפלת 18 יח"ד= 162 מ"ר + עובי קירות מסביב	קומות קרקע-קומה 6: גרעין בניין- כולל חדר טכני 201.03 מ"ר ממ"ד: 173.11 מ"ר + עובי קירות ממ"ד של 49.74 מ"ר= 222.85 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין (לא כולל ג'1 ולא כולל שטח ממ"ד עיקרי): 623.69 מ"ר	הערה: 11.11 מ"ר החורגים משטח ממ"ד נטו מותר חושבו כשטח עיקרי.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות-תקנות החוק שטח קווי בניין למרפסות	לפי תקנות החוק: 12 מ"ר במכפלת 18 יח"ד = 216 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר קדמית לרחוב קהילת ורשה: 1.2 מ' (ללא הקלה) 1.6 מ' בהקלה (40% ממרווח קדמי של 4 מטרים) צדדית-דרומית: בתוך קווי הבניין המותרים	מוצעות 16 מרפסות בשטח כולל של 215.60 מ"ר. -תואם. חזית קדמית לרחוב קהילת ורשה: 1.6 מ' (40%) בתוך קווי הבניין המבוקשים (כהקלה (עיין לעיל)	1.6 מ' (40%) המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.
תכנית קומה מקסימלית	50% משטח מגרש של 709 מ"ר השווים ל-354.5 מ"ר	283.95 מ"ר	הערה: לפי תכנית 2204 א'
גודל יח"ד ממוצע	תכנית 2204: 87.5 מ"ר עיקרי + ממ"ד = 100 מ"ר ברוטו תקנות שב"ס: 80 מ"ר	82.39 מ"ר (ברוטו)	17.61 מ"ר (מתכנית 2204). הנ"ל כתוצאה מהגדלת הצפיפות המבוקשת בהקלה וניתן לאשר, מאחר וממוצע הדירות תואם את תקנות שב"ס, להקלה בצפיפות המותרת.
גובה קומת קרקע	3.5 מטרים	קומת קרקע: 3.5 מ'	
גובה קומה טיפוסית	3.5 מ' ברוטו (הנחיות מרחביות)	טיפוסית: 3.3 מטרים	
חומרי גמר	אבן נסורה/ שיש בהיר/ פסיפס קרמי או כל חומר אחר באישור אדריכל הוועדה	חיפוי קשיח. ניתן לאשר את המוצע מאחר והוא חומר שווה ערך, ותואם את הבניה החדשה הקיימת באזור וברחוב קהילת ורשה.	

בנייה על הגג | תכנית ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יחס בין הקומות	תותר בניה על הגג מכח תכנית ג1 בתנאי שהקומה העליונה תהיה לפחות 80% משטח הקומה מתחת. שטח קומה 5: 283.95 מ"ר. 227.16 = 80%	שטח קומה 6: -תואם. 250.62 מ"ר	
שטח או תכסית:	65% משטח גג של 79.682.86 מ"ר המהווים 181.74 מ"ר	184.41 מ"ר	2.67 מ"ר. הקטנת קומת הגג לתכסית המותרת ניתנה כתנאי טכני.
גובה קומה נטו:	כגובה קומה טיפוסית- 2.90 מ'	2.9 מ'	
גובה כולל מתקנים טכניים:	5 מ'	4.8 מ'	
נסיגות בבנייה בזמנית	קדמי לרחוב ק. ורשה: 2 מטרים לשאר החזיתות: 1.20 מ'. במקרים מסוימים בכפוף לאישור מהנדס העיר ללא נסיגה	קדמי לרחוב ק. ורשה: מעל ל-2 מטרים לחזית הצדדית דרומית: מעל ל-1.2 מ' לחזית הצדדית צפונית: ללא נסיגה לחזית האחורית: ללא נסיגה	1.2- מ' כלפי החזית האחורית והצדדית צפונית שניתן לאשר לצורך תכנון מיטבי של קומת הגג
מיקום מתקנים טכניים:	יבנו בסמוך למגדלי המדרגות ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	תואם	
מצללה:	שטחה יהיה 1/3 ממרפסת הגג או 10 מ"ר (לפי הגדול מביניהם) מרפסת דירת גג 1/3 ממרפסת גג של 76.87 מ"ר השווה ל-25.62 מ"ר נסיגות: 1.2 מ' מכל החזיתות או בהתאם לבינוי על הגג	מרפסת דירת גג: 23.53 מ"ר נסיגות: תואם	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	85% משטח מגרש של 709 מ"ר, המהווים 602.65 מ"ר	585.68	
שטח			
קומות	2 קומות לפי תכנית 2204א'	2	
שימוש	חניה/ אחסנה/ חדרים טכניים/ מחסנים דירתיים	קומת מרתף (-1): חניה מחסן משותף בשטח הקטן מ-5% משטח הקומה קומת מרתף (-2): חניה מאגר מים חדר משאבות חדר מכונות	
גובה קומה	עליונה: 4 מטרים תחתונה: 3.5 מרים	עליונה: 3.51 מ' תחתונה: 2.9 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
גמל מים	X	
אופניים	X	
מוצעות 20 חניות אופניים במחסן אופניים ייעודי בקומת הקרקע. מוצעות 5 חניות בתחום קומת העמודים. סה"כ- 25 חניות אופניים (נדרשות 18 חניות)		
פיתוח שטח	X	
במרווח הקדמי פיתוח השטח מוצע בהתאם למפלס הרחוב. בחצר האחורית והצדדית פיתוח השטח מוצע כ-1.5 מ' מעל למפלס הקרקע הקיים. ניתן לאשר את המוצע מאחר ומפלס החצר הקיים נמוך משמעותית ממפלס הבניין, ומפלס הקרקע המוצע תואם את מפלס הכניסה לבניין.		
מערכות בבניין	X	
גדר צדדית דרום מערבית	X	
גדר צדדית צפון מזרחית	X	
גדר אחורית דרום מזרחית	X	
עומק שתילה	X	

הערות	לא	כן	
מפלס הכניסה (+16.65) מוצע 0.47 מ' מעל למפלס הרחוב (+16.18) בהתאם למותר.		X	מפלס הכניסה
		X	גדר קדמית לרחוב קהילת ורשה
בשל טופגרפיית הקרקע הגובלת, מוצע קיר תמך בגובה של 1.97 מ' ומעליו מעקה בטיחות בהתאם למותר. הגדר הכוללת מוצעת בגובה של עד 1.5 מ' מפני המגרש הנידון.		X	גדר צדדית-דרומית
מוצעת גדר בגובה 1.5 מ' מפני המגרש הגבוה.		X	גדר צדדית-צפונית
מוצעת גדר בגובה של עד 1.5 מ' מפני המגרש הגבוה בהתאם למותר.		X	גדר אחורית-מערבית
יש להתאים את גובה רצועת הגיבון. ניתן כתנאי טכני.	X		רצועת גיבון
גמל המים מוצע בגדר הצדדית-פזנית בגובה 1.35 מ' ממפלס הרחוב ובנסיגה של מטר מהרחוב. שחרור עשן המרתפים מוצע בנפח הבניין. פילר החשמל מוצע בנפח הבניין.		X	מערכות טכניות בחצר

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 175 מותרים, לצורך שיפור תכנון	1
תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל 50 מותרים על פי תכנית 2204 בשל תוספת קומה	2
תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 50 מותרים, עבור התקנת מעלית	3
הבלטת גזזטורות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר	4
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר	5
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי 2 על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר	6
חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.95 מ' במקום 5.5 מ' המותר	7
תוספת 1 קומות נוספות מעל ל 6 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 + 1 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה	8
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 3 מ' בחזית אחורית/צדדית	9
הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 18 במקום 14 + 1 ג' המותר על פי תכנית	10
תוספת בריכה פרטית בגג עליון בשטח של כ-14 מ"ר	11

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
ההתייחסות היא להקלות מס' 1 + 2 ביחד: ניתן להמליץ על תוספת של 59.11 מ"ר (8.33%) ב-2 הקלות המבוקשות, תוספת של 6% ותוספת של 2.5% בגין תוספת קומה בהקלה סה"כ 8.5% המהווים 60.27 מ"ר מעבר ל-175% המותרים לפי תכנית. יש לציין שעל אף שתוכנית 2204' הופקדה לאחר 1.8.1989 היא מציינת במפורש שיהיה ניתן לבקש הקלות כמותיות לבקשות מכוחה.	1
עין בהתייחסות מס' 1, נעשתה התייחסות אחת להקלות הכמותיות שמומלץ לאשר.	2
הקלה לא רלוונטית. עין בהקלות לתוספת שטח של 6% ותוספת שטח של 2.5% המומלצות לאישור. יש לציין שלא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת, מאחר וזכויות הבניה לחלקה כוללות שטחי שירות להתקנת מעלית מתוקף פרוטוקול וועדה לתכנית 2204 לטיפול בניין G.	3

#	התייחסות
4	ניתן להמליץ על הקלה לבניית מרפסות הבלוטות של 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מ' (40% מהמרווח).
5	ניתן להמליץ על הקלה לבניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני של 4.0 מטרים (10% מהמרווח)
6	ניתן להמליץ על הקלה לבניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-דרומי של 4.0 מטרים (10% מהמרווח)
7	ניתן להמליץ על הקלה לבניה בשיעור של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מטרים (10% מהמרווח)
8	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת קומה ובניית בניין בן 7.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) במקום 6.65 קומות המותרות לפי התוכניות החלות.
9	הקלה לא נדרשת- בבניה בו זמנית, בניה ללא נסיגה בחזית הצדדית/ אחורית היא לשיקול דעת מהנדס הוועדה ומומלץ לאשר את הבינוי המוצע בגג כמפורט לעיל בפרק "בניה על הגג".
10	ניתן להמליץ על הקלה לתוספת יח"ד בשיעור 20% (המהווים 3 יח"ד), ובניית בניין מגורים עבור 18 יח"ד במקום 15 יח"ד המותרות לפי התוכניות החלות. בנוסף ניתן להמליץ על הקלה אהסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
11	ניתן להמליץ על הקלה לבניית בריכת שחיה פרטית (הכוללת חדר מכונות שאינו חרג מגובה הבניה המותר בגג) עבור דירה 17 (דירה דו מפלסית בקומה 6 ובקומת הגג).

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	דן אטון - קהילת ורשה 19, תל אביב - יפו 6970082	1. הבקשה הוגשה ע"י יזם שאינו הבעלים של הקרקע. 2. הבקשה כוללת 11 הקלות. א. ההקלה בצפיפות מקנה תוספת של 2.8 יח"ד מעבר ל-1
2	חנוך גלעד - קהילת ורשה 19, תל אביב - יפו 6970082	כמפורט במכתב ההתנגדות המצ"ב/ עיין בטבלה למטה, בתמצות ההתנגדות (נערך ע"י בוחן הרישוי).

התייחסות להתנגדויות:

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

מצורף תמצות של ההתנגדות:

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

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

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

- א. הבקשה כוללת "ניוז שטחים בין קומות" אך אינה מפרטת אילו שטחים ובין אילו קומות.

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

3. שימוש אסור בקומת הקרקע – בניגוד לתוכנית 2204

א. תוכנית 2204 קובעת כי בקומת הקרקע מותר לבנות רק: חדר מדרגות, מעלית, מחסן, מקלט.
ב. הבקשה כוללת דירות גן – שימוש עיקרי שאינו מותר. תקנה 2(16) לתקנות סטייה ניכרת קובעת כי שינוי שטח שירות לשטח עיקרי מהווה סטייה ניכרת.

4. חריגה מקווי בניין – גזוזטרות חורגות מהמותר.

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

5. חריגה מתכסית מרתף – בניגוד לתוכנית ע'1

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

6. תוספת אחוזי בנייה – בניגוד לתקנות חישוב שטחים

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

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

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ לדחות את ההתנגדות שעניינה סטייה מתוכנית ג'1:

א. בניה בו זמנית ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות/ החזית האחורית נתונה לשיקול דעת מהנדס הוועדה, וניתן לאשר את הבניה המוצעת בגג (ללא הקלה), כמפורט בפרק בניה על הגג לעיל.
ב. כנ"ל בסעיף א'.
ג. תכנית ג'1 לא מתירה בריכות שחיה בגג ולא כוללת הוראות לעניינן (בריכת השחיה מבוקשת בהקלה).
תכנית ג'1 מגבילה את גובה הבניה הכולל בגג ל-5 מטרים ובריכת השחיה המוצעת בגובה שלא עולה על גובה מעקה מרפסת הגג (מוצע בגובה ברוטו של 4.8 מטרים)

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

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

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

א. על אף שהסדרת דירות בקומת הקרקע, אינה נכללת בשימושים המותרים בתכנית 2204, ניתן לאשר דירות גן בהקלה (נוסח ההקלה לא מדויק), מאחר והסדרת דירות בקומת הקרקע תואמת את הבינוי שאושר וקיים בשכונה וברחוב, הן בבניינים שנבנו מכוח התוכניות החלות על המגרש הנידון.
יש לציין שבאזורים ברחוב בהם נכתבו תב"ע חדשות, הזכות להסדרת דירות גן עוגנה במסמכי התוכנית. בבניין הנידון מדובר בהקלה.

עמ' 57

מידע: 22-00530 רישוי: 25-0058 ת.בניין: 0821-023

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

4. מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה מקווי בניין:

- א. המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים למרפסות שניתן לבקש במסגרת הקלה הקבועה בתקנות סטיה נכרת (הבקשה הנידונה הוגשה לפני 1.1.25).
- ב. הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מטרים מעבר לקו בניין אחורי מותר של 5.5 מטרים, מדובר בהקלה (סטנדרטית ונפוצה) שניתן לאשר לצורך ניצול זכויות.
- ג. הבניין מוצע בחריגות נקודתיות בשיעור של 10% מקווי הבניין הצדדיים, בשל צורתו הא-רגלורית של המגרש, ורובן של החזיתות הצדדיות הן בתוך קווי הבניין המותרים לפי תב"ע.

5. מומלץ לדחות את ההתנגדות לחריגה מתכסית מרתף:

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

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

על המגרש חל פרוטוקול שטחי שות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 7/9/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.

6. מומלץ לדחות את ההתנגדות לתוספת של 6% ותוספת 2.5% בשל תוספת קומה:

א. הבקשה כוללת הקלה של תוספת 6% וכן תוספת של 2.5% בגין תוספת קומה, מעבר לשטח המותר. סעיף 9.3 בתכנית 2204 א' קובע שיהיה ניתן לבקש את ההקלות המותרות בתקנות החוק. מאחר והבקשה הוגשה לפני 1.1.25 ניתן להמליץ לאשר את התוספת המבוקשת.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 29.10.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/10/25:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות למגורים עבור 18 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן כפי שנקבע ב-תא/מק/9072 ובתכנית ח':

26 מקומות חניה לרכב פרטי ($15 \times 1.33 + 3 \times 2 = 26$),

1 מקום חניה לרכב נכים,

12 מקומות חניה לאופנועים,

18 מקומות חניה לאופניים,

בהתאם לחישוב שטחים והשימושים המוצגים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

20 מקומות חניה לרכב ב-2 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים ללא התייחסות מורשה נגישות,

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 2-,

20 מקומות חניה לאופניים- 20 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה + 5 מ"ח בפיתוח ק"ק,

מתכנן תנועה אלבר אנדריה.

חסרים:

6 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון תנועת תואם תכנית קומת קרקע מאושרת ע"י אגף התנועה(מסמך חתום מצורף למוצג 8000).
2. עבור 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרו חניה משום ש-
 - א. ב-2 קומות מרתף אין מקום לעוד 6 מקומות חניה מעבר למוצע,
 - ב. מגרש נמצא במרחק כ-600 מטר מקו ירוק של רכבת קלה,
 - ג. עונה למדיניות העיריה לצמצם כמות כלי רכב בעיר.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרו חניה מכוח תכני ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- (כיתן(ברח' בפנחס רוזן 65), חניון ברחוב ראוול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 14.09.2025

בית משותף ובו מ 16 עד 21 דירות:

מוצג חדר אשפה ובו עגלות ומכלים

תחנת אשפה מאושרת

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 16.06.2024

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

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

אין עצים לכריתה במגרש, עץ הזית מיועד להעתקה בתחום המגרש

יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

סכמת חלחול: תקינה

בהיקף המגרש עצים משמעותיים לשימור. יש לשמר אותם בליווי אגרונום ובכפוף למפרט השימור שנטען ואושר על ידי אגרונום אגף שפ"ע, חיים גבריאלי.

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 29.10.2025

התכנון מאושר

המלצה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	תמר מצוי	10.00	70.00	5.00	שימור	6,720.00
11	זית אירופי	5.00	30.00	3.00	שימור	4,580.40
12	מנגו הודי	7.00	30.00	6.00	שימור	4,750.10

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	מנגו הודי	5.00	30.00	4.00	שימור	3,562.60
14	הדר מינים	3.00	10.00	2.00	שימור	367.60
15	זית אירופי	3.00	40.00	2.00	העתקה	8,143.00
16	מנגו הודי	3.00	10.00	4.00	כריתה	
17	מנגו הודי	4.00	10.00	3.00	כריתה	
18	מיש דרומי	9.00	60.00	6.00	שימור	40,715.00
19	מיש דרומי	7.00	30.00	3.00	שימור	7,634.10
20	הדר מינים	6.00	40.00	5.00	שימור	5,881.10
21	פיקוס בנימינה	7.00	70.00	4.00	שימור	24,014.30

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד.
-על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
-על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

- 1. תוספת של כ-59.11 מ"ר (8.33%) ב-2 הקלות המבוקשות, תוספת של 6% ותוספת של 2.5% בגין תוספת קומה בהקלה (סה"כ 8.5% המהווים 60.27 מ"ר) מעבר ל-175% המותרים לפי תכנית.
- 2. תוספת יח"ד בשיעור 20% (המהווים 3 יח"ד), ובניית בניין מגורים עבור 18 יח"ד במקום 15 יח"ד המותרות לפי התוכניות החלות.
- 3. תוספת קומה ובניית בניין בן 7.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) במקום 6.65 קומות המותרות לפי התוכניות החלות.
- 4. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
- 5. בניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני של 4.0 מטרים (10% מהמרווח).
- 6. בניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-דרומי של 4.0 מטרים (10% מהמרווח).
- 7. בניה בשיעור של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מטרים (10% מהמרווח)
- 8. בניית מרפסות הבלוטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מ' (40% מהמרווח).
- 9. בניית בריכת שחיה פרטית (הכוללת חדר מכונות שאינו חרג מגובה הבניה המותר בגג) עבור דירה 17 (דירה דו מפלסית בקומה 6 ובקומת הגג).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

- לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% לשטח המותר בשל תוספת מעלית- על המגרש חל פרוטוקול שטחי שירות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 7/9/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
- לדחות את ההתנגדות להקלות לתוספת קומה, תוספת שטח של 6% ותוספת שטח של 2.5% בגין תוספת קומה, הגדלת צפיפות בשיעור של 20%, והסדרת יח"ד בקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור ברחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
- לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' (10% מהמרווח) ובחריגות הנקודתיות בחזיתות הצדדיות (0.4 מ' (10% מהמרווח) בשל צורתו הא-רגולרית של המגרש.
- המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.
- לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית (למעט בריכת השחיה).
- בריכת השחיה על הגג העליון מבוקשת בהקלה ולא חורגת מגובה הברוטו המותר לפי תכנית ג1.
- לדחות את התנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
- לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בנכס.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח הצדדי דרומי בהתאם להוראות תכנית 2204 2. רישום מ"ח לרכב נכה כציבורי לשימוש כל בל תו נכה ולא ניתן להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין, כולל חלק הצר המשותפת וחלק הגג הטכני המשותף. 4. אי פיצול הדירות הדו מפלסיות ליח"ד נפרדות. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. אי סגירת החלל העובר בין קומה 5 לקומה 4 (בדירה מס' 11) בשום צורה שהיא.
5	חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ

#	התנאי
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של אדמה ייעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה 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
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח הצדדי דרומי בהתאם להוראות תכנית 2204 2. רישום מ"ח לרכב נכה כציבורי לשימוש כל בל תו נכה ולא ניתן להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין, כולל חלק הצר המשותפת וחלק הגג הטכני המשותף. 4. אי פיצול הדירות הדו מפלסיות ליח"ד נפרדות. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. אי סגירת החלל העובר בין קומה 5 לקומה 4 (בדירה מס' 11) בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד.
 - על הגג העליון: גג פרטי עם בריכת שחיה (לא מקורה), גג טכני משותף.
 - על המגרש: רצועת זיקת הנאה ברוחב 1.75 מ' למעבר כלי רכב במרווח הצדדי-דרומי (בהתאם לתוכנית 2204), הסדרת רמפת גישה למרתף במרווח הצדדי-צפוני, הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת של כ-59.11 מ"ר (8.33%) ב-2 הקלות המבוקשות, תוספת של 6% ותוספת של 2.5% בגין תוספת קומה בהקלה (סה"כ 8.5% המהווים 60.27 מ"ר) מעבר ל-175% המותרים לפי תכנית.
2. תוספת יח"ד בשיעור 20% (המהווים 3 יח"ד), ובניית בניין מגורים עבור 18 יח"ד במקום 15 יח"ד המותרות לפי התוכניות החלות.
3. תוספת קומה ובניית בניין בן 7.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית) במקום 6.65 קומות המותרות לפי התוכניות החלות.
4. הסדרת 2 יחידות דיור בקומת הקרקע, ושימוש מגורים בקומת הקרקע במוסף לשימושים האחרים המותרים בתכנית 2204.
5. בניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-צפוני של 4.0 מטרים (10% מהמרווח).
6. בניה בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו בניין צדדי-דרומי של 4.0 מטרים (10% מהמרווח).
7. בניה בשיעור של 0.55 מ' מעבר לקו בניין אחורי של 5.5 מטרים (10% מהמרווח).
8. בניית מרפסות הבלוטות 1.6 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותר של 4.0 מ' (40% מהמרווח).
9. בניית בריכת שחיה פרטית (הכוללת חדר מכונות שאינו חרג מגובה הבניה המותר בגג) עבור דירה 17 (דירה דו מפלסית בקומה 6 ובקומת הגג).
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
- לקבל חלקית את ההתנגדות לתוספת של 5% לשטח המותר בשל תוספת מעלית- על המגרש חל פרוטוקול שטחי שירות לטיפוס G בתכנית 2204, ובשל כך לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. תכנית מתוקנת שהוטענה בתאריך 7/9/25 לא כוללת תוספת שטח מכוח הקלה זו.
- לדחות את ההתנגדות להקלות לתוספת קומה, תוספת שטח של 6% ותוספת שטח של 2.5% בגין תוספת קומה, הגדלת צפיפות בשיעור של 20%, והסדרת יח"ד בקרקע (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) מאחר וההקלות המבוקשות הן הקלות סטנדרטיות שאושרו בבניינים רבים באזור ברחוב קהילת ורשה וחלקן אף הוטמעו כחלק מהוראות בינוי מותרות בתוכניות חדשות יותר באזור ברחוב קהילת ורשה.
- לדחות את ההתנגדות לחריגה מקוי בניין- הבניין מוצע בחריגה של 0.55 מ' (10% מהמרווח) ובחריגות הנקודתיות בחזיתות הצדדיות (0.4 מ' (10% מהמרווח) בשל צורתו הא-רגולרית של המגרש.
- המרפסות מוצעות בתוך קווי הבניין שניתן לבקש במסגרת ההקלות (הבקשה הוגשה לפני 1.1.25) המוזכרות בתקנות סטיה נכרת.

- לדחות את ההתנגדויות לסטיה מתכנית ג1 מאחר והבקשה מוצעת בהתאם להוראות התוכנית (למעט בריכת השחיה).
- בריכת השחיה על הגג העליון מבוקשת בהקלה ולא חורגת מגובה הברוטו המותר לפי תכנית ג1.
- לדחות את ההתנגדויות לניוד זכויות בין קומות מאחר והבקשה לא כוללת סטיה מהוראות התוכניות החלות לעניין.
- לדחות את ההתנגדות להיעדר היתכנות קניינית מאחר והבקשה חתומה ע"י 83% מבעלי הזכות בנכס.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תכנית אדריכלית לרישום של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח הצדדי דרומי בהתאם להוראות תכנית 2204. 2. רישום מ"ח לרכב נכה כציבורי לשימוש כל כל תו נכה ולא ניתן להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין, כולל חלק הצר המשותפת וחלק הגג הטכני המשותף. 4. אי פיצול הדירות הזו מפלסיות ליח"ד נפרדות. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. אי סגירת החלל העובר בין קומה 5 לקומה 4 (בדירה מס' 11) בשום צורה שהיא.
5	חתימה על הסכם רכישה ותשלום מלוא התמורה בגין חלקות ההשלמה.
6	הגשת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר ועדה מקומית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העץ
2	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של אדמה ייעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 004-2006 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
2	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

#	תנאי
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרווח הצדדי דרומי בהתאם להוראות תכנית 2204. 2. רישום מ"ח לרכב נכה כציבורי לשימוש כל בל תו נכה ולא ניתן להצמדה. 3. רישום כל השטחים המשותפים בבניין לשימוש כל דיירי הבניין, כולל חלק הצר המשותפת וחלק הגג הטכני המשותף. 4. אי פיצול הדירות הדו מפלסיות ליח"ד נפרדות. 5. המרפסות הפתוחות והמקורות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 6. אי סגירת החלל העובר בין קומה 5 לקומה 4 (בדירה מס' 11) בשום צורה שהיא.
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 9 עצים במגרש ובסביבתו.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 14 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
5	רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
7	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

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	24-1409	תאריך הגשה	06/10/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מרכוס דוד 20, עולי הגרדום 33	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	6638/195	תיק בניין	0905-020
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 2793, 3/01/2, 9086, 347, 1, ע1, תמ"א 1,	שטח המגרש	1,574.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	דליה שלק	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	חנה סטולר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	דוד חי סייקביץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רפאל רועי פנדו	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	משה חי סייקביץ	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יהונתן פודים	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	מיכל אדל פנדו	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	נועה לבני	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	דן מסר	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	מאשה אוחנה	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	יפה סויד	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	גילה אביטל- הרפזי	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	עינב רוזיליו	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	ניר מדעי	מצדה 9, בני ברק 5120109
בעל זכות בנכס	רומי שמעוני פינקל	מצדה 9, בני ברק 5120109
עורך ראשי	עופר רוסמן רונן	שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	תומר רייפמן	הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

- הריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 10 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף (קומת מרתף 1- גלוייה בחלקה כלפי החזית הקדמית-מזרחית), עבור 28 יח"ד.
- בקומות המרתף: שטחים נלווים לדירות מקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, חניות וחדרים טכניים.
- על הגג העליון: גגות פרטיים עבור 2 דירות הגג, גג טכני משותף עם גרם מדרגות כללי מקורה.
- על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללות בחזית הצדדית דרומית ובחזית הצדדית מערבית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת פירים עליונים לאוורור תת הקרקע

ומסתורי מערכות בחצר, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

- **דיפון קומות המרתף מוצע ע"י החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:**
234, 235 (רחובות מרכוס דוד ועולי הגרדום), 226 (שצ"פ), 196 (בניין מגורים), בגוש 6638.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין טורי למגורים עם כניסות נפרדות לכל דירה, המורכב מחמישה אגפים (דירה מעל דירה), בן קומות עם גג רעפים מנוצל בחלקו, עבור 10 יח"ד סה"כ.
הבניין פינתי ופונה בחזית הקדמית-מזרחית לרחוב עולי הגרדום ובחזית הקדמית-צפונית לרחוב מרכוס דוד. בחזית הצדדית-מערבית הבניין פונה לשצ"פ ובחזית הצדדית-דרומית לבניין מגורים קיים.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1185		הרחבה חד כיוונית (לכיוון דרום) עבור יח"ד המזרחית קיצונית בקומה א' של הבניין.
		157	1974	הרחבה חד כיוונית (לכיוון דרום) עבור יח"ד המערבית קיצונית בקומה א' של הבניין.
		1-332	1981	הרחבה חד כיוונית (לכיוון דרום) עבור יח"ד המערבית קיצונית בקומת הקרקע של הבניין.
		03	1982	הרחבה חד כיוונית (לכיוון דרום) עבור יח"ד המזרחית קיצונית בקומת הקרקע של הבניין.
		2-120	1987	הרחבה חד כיוונית (לכיוון דרום) עבור יח"ד בקומת הקרקע באגף המערבי אמצעי של הבניין.
95-1190	03/08/1995	95-0972	28/11/1995	הרחבה חד כיוונית (לכיוון צפון) עבור יח"ד בקומת הקרקע באגף המערבי אמצעי של הבניין, שהורחבה בעבר כלפי החזית הדרומית. בהיתר זה יח"ד מורחבת ל-2 הכיוונים..
95-1808	12/12/1995	96-0618	10/07/1996	שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבה דו-צדדית של דירה אחת באגף האמצעי בקומת הקרקע של הבניין.
99-0914	02/06/1999	00-0429	14/05/2000	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבת דירה ע"י בניית ממ"ד ועליית גג עבור יח"ד באגף המזרחי אמצעי בקומה א' בבניין
00-0674	03/04/2000	01-0142	19/12/2000	הגדלת משטח מרוצף בחזית האחורית ובנית מדרגות חיצוניות לכניסה למשטח מהחצר עבור דירה אחת האמצעית בקומת הקרקע בבניין.
17-0506	20/03/2017	19-0494	02/12/2019	שינויים והוספת בניית ממ"ד בדירה קיצונית מזרחית בקומה א' והמשך קירות הממ"ד בקומת הקרקע, הקמת מרפסת בולטת בלתי קורה בחזית קדמית לרח' עולי הגרדום והגבהת גג הרעפים עם ניצול חלל הגג ומרפסת גג בלתי מקורה עם מצללה מעץ, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 10 יח"ד.
22-0861	31/05/2022	22-0734	20/07/2022	ביטול ההיתר לעיל (מס' 19-0494)

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 10 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 8 מבעלי זכות בנכס (80%).
נשלחו הודעות לפי תקנה 336, ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 14.02.2024)
המלצה לתת היתר
חלקה 195 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

מגירה 100
סומנו עוגנים בקומות המרתף ובחתכים וצויין מלל "עוגנים פולימריים" ע"ג העוגנים.
סומנה גדר בגבול חלקת השצ"פ בגובה 1.5 מ' בקומת הפיתוח ובחתכים הרואלנטיים והוצג פריסת גדרות.
מגירה 2000
הוטען כתב התחייבות לשימוש עוגנים בפרויקט והובא מקור לאגף נכסים.
תנאי לתחילת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.

אין מניעה **לאשר את הבקשה.**
תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 07.05.2024)
המלצה לתת היתר

**הריסה ובניה מחדש | תמ"א 38 | אזור מדיניות 33 | תכנית 347 הופקדה 1955 | תכנית 2421 הופקדה 1989 -
מרקם ח' | תכנית 2793 הופקדה 2001**

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	1574 מ"ר		
מס' קומות כולל ג1			
לפי תב"ע	2 קומות + עליית גג		
לפי מדיניות תמ"א	5 קומות כולל ג'1 (4.65 קומות עם גג שטוח)		
סה"כ קומות	4.65 קומות	4.65 קומות	
חישוב צפיפות			
לפי ממוצע 78 מ"ר	3202.58 מ"ר / 78 = 30 יח"ד. ובתנאי ש-4 יח"ד (15% מתוך 25 יח"ד המוצעות בפועל לא כולל ג'1), יהיו בשטח עיקרי	בקומת הקרקע: 5 דירות גן (מעל ל-50 מ"ר כ"א), אחת מהן דו מפלסית עם המשך בקומה 1, ו-2 מהן עם שטח נלווה בקומת מרתף (-1).	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לפי ג'1	של עד 63 מ"ר. 3 יח"ד ובתנאי ששטח יח"ד מינימלי יהיה 80 מ"ר	בקומה 1: 6 יח"ד. (מתוכן 2 יח"ד קטנות) בקומות 2-3: 14 יח"ד (7 יח"ד בקומה, מתוכן 4 יח"ד קטנות) סיכום יח"ד לא כולל ג'1: 25 יח"ד (מתוכן 6 יח"ד קטנות) בקומת הגג החלקית: 3 דירות גג ששטח כ"א מהן הוא מעל ל-80 מ"ר. מתוכן 2 דירות עם עליון גג פרטי.	
סה"כ:	סה"כ (כולל ג'1): 33 יח"ד	סה"כ (כולל ג'1): 28 יח"ד	
שטחי בניה מותרים: לפי תב"ע + 2421 2793	יח"ד בקומת הקרקע = 105 מ"ר ליח"ד במכפלת 5 יח"ד = 525 מ"ר יח"ד בקומה א' = 89.79 מ"ר ליח"ד במכפלת 5 יח"ד = 448.95 מ"ר סה"כ עבור כל הבניין: 973.95 מ"ר		
לפי תמ"א שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר	שטח קומת הקרקע: 475.5 מ"ר שטח קומה א': 394.26 מ"ר שטח ממוצע של 2 הקומות: 434.88 מ"ר		הסבר: תכסית קומה טיפוסית היא לפי היתרי הרחבות שונים המפורטים לעיל. בהתאם להחלטת וועדת ערר (תירוש 16) בבניין בן 2 קומות שטח קומה טיפוסית לחישוב זכויות, יהיה ממוצע השטח של 2 הקומות.
תוספת 13 מ"ר ליח"ד			

עמ' 69

מידע: 22-00516 רישוי: 24-1409 ת.בניין: 0905-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קיימת בקומה טיפוסית סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת	13 מ"ר עבור 5 יח"ד = 65 מ"ר 499.88 מ"ר		
זכויות לפי תוספת קומות	499.88 מ"ר במכפלת 2.5 = קומות 1249.7 מ"ר	קומת קרקע: 528.02 מ"ר	
תוספת 13 מ"ר לכל יחידה קיימת בהיתר	13 במכפלת 10 יח"ד = 130 מ"ר	קומה 1: 555.60 מ"ר	
סה"כ זכויות לפי תמ"א:	= 130 + 1249.7 1379.7 מ"ר	קומה 2: 575.25 מ"ר	
סך זכויות תמ"א + תב"ע (לא כולל ג'1):	973.95 + 1379.7 2353.65 מ"ר	קומה 3: 624.84 מ"ר	
		סה"כ (לא כולל ג'1): 2338.71 מ"ר	
שטחי שרות לפי פרוטוקול לתוכנית 2421	קומת הכניסה- חדר אופניים- 30 מ"ר (15 מ"ר לכל כניסה) לובי- 30 מ"ר (15 מ"ר לכל כניסה) חדר טכני- 30 מ"ר (15 מ"ר לכל כניסה) חדרי מדרגות ומבואות-		

עמ' 70

מידע: 22-00516 רישוי: 24-1409 ת.בניין: 0905-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	50 מ"ר (25 מ"ר לכל כניסה) במפכלת 2 קומות = 100 מ"ר סה"כ שטח שרות לבניין: 190 מ"ר בליטות- ללא הגבלה	סה"כ שטח שרות לבניין: 187.78 מ"ר היטל בליטת קומה א' ובליטת מרפסות בקרקע בשטח של 84.01 מ"ר	
ממ"ד	9 מ"ר נטו במכפלת 28 יח"ד = 252 מ"ר + עובי קירות מסביב	מוצעים 28 ממ"ד בשטח נטו של 251.70 מ"ר + עובי קירות של 80.73 מ"ר סה"כ שטחי שרות לממ"ד: 332.43 מ"ר	
קווי בניין קדמי לרחוב מרכוס דוד קדמי לרחוב עולי הגרדום צדדי מערבי צדדי דרומי	4 מטרים 4 מטרים 3 מטרים 3 מטרים	5.6 מטרים 4.5 מטרים 3 מטרים 3 מטרים	הערה: קווי הבניין הם לפי מדיניות תמ"א 38 אשר משנה את קווי הבניין של התב"ע באזור 33.
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 21 יח"ד בבניין (לא כולל יח"ד בקומה 3) = 252 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 14 מרפסות בשטח כולל של 195.88 מ"ר ובשטח של עד 14 מ"ר כל אחת.	
קווי בניין למרפסות קדמי	1.2 מטרים- ללא הקלה	0.4 מ' מעבר לקו בניין	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
לרחוב מרכוס דוד	בהקלה-1.6 מטרים (40% מקו בניין קדמי של 4 מ')	0.24 מ' מעבר לקו בניין	
קדמי לרחוב עולי הגרדום	1.2 מטרים- ללא הקלה בהקלה- 1.6 מטרים (40% מקו בניין קדמי של 4 מ')		
צדדי מזרחי		בתוך קווי הבניין המותרים	
צדדי דרומי	בתוך קווי הבניין המותרים	בתוך קווי הבניין המותרים	
תכסית לפי מדיניות תמ"א לאזור 33	עד 60% משטח מגרש של 1574 מ"ר השווים ל-944.4 מ"ר	תואם. 817.37 מ"ר	
גובה קומה (ברוטו)	קומת הקרקע: 4 מטרים קומה טיפוסית: 3.5 מטרים	קומות קרקע-3: 3.3 מטרים קומת הגג: 3.4 מטרים	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח גג של 724.58 מ"ר המהווים 470.98 מ"ר	3 דירות גג בשטח של מעל ל- 80 מ"ר כ"א ובתכסית כוללת (כולל חדרי מדרגות משותפים) של: 470.96 מ"ר 2 מתוך דירות הגג מוצעות עם מדרגות פנימיות מקורות ע"י סוכך חשמלי נפתח לגישה לגג עליון פרטי.	
גובה קומת הגג נטו	כגובה קומה טיפוסית 2.89 מ'	2.89 מ'	

עמ' 72

מידע: 22-00516 רישוי: 1409-24 ת.בניין: 0905-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברוטו	5 מ' (כולל מעקה גג עליון)	4.5 מ'	
נסיגות			
קדמי לרחוב מרכוס דוד	2.0 מ'	-תואם	
קדמי לרחוב עולי הגרדום	2.0 מ'	-תואם	
צדדי מזרחי	1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	-תואם למעט ממ"ד המוצע ללא נסיגה	-ניתן לאשר נקודתית קומת גג ללא נסיגה בשל המשך ממ"ד מהקומות התחתונות.
צדדי דרומי	1.2 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	-תואם באגף המזרחי (הקרוב לרחוב) -חלקית ללא נסיגה באגף המערבי	-ניתן לאשר את המוצע (ללא הקלה) מאחר ומתקיימות נסיגות כנדרש בכל שאר החזיתות.
מצללה על הגג			
1/3 משטח מרפסת הגג	יח"ד מזרחית- 1/3 ממרפסת גג של 94.43 מ"ר המהווה 31.48 מ"ר יח"ד אמצעית- 1/3 ממרפסת גג של 95.26 מ"ר המהווה 31.75 מ"ר יח"ד מערבית- 1/3 ממרפסת גג של 50.65 מ"ר המהווה 16.88 מ"ר 10 מ"ר עבור מרפסת גג נוספת בשטח של כ-21 מ"ר	28.75 מ"ר 31.6 מ"ר 16.49 מ"ר 7.30 מ"ר	

עמ' 73

מידע: 22-00516 רישוי: 24-1409 ת.בניין: 0905-020

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
נסיגות	1.2 מ' ממעקה הגג כלפי כל החזיתות, במקרים מסוימים ללא נסיגה בחזיתות הצדדיות והאחורית	-תואם בכל החזיתות	
מערכות טכניות בגג העליון	בנסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג	-תואם	

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1574 מ"ר המהווים 1337.9 מ"ר	1228.43 מ"ר	
מספר קומות	2 קומות ובמקרה הצורך עד 6 קומות	2 קומות	
שימושים	בקומת מרתף 1:- עבור בניין עם יח"ד בקומת הקרקע: שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע (כשטח הדירה אליה הוא משויך), שלא ישמש למגורים. דירה מס' 2 - 129.62 מ"ר דירה מס' 5 - 121.08 מ"ר עבור כל בניין משותף: חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים. בקומת מרתף 2:- חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרי טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים.	בקומת מרתף 1:- (גלויה בחלקה כלפי רחוב עולי הגרדום) שטח נלווה לדירה מס' 2 - 47.33 מ"ר שימושים: 2 חדרי משחקים חדר רחצה שטח נלווה לדירה מס' 5 - 48.55 מ"ר חדר משחקים חדר רחצה חניה חדר מונים חדר אשפה 7 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד. קומת מרתף 2:- חניה חדר טרפו חדר משאבות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סיכום מחסנים דירתיים: מחסנים דירתיים יהיו בשטח של עד 12 מ"ר ולפי מס' יח"ד המוצעות לבניין (28 יח"ד)	2 מאגרי מים 20 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד. סיכום מחסנים דירתיים: 27 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	
חניה	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	עיין בחו"ד של תנועה להלן.	
גובה קומת המרתף	2 הקומות העליונות: עד 4.0 מ' (נטו) ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. שאר קומות המרתף: 3.5 מ' (נטו)	קומת המרתף 1:- 4.6 מ' בחלקה. קומת מרתף 2:- 3.42 מ' שאר קומות המרתף: מתחת ל-3.5 מטרים	0.6 מ' הנדרשים בשל יצירת קומת מרתף במפלס נמוך על מנת לייצר בתי גידול בפיתוח השטח ובשל טופוגרפיית המגרש וניתן לאשר שלא במסגרת הקלה.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
מפלס כניסה קובעת	X	
מפלס הכניסה הקובע (+36.40) מוצע כ-0.2 מ' מעל למפלס הרחוב (+36.20) בהתאם למותר.		
גדר צדדית מערבית	X	
גדר קדמית לרחוב מרכוס דוד	X	
חניות אופניים	X	
מוצעים 18 מ"ח לאופניים במחסנים ייעודים בקומת הקרקע (ב-2 הכניסות יחד), בהתאם לנדרש. שאר מ"ח הנדרשים (10 מ"ח) מוצעים בפיתוח השטח. סה"כ מוצעים 28 מ"ח לאופניים, בהתאם לדרש.		
פיתוח שטח	X	
גדרות חלוקה פנימיות	X	
חצרות אנגליות	X	
מוצעת חצר אנגלית לשטח נלווה במרתף לדירה מס' 2 מקומת הקרקע: 1. חצר אנגלית במרווח הצדדי דרומי בשטח של 8.14 מ"ר, הבולטת 1.41 מ' מקיר הבניין. מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור שטח נלווה במרתף לדירה מס' 5 מקומת הקרקע. 1. חצר אנגלית במרווח הצדדי דרומי בשטח של 8.57 מ"ר, הבולטת 1.36 מ' מקיר הבניין.		

עמ' 75

מידע: 22-00516 רישוי: 1409-24 ת.בניין: 0905-020

הערות	כן	לא
2. חצר אנגלית במרווח הצדדי מערבי בשטח של 8.3 מ"ר, הבולטת 1.78 מ' מקיר הבניין. רוחב החצר בוקש בהקלה שניתן לאשר, כמפורט להלן בפרק "הקלות".		
מוצעות 2 מצללות בחצר בחזית הצדדית דרומית (בתוך קווי הבניין המותרים) ומצללה במרווח הצדדי מערבי הבולטת 1.2 מעבר לקו בניין מותר של 3 מטרים (40% מהמרווח) בהתאם למותר. שטח כולל של 3 מצללות הוא 40.31 מ"ר, בהתאם למותר.	X	
אוורור חדר הטרפו מוצע בנסיגה של 1.0 מ', ובגובה 1.3 מ' התאם למותר.	X	
	X	
מוצע בגדר הצדדית מערבית בנסיגה של 1.0 מ' מהרוחב, ובגובה 1.5 מ' ממפלס הרוחב (+35.60) בהתאם למותר.	X	
מוצעת גדר מזרזרת בהתאם לפרט גדר למגרשים מוגבהים בהנחיות המרחביות.	X	
מוצע קיר תמך (כלפי המגרש השכן מזרזר) ומעליו גדר קלה תיקנית, בגובה של עד 1.5 מ' מפני המגרש הגבוה (המגרש הנידון) בהתאם למותר. הגדר מוצעת מזרזרת עם רצועת גיבון כלפי המגרש השכן מזרזר. קיר התמך (עד לדירוג) בגובה 1.9 מ' מפני הקרקע במגרש השכן, בחלקו הגבוה ביותר, בהתאם לתקנות בניה במרווחים.	X	
טיח בגוון בהיר	X	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 5 קומות במקום 3 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 250 מ"ר עבור 10 יחידות דיור
3	תוספת 18 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 10 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 28 יחידות דיור סך הכל
4	חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.5 מ' ובגובה העולה 1.5 מ', בחזיתות צידיות.
5	הצבת עוגנים זמניים לחלקה 196 גוש 6638
6	חריגה בקו בניין קדמי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 7 מ'.
7	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 0.4 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 10 % מן המרווח 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	ניתן להמליץ על הקלה לחפירת חצר אנגלית במרווח המערבי (עבור שטח נלווה לדירה מס' 5) ברוחב של 1.78 מ' במקום 1.5 מ' המותרים מאחר ושטח החצר האנגלית תואם את השטח המותר לפאה

#	התייחסות
	בהנחיות המרחביות.
5	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום ויידוע שכנים.
6	הקלה לא נדרשת- הבניין מוצע בהתאם לקווי הבניין המותרים במדיניות תמ"א 38 לאזור, המשנה את קווי הבניין המותרים לפי תב"ע, ללא צורך בהקלה.
7	הקלה לא נדרשת- הבלטת גזוזטראות בשיעור של עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי (כפי המוצע בבקשה) מותרת ללא הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 15/09/2024 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 10.02.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה, שצורפה במערכת ביום 08/09/2024:

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 28 יחידות דיור(16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-12 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן לפי תא/מק/9072:

45.3 מקומות חניה לרכב פרטי(16X1.33+12X2=45.3),
2 מקומות חניה לרכב נכים,
6 מקומות חניה לאופנועים,
28 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף לפי רמת שירות 2,
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- ללא אישור מורשה נגישות,
6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף,
28 מקומות חניה לאופניים- 18 מ"ח ב-4 חדרי אופניים בקומת כניסה+10 מ"ח בפיתוח שטח קומת קרקע.
מתכנן תנועה אריה פלנר.

חסרים:

0.3 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת:

1. תכנון תנועתית תואם אישור אגף התנועה ואגף הדרכים- מסמכים חתומים מצורפים למוצגים 1500 ו-8000.
2. עבור 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן יינתן פתרון חלופי על ידי השתתפות בקרן חניה משום שב-2 קומות מרתף אין מקום לתכנן מקום חניה אחד נוסף מעבר למתוכנן.
3. יש להגיש אישור מורשה נגישות.

המלצה:

1. לאשר את התכנון המוצע עם תנאי טכני- הגשת אישור מורשה נגישות.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.3 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

עמ' 77

מידע: 22-00516 רישוי: 24-1409 ת.בניין: 0905-020

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 31.07.2025

מתוכנן חדר עם 5 עגלות בהתאם לנדרש

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 07.11.2023

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 ₪ 13,118.6. יש לנטוע במגרש 16 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,918.6 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר. התכנון שונה לבקשתנו לשימור עץ במדרכה במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 31.07.2025

תכנון במרווחים הקדמיים שונה לבקשתנו, ותוכנן גיבון משמעותי לרחוב. מפלס הכניסה למבנה יקבע על ידי בוחן הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 05.07.2023

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.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	16.00	45.00	7.00	שימור	21,364.60
2	קזוארינה שבטבטית	13.00	58.00	8.00	שימור	22,816.00
3	איקליפטוס המקור	8.00	29.00	6.00	שימור	4,436.40
4	איקליפטוס מסמרי	6.00	44.00	5.00	שימור	10,942.30
5	פיקוס השדרות	7.00	10.00	6.00	כריתה	
6	ברוש מצוי	8.00	16.00	4.00	כריתה	
8	ברוש מצוי	3.00	10.00		כריתה	
10	סיגרוס רומנזוף	4.00	24.00	4.00	כריתה	
11	פיקוס צר-עלים	9.00	15.00	6.00	כריתה	
13	פיקוס השדרות	6.00	14.00	5.00	כריתה	2,723.10
14	פיקוס השדרות	6.00	12.00	5.00	כריתה	1,980.50
15	יוקה מינים שונים	3.00	20.00	3.00	כריתה	
17	חילה ירוקת-עד	8.00	33.00	6.00	שימור	9,984.80
18	חילה ירוקת-עד	7.50	28.00	6.00	שימור	8,508.60
19	איקליפטוס מינים שונים	8.00	57.00	6.00	שימור	18,363.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
20	איקליפטוס מסמרי	12.00	81.00	7.00	שימור	49,443.70
21	ברוש גדול-פירות	8.00	18.00	3.00	כריתה	
22	ברוש גדול-פירות	8.00	18.00	3.00	כריתה	
23	ברוש גדול-פירות	8.00	18.00	3.00	כריתה	
24	ברוש גדול-פירות	8.00	18.00	3.00	כריתה	
25	ברוש גדול-פירות	8.00	18.00	3.00	כריתה	
26	ברכיטון אדרי	11.00	37.00	7.00	כריתה	5,777.40
27	ברכיטון אדרי	11.00	25.00	6.00	כריתה	2,637.60
28	ברכיטון אדרי	7.00	17.00	5.00	כריתה	
29	רימון מצוי	4.00	17.00	1.00	כריתה	
1000	פיקוס חלוד	7.00	16.00	5.00	כריתה	
1001	ברוש גדול-פירות	8.00	19.00	5.00	שימור	
1002	ברוש גדול-פירות	8.00	22.00	5.00	שימור	1,750.80
1003	ברוש גדול-פירות	8.00	21.00	6.00	שימור	3,042.10
1004	ברוש גדול-פירות	8.00	12.00	4.00	שימור	
1005	קזוארינה שבטבטית	8.00	29.00	2.00	שימור	4,278.00
1006	ברוש גדול-פירות	7.00	16.00	4.00	שימור	
1007	שיטה כחלחלה	7.00	30.00	6.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 10.03.2024)

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

- לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 10 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף (קומת מרתף 1- גלויה בחלקה כלפי החזית הקדמית-מזרחית), עבור 28 יח"ד.
על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללות בחזית הצדדית דרומית ובחזית הצדדית מערבית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת פירים עליונים לאוורור תת הקרקע ומסתורי מערכות בחצר, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.
- כולל ההקלה הבאה:
- 1. לחפירת חצר אנגלית במרווח המערבי (עבור שטח נלווה לדירה מס' 5) ברוחב של 1.78 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
 - לאשור פתרון חלופי להסדר 0.3 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.

- **לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:**
234, 235 (רחובות מרכוס דוד ועולי הגרדום), 226 (שצ"פ), 196 (בניין מגורים), בגוש 6638.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין כולל חצרות משותפות וגג טכני משותף. 2. רישום דירות 2 ו-5 בקומת הקרקע והשטח הנלווה להן במרתף, כל אחת כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,118.6 ₪. 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.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	* 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	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	?הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

התנאי
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	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין כולל חצרות משותפות וגג טכני משותף. 2. רישום דירות 2 ו-5 בקומת הקרקע והשטח הנלווה להן במרתף, כל אחת כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא. 3. הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה והקמת גדר בנויה בגבול המגרש עם השצ"פ 4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו. 5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר 6. 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 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את הבקשה להריסת כל הקיים במגרש, לרבות בניין טורי למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 10 יח"ד, והקמת בניין חדש למגורים מכוח תמ"א 38, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף (קומת מרתף 1 - גלוייה בחלקה כלפי החזית הקדמית-מזרחית), עבור 28 יח"ד. על המגרש: הסדרת רמפה דו נתיבית לגישה למרתף במרווח הצדדי-דרומי, הקמת מצללות בחזית הצדדית דרומית ובחזית הצדדית מערבית (בתוך קווי הבניין המותרים), הקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת פירים עליונים לאורור תת הקרקע ומסתורי מערכות בחצר, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

כולל ההקלה הבאה:

2. לחפירת חצר אנגלית במרווח המערבי (עבור שטח נלווה לדירה מס' 5) ברוחב של 1.78 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
- לאשור פתרון חלופי להסדר 0.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 1 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: חניון מס' 2- (כיתן/ברח' בפנחס רזן 65), חניון ברחוב ראול ולנברג מס' 32, חניון מס' 4- הברזל(ברחוב הברזל 22), חניון מס' 5- עתידים בקרית עתידים ועוד מספר חניונים סביב האזור.

• **לאשר החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות:**

234, 235 (רחובות מרכוס דוד ועולי הגרדום), 226 (שצ"פ), 196 (בניין מגורים), בגוש 6638.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	מתן התחייבות והטענת תוכנית אדריכלית לרישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין כולל חצרות משותפות וגג טכני משותף. 2. רישום דירות 2 ו-5 בקומת הקרקע והשטח הנלווה להן במרתף, כל אחת כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13,118.6 ₪.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממועד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.
5	רישום רמת השרות 2 של חניון בהיתר הבניה בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	* 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	הפקדת ערבות בנקאית באגף נכסים.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees 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	הוצאה בפועל של העוגנים הזמניים בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2	רישום בפועל של תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. רישום כל השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין כולל חצרות משותפות וגג טכני משותף. 2. רישום דירות 2 ו-5 בקומת הקרקע והשטח הנלווה להן במרתף,

#	תנאי
	כל אחת כיח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. 3. המרפסות המקורות והפתוחות לא תסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
3	הריסה בפועל של כל החורג לחלקות העירייה והקמת גדר בנויה בגבול המגרש עם השצ"פ
4	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 16 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	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	25-0109	תאריך הגשה	15/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) ברכת שחיה פרגולה	

כתובת	אינשטיין 17, אשכול לוי 55	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	6885/39, 6885/38, 6884/48, 6884/41, 6884/40	תיק בניין	0930-017
מס' תב"ע	4695, 1, תמ"א/1, תע"א/4695(1)	שטח המגרש	1,151.78

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	החושלים 8, הרצליה 9999
מבקש	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	החושלים 5, הרצליה 4672405
בעל זכות בנכס	רמי שבירו	החושלים 8, הרצליה 4672408
בעל זכות בנכס	רמי שבירו הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	החושלים 8, הרצליה 9999
בעל זכות בנכס	חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	החושלים 5, הרצליה 4672405
עורך ראשי	מנחם רוטברד	נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	טומי קרגולה	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	דני סווירי	החושלים 5, הרצליה 4672405

מחות הבקשה: (אהוד עמרם)

שינויים כלפי היתר 1001-23 (מתאריך 27.8.23) שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למגורים ומסחר, מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. לפי הבינוי המפורט: - מגדל בן 31 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 29 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 131 יח"ד. - בניין מרקמי בן 14 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית, 12 קומות מגורים (קומה 1 כוללת גם מסחר) וקומת גג טכנית, עבור 49 יח"ד. - יחידת מסחר בת קומה אחת (קיוסק). בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם שבחלקה כוללת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13. השינויים המבוקשים במגדל כוללים תוספת קומה חלקית למגורים, ע"י הסדרת רצפה חדשה בקומה הטכנית בבניין (ללא שינוי מגובה הבניין שאושר) ושינויים נוספים, כמפורט: - בתת הקרקע (משותף למגדל ולבניין המרקמי ולמגרש השכן מערב): שינויים בחנויות, שינויים

פנימיים.

- בקומת הקרקע המסחרית: שינויים פנימיים, שינויים בחזית הקדמית-דרומית והקדמית-מזרחית במגדל.
 - קומות 1-26: שינויים פנימיים ובחזיתות, שינוי בצורת המרפסות בקומות 1-8 בחזית המזרחית של המגדל.
 - קומה 27: שינויים פנימיים ובחזיתות, הסדרת ג'קוזי בשטח 6.2 מ"ר במרפסת הגג.
 - קומה 28: שינויים פנימיים ובחזיתות.
 - קומה 29: שינויים בדירה 131 הכוללים הפיכת הדירה לדירה דו מפלסית ע"י הסדרת מדרגות פנימיות למפלס דירה חדש בקומה 30 ובנוסף הגדלת שטחה ע"ח חדר המדרגות הכללי, הסדרת בריכת שחיה פרטית בשטח 25 מ"ר במרפסת הגג, בכלל הקומה פנימיים שינויים בחזיתות.
 - קומה 30 (אפשרה כקומה טכנית בלבד וכעת מוצעת כמגורים בחלקה וטכנית בחלקה): שינוי בגודל הקומה (הקטנת הקומה), שינויים פנימיים הכוללים הפיכה של חלק מהקומה הטכנית למפלס עליון של דירה 131 (עם גישה מקומה 29 בלבד) והסדרת מרפסת גג פרטית המקורה ע"י מצללה, שינויים בחזיתות.
 - קומה 31 (קומה חלקית חדשה): העתקת מערכות טכניות מהחלק שהוסב למגורים בקומה 30.
 - בגג העליון: שינוי בצורת המצללה.
- לאחר השינויים המגדל יהיה בן 32 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית (מפלס רחוב אינשטיין), קומת כניסה למגורים עם מסחר ומגורים (מפלס רחוב ארתור רובינשטיין), 28 קומות מגורים בלבד, קומת מגורים עם חלק טכני, וקומה טכנית בלבד.

השינויים המבוקשים בבניין המרקמי כוללים:

- קומות 1-4: שינויים פנימיים ובחזיתות.
- קומות 5-10: הגדלת שטח הקומה על חשבון מסתור מערכות קומתי בהתאם לקונטור הקומות העליונות, שינויים פנימיים ובחזיתות.
- קומה 11: שינויים פנימיים ובחזיתות.
- קומה 12: הגדלת שטח הקומה, שינויים פנימיים ובחזיתות.

השינויים המבוקשים בקיוסק כוללים:

- שינויים פנימיים.

השינויים המבוקשים בתת-הקרקע:

- שינויים בהסדרי הגישה לחניה, ע"י שינוי רמפת הכניסה המשותפת גם למגרש השכן ממזרח (מוגש במקביל) בהתאם לנספח התנועה בתכנית 4695, הכוללת זיקת הנאה עתידית למעבר כלי רכב, והסדרת מעברים עתידיים במרתפים למגרש השכן ממערב, בהתאם לנספח התנועה של תכנית 4695.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק אשר החלו בו עבודות חפירה בהתאם להיתרים שהונפקו, להקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף עבור 180 יח"ד. המגרש פינתי ופונה בחזית הקדמית-דרומית לרחוב אינשטיין בחזית הקדמית מזרחית לרחוב לוי אשכול, בחזית הצדדית-צפונית למבנה ציבור, ובחזית הצדדית-מערבית למגרש ריק ביעוד מגורים ומסחר בכתובת אינשטיין 11-13, המוגש במקביל לבקשה הנידונה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1493		22-0047		חפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של בין 16.00 מ' עד 19.75 מ' ע"י קיר דיפון עם קורות אופקיות לתמיכה (ללא עוגנים בהיקף המגרש) לטובת הקמת 5 מרתפים עתידיים עבור מגדל.
22-0018		23-1001		הקמת 3 בניינים מעל 5 קומות מרתף משותף (מרתף 5- חלקי), עבור 180 יחידות דיור כמפורט: - הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 131 יחידות דיור. סה"כ מדובר במגדל בן 32 קומות; - הקמת בניין מגורים בן 12 קומות וגג טכני מעל קומת קרקע מסחרית, עבור 49 יחידות דיור; - הקמת מבנה בן קומה אחת עבור מסחר במפלס הקרקע (קיוסק); - הקמת ופיתוח שפ"פ ושצ"פ.
23-0699		23-0835		שינויים כלפי היתר מספר 22-0047 מתאריך 28/02/2022 שהוצא לחפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של בין 16.00 מ' עד כ-19.80 ע"י קיר דיפון עם קורות אופקיות לתמיכה (ללא עוגנים בהיקף המגרש) לטובת הקמת 5 מרתפים עתידיים עבור מגדל, הכוללים: - הסדרת הדיפון על ידי הוספת עוגנים זמניים לכל הכיוונים לחלקות גובלות אשר בבעלות עריית תל אביב

בעלויות:**נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.10.2024)****המלצה לתת היתר**

חלקה 40 בגוש 6884 בבעלות עיריית תל אביב, בהתאם לתב"ע 4695 ירשם כתא שטח 400 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.

חלקות 41 בגוש 6884 וחלקה 38 בגוש 6885 בבעלות עיריית תל אביב, בהתאם לתב"ע 4695 ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב כתאי שטח 601 ו-606 ביעוד שצ"פ.

חלקה 376 בגוש 6649 בבעלות פרטית ביעוד דרך. לעיריית תל-אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך, מתוקף תב"ע 4695.

חלקה 380 בגוש 6649 בבעלות פרטית ביעוד דרך. בהתאם לתב"ע 4695 ירשם ע"ש עיריית תל אביב ביעוד דרך יחד עם חלקה 376 כתא שטח 831.

חלקה 47 בגוש 6884 בבעלות מדינת ישראל ביעוד מגורים ומסחר.

חלקה 48 בגוש 6884 בבעלות פרטית ובבעלות קבוצת חגי' נכסים מניבים בע"מ (להלן "החברה"), ביעוד שפ"פ.

במגרשים הנ"ל חלה תב"ע תא/4695 - "מגרשים פינתיים ברחוב איינשטיין", המייעדת אותם למגורים ומסחר לשימוש מגורים, מסחר ומבנים, מוסדות ציבור ושצ"פ.

בהתאם להוראות התב"ע ולטבלת ההקצאה על החברה לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים במקרקעין, והכל על חשבונה והוצאותיה, ולרשום את שטחי הציבור והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה

ובבעלותה.

בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה להלן תאי השטח שיירשמו ע"ש עיריית תל אביב:
תא שטח 400 יירשם ע"ש עיריית תל אביב ביעוד מגרש חום למבנה ציבורי.
תאי שטח 606 ו-601 יירשמו ביעוד שצ"פ.
תא שטח 831 ביעוד דרך.

התקבל אישור מחלקת הסדר קרקע במסגרת הבקשה להיתר לפיו התצ"ר אושרה ע"י יו"ר הוועדה המקומית
ב4/2021.

תכנית העיצוב אושרה ב 17/3/2021.
בהתאם לאישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח מה 22/9/22 שהוטען במגירה 2000 השצ"פ יפותח ע"י העירייה.
מתוכננת גדר אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול החלקה עם המגרש החום ביעוד מבנה ציבור.
הבקשה הנ"ל הינה עבור תוספת בריכה, תוספת פרגולה ושינויים פנימיים

תנאי לתחילת עבודות:

הנחיות בנושא אתר התארגנות:
אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף
הנכסים.
יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.
בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבון.

תנאי לאכלוס/גמר:

- 1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה.
- 2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה.
- 3) אישור אגף הנכסים.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 13.02.2024)
המלצה לתת היתר

תצ"רים 1384/2020-1379/2020 אושרו ככשרות לרישום ב2022/1. יש לרשום את התכנית עד 01/2025

התאמה לתב"ע | תכנית 4695 משנת 2020 | תעא 4965 אושרה 2021 | מרחב תכנון ב' | תאי שטח 136A-B
C | נופים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות במרקמי	קומת קרקע למסחר +	ללא שינוי מהיתר:	
	קומת קרקע למסחר +	קומת קרקע למסחר +	
	13 קומות מגורים + (ניתן לשלב מסחר בקומה 1)	12 קומות מגורים + (משולב מסחר בקומה 1)	
	קומה עליונה טכנית (ניתן לחלק ל-3 מפלסים)	קומה עליונה טכנית (במפלס אחד)	
	סה"כ: 15 קומות	סה"כ: 14 קומות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות במגדל	קומת קרקע למסחר + 29 קומות מגורים + (ניתן לתכנן מסחר בקומה 1) קומה עליונה טכנית (ניתן לחלק ל-3 מפלסים) סה"כ: 31 קומות	קומת קרקע למסחר + 29 קומות מגורים + (עם מסחר בקומה 1) קומה חדשה למגורים קומה עליונה טכנית (דו-מפלסית כולל גג עליון) סה"כ: 32 קומות	-קומה אחת מעבר למספר הקומות המותר, המוצעת ללא שינוי בגובה הבניין שאושר בהיתר, על חשבון חלק מהקומה הטכנית. הנ"ל מבוקש בהקלה, שניתן לאשר.
גובה המגדל	עד 120 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת	ללא שינוי מהיתר: 119.00 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת	ללא שינוי מהותי המפלס המופיע שונה. ככל הנראה מדובר בטעות
שטח עיקרי למגורים	בקומות 1-29: 16,607 מ"ר	אושר בהיתר: 16,424.64 מ"ר מוצע: 175.11 מ"ר מתוכם 158.75 מ"ר בקומה 30, קומה חדשה מוצעת למגורים סה"כ: 16,599.75	
שטח שירות למגורים		אושר בהיתר: 5,809.53 מ"ר מוצע: הקטנת שטח השירות ע"י הגדלת שטח דירה מס' 131 בקומה 29 במגדל סה"כ שטח חדש: 5,806.23 מ"ר	
שטח מרפסות		אושר בהיתר: 2,158.80 מ"ר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	2,160 מ"ר	מוצע לאחר שינוי קונטור המרפסות: 2110.75 מ"ר	
	שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	-תואם	
שימושים מעל לקרקע	מפלס רחוב אינשטיין קומת הכניסה למסחר: מסחר	ללא שינוי מהיתר (מסחר)	הערה: תכנית 4695 מציינת בשימושים בקומות "בהתאם לנספח הבינוי" בהתאם לנספח הבינוי קומה 30 היא לשימושים טכניים.
	מפלס רחוב ארתור רובינשטיין קומה 1: מסחר/ מגורים	ללא שינוי מהיתר (מגורים ומסחר)	
	קומות 2-29: מגורים	קומות 1-29: ללא שינוי מהיתר (מגורים)	
	קומה עליונה: (קומה תלת מפלסית): מערכות טכניות	קומה 30: אושר בהיתר: קומה טכנית מוצע: קומת מגורים	
שטח ממוצע לדירה	80 מ"ר (עיקרי) עבור 15 יח"ד המוצעות עפ מ"ד 92 מ"ר (עיקרי) עבור 165 יח"ד המוצעות עם פתרון מיגון קומתי ממוצע נדרש (עיקרי)= 91 מ"ר	90.7 מ"ר	
תמהיל דירות	לפחות 1/3 מהדירות (60 יח"ד)- עד 80 מ"ר (עיקרי)	-תואם. 105 יח"ד המבוססות פתרון מיגון קומתי בשטח של 92 מ"ר	ליח"ד שמוצע עבוריהן מ"ק יתווסף תמריץ של תוספת 12 מ"ר לתמהיל הדירות המוזכר. הבדיקה לתאימות נעשתה בהתאם לכך.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		יח"ד אחת הכוללת ממ"ד בשטח של עד 80 מ"ר. סה"כ = 106 יח"ד.	
	מתוכן לפחות 25 יח"ד בשטח של עד 50 מ"ר (עיקרי)	תואם. מתוך הקטגוריה לעיל 31 יח"ד בשטח של עד 50 מ"ר	
	עד 1/3 מהדירות (60 יח"ד) - שטח בין 80-110 מ"ר (עיקרי)	תואם. 24 יח"ד המבוססות פתרון מיגון קומתי בשטח של בין 90-122 מ"ר	
	עד 1/3 מהדירות (60 יח"ד) - מעל 110 מ"ר (עיקרי)	תואם. 36 יח"ד המבוססות פתרון מיגון קומתי בשטח של מעל 122 מ"ר 14 יח"ד הכוללות ממ"ד בשטח של מעל 122 מ"ר. סה"כ = 50 יח"ד.	

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 29 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 30 כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולש בחלקה
2	הוספת בריכת שחייה עבור מרפסת הגג הדירתית בקומה 29 במגדל בשטח של כ 25 מ"ר.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	נוסח הפרסום לא מדויק- ניתן להמליץ על הקלה לתוספת קומת מגורים במגדל, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר, על חשבון חלק מהקומה הכטנית שאושרה בהיתר. בנוסף ניתן להמליץ על הקלה לניוד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות למפלס קומה 30.
2	ניתן להמליץ על הקלה לבניית בריכת שחייה בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.

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

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 10.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 90

מידע: 23-02287 רישוי: 25-0109 ת.בניין: 0930-017

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 10.11.2025

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 5/11/2025:

הבקשה כוללת:

שינויים לעומת היתר בניה מס' 1001-23 - 180 יחידות דיור (129 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-51 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-2106 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

313 מקומות חניה לרכב פרטי(270 מ"ח עבור מגורים + 43 מ"ח למסחר),

8 מקומות חניה לרכב נכים,

6 מקומות חניה תפעולי,

53 מקומות חניה לאופנועים,

187 מקומות חניה לאופניים.

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

313 מקומות חניה לרכב פרטי(270 מ"ח למגורים + 43 מ"ח למסחר) ב-4 קומות מרתף, מהם 32 מקומות חניה על גבי מתקני חניה במרתף 1- ,

8 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף עליונות,

6 מקומות חניה תפעולי- 2 משאיות 9 במרתף + 2 משאיות 7 + 2 טנדרים במרתף 1- ,

53 מקומות חניה לאופנועים ב-4 קומות מרתף,

187 מקומות חניה לאופניים- 80 מקומות בפיתוח + 64 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף 2- + 43 מקומות במחסנים דירתיים במרתפים 2- ו-3- .

מתכנן תנועה אבירם אגאי- דגש הנדסה.

חוות דעת:

תכנון מרתפי חניה עונה לדרישות התקן והנחיות תכנון של משרד התחבורה.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

איכות הסביבה-מכון רישוי - אפרת גורן 25.09.2025

יש לטעון דוח אקוסטי מעודכן לשלב התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
2	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
3	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
4	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
5	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
6	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
7	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
8	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
9	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
10	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
11	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
12	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
13	קופניון אנקרדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
15	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
16	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
17	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
18	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
19	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
20	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
21	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.50	שימור	188.00
22	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
23	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
24	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
25	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
26	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	1.00	שימור	188.00
27	קפונין אנרקדי	2.50	5.00	2.00	שימור	188.00
61	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	5.00	כריתה	
62	שיטה כחלחלה	5.00	25.00	5.00	כריתה	
73	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	5.00	כריתה	
74	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	4.00	כריתה	
75	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	4.00	כריתה	
76	שיטה כחלחלה	4.00	25.00	3.00	כריתה	
146	שיטה כחלחלה	3.00	15.00	1.50	כריתה	
147	שיטה כחלחלה	3.00	7.00	3.00	כריתה	
149	שיטה כחלחלה	3.00	15.00	3.00	כריתה	
155	שיטה כחלחלה	6.00	25.00	3.00	כריתה	
169	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
170	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
171	מיש דרומי	2.50	5.00	1.00	כריתה	226.00
172	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
173	מיש דרומי	3.00	15.00	3.00	כריתה	2,035.00
174	מיש דרומי	3.00	10.00	3.00	כריתה	904.00
175	מיש דרומי	2.50	5.00	1.50	כריתה	226.00
176	מיש דרומי	2.50	5.00	2.00	כריתה	226.00
178	מיש דרומי	2.50	10.00	2.00	כריתה	904.00
180	מיש דרומי	2.50	10.00	2.00	כריתה	904.00

חו"ד מחלקת פיקוח:
(ע"י אהרון מיכאלי 06.10.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
בבנייה מבצעים עבודות יסודות.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 09.10.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1001, שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למסחר ומגורים: מגדל בן 31 קומות, בניין מרקמי בן 14 קומות ובניין מסחרי בן קומה אחת (קיוסק), מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם ורמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13. לאחר השינויים המבוקשים, המגדל יהיה בן 32 קומות (ללא שינוי מגובה המגדל שאושר בהיתר).

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומת מגורים במגדל, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר.
2. ניווד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות למפלס קומה 30.
3. הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבניין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

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

#	התנאי
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לכיצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטטין 11-13.
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטטין 11-13) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר.
	תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
8	(1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. (2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישוב ולקבלת אישור איכות הסביבה. (3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

הראלה אברהם אוזן: מנסה להבין את ההקלה של הניוד שטח עיקרי למגורים, למפלס קומה 30, זאת קומה או קומה טכנית.

אהוד עמרם: אנחנו מניידים מקומות המגורים, כדי להסדיר המשך של הדירה מתחת. נוצרת קומת מגורים נוספת כהקלה.

הראלה אברהם אוזן: אני שואלת כדי לדייק איזו הקלה אנחנו מאשרים.

אלנה דוידזון: במקום 31 יש לנו עכשיו 32, עבור מגורים, כדי לייצר את הקומה, צריך לקחת שטח ומעבירים לקומה 32. הקומה בחלקה טכנית וחלקה למגורים.

פרידה פירשטיין: למעשה זה הפיכת חלק של קומה הטכנית לקומת מגורים.

הראלה אברהם אוזן: צריך לתקן את נוסח ההקלות. אני מקריאה את התיקון בניסוח של ההקלות: תוספת קומה מגורים במגדל על ידי הקטנת קומה טכנית והפיכתה לקומת מגורים חלקית וטכנית ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר. בסעיף 2, לקומת המגורים החלקית החדשה.

אלחנן זבולון: לאחר תיקון ניסוח ההקלות.

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 23-1001, שהוצא להקמת 3 בניינים חדשים למסחר ומגורים: מגדל בן 31 קומות, בניין מרקמי בן 14 קומות ובניין מסחרי בן קומה אחת (קיוסק), מעל 5 קומות מרתף, עבור 180 יח"ד סה"כ. בין הבניינים פיתוח שטח, שפ"פ, שצ"פ וחצר פתוחה משותפת לכלל דיירי המתחם ורמפת גישה למרתף בגבול המגרש המערבי, הגובל במגרש המוגש במקביל בכתובת אינשטיין 11-13. לאחר השינויים המבוקשים, המגדל יהיה בן 32 קומות (ללא שינוי מגובה המגדל שאושר בהיתר).

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה מגורים במגדל על ידי הקטנת קומה טכנית והפיכתה לקומת מגורים חלקית וקומת טכנית חלקית, ובניית מגדל בן 32 קומות במקום 31 קומות המותרות (כולל קומת קרקע למסחר וקומה עליונה טכנית), ללא שינוי מגובה הבניין הכולל שאושר בהיתר.
2. ניווד של כ-160 מ"ר שטח עיקרי למגורים, מהקומות התחתונות לקומת המגורים החלקית החדשה.
3. הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח של כ-25 מ"ר במרפסת הגג של דירה 131 בקומה 29.

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	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 23-1001
3	ההיתר בכפוף להריסת הגדר בין מגרש הבניין הנדון למגרש השכן ממערב (בכתובת אינשטיין 11-13) בזמן שמפלס פיתוח השטח בבניין השכן הנ"ל יבוצע בהתאם למפלס הקרקע בבניין הנידון ובהתאם לתוכניות ההיתר של 2 המגרשים.
4	על מגרש זה חלה מדיניות עירונית לאיתור ולשמירה על בעלי חיים בהתאם להנחיות (מפורטות באתר העירוני)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
2	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות

עמ' 95

מידע: 23-02287 רישוי: 25-0109 ת.בניין: 0930-017

#	תנאי
3	קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים בהתאם לסקר שיוגש לרשות לאחר קבלת היתר הבניה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	רישום הפועל של זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ברמפת הירידה למרתף עבור הבניין השכן ממזרח בכתובת אינשטטין 11-13.
3	במידה ובזמן סיום הבניה פיתוח השטח בבניין השכן ממערב (בכתובת אינשטטין 11-13) יהיה במפלס פיתוח השטח בבניין הנידון, יש להרוס את הגדר בין המגרשים, בהתאם לתכנית העיצוב האוסרת על גדרות בין המגרשים ובהתאם להערה בתכנית ההיתר. תנאי זה אינו מבטל את החיוב להרוס את הגדר בזמן שמפלסי פיתוח השטח של שני הבניינים יהיו זהים, אף אם אינם זהים בזמן תעודת הגמר.
4	רישום בפועל של תקנה 27 בהתאם להיתר הקודם ובתוספת רישום זיקות הנאה כמסומן בתכנית ההיתר.
5	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
6	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
7	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
8	(1) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה ובבעלותה. (2) הצגת דו"ח יועץ קרינה לאחר החישמול וקבלת אישור איכות הסביבה. (3) אישור אגף הנכסים.
9	רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

צוות התנגדויות

מספר בקשה מסלול	24-1210	תאריך הגשה	03/09/2024	
	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	רדינג 18	שכונה	רמת-אביב	
גוש/חלקה	6770/50	תיק בניין	0984-018	
מס' תב"ע	9116, ג1, ע1, תמ"א/1, תמ"א/38	שטח המגרש	4,653.00	
	1100, 1740, 2763, 408, 9003, 9006, 9086,			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קן התור התחדשות עירונית רידינג 18-20 תל אביב בע"מ	ת.ד. 87, שילת 7318800
בעל זכות בנכס	אלי גלבוז	רדינג 20, תל אביב - יפו 6902415
עורך ראשי	חגי הופלר	שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325
מתכנן שלד	ערן שילר	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	תמיר חפץ	ת.ד. 87, שילת 7318800

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

שינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 ב-2 בנייני מגורים קיימים בני 7 קומות מעל קומת עמודים, עבור 28 יח"ד כל אחד, סה"כ 56 יח"ד ב-2 הבניינים, הכוללים:

- חפירת 2 קומות מרתף (שלא בתכנית הבניין) עבור חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, עם מדרגות מילוט לא מקורות.
- מילוי קומת עמודים ותוספת 8 דירות (4 בכל בניין), כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדרי ואופניים, חדרי אשפה, חדר גז וחדר חשמל.
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין מעבר ל-13 המותרים מכוח תמ"א 38, תוספת ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהדירות.
- הוספת קירות לחיזוק בהיקף הבניין הקיים, הרסית גרם המדרגות הקיים בכל הקומות ובנייתו מחדש, תוספת מעלית שניה המשרתת את שלושת הקומות החדשות בלבד.
- תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% עבור 20 יח"ד.
- בגג העליון: גג טכני משותף ו-2 גגות פרטיים בכל בניין, עבור דירות הגג.

על המגרש: ביטול החניות העל קרקעיות הקיימות והסדרת רמפה דו-סטריה במרווח הצדדי-דרומי לגישה לחניון חדש בתת הקרקע, הקמת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית ופתחי אוורור מתת הקרקע בגדר הצדדית דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות.

לאחר השינויים 2 הבניינים יהיו בן 11.65 קומות, מעל 2 קומות מרתף, כל אחד עבור 42 יח"ד. וסה"כ 84 יח"ד ב-2 הבניינים.

מצב קיים:

על החלקה קיימים 2 בניינים (זהים) למגורים בני 7 קומות ומדרגות מקורות ליציאה לגג עליון מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 28 יח"ד כל אחד, סה"כ 56 יח"ד עבור 2 הבניינים. הבניינים פונים בחזית הקדמית-מערבית לרחוב רדינג ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים. בחלק מהחזית האחורית-מזרחית הבניינים פונים למגרש חום.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
הקמת בניין חדש למגורים (המערבי מבין 2 הבניינים בחלקה) בן 7 קומות ומדרגות מקורות ליציאה לגג עליון, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 28 יח"ד.		696	
הקמת בניין חדש למגורים (המזרחי מבין 2 הבניינים בחלקה) בן 7 קומות ומדרגות מקורות ליציאה לגג עליון, מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט תת-קרקעי, עבור 28 יח"ד.	1972	697	

בעלויות:

א. החלקה רשומה כבית משותף בת 56 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 53 מבעלי זכות בנכס (94.64% מבעלי זכות בנכס, למעט בעלי זכות בתתי חלקות 2,8,54).
נשלחו הודעות לפי תקנה 336', **והתקבלו התנגדויות (גם מבעלי זכות בנכס).**
ב. בזמן תחילת בחינת הבקשה, היא נחתמה ע"י 41 מתוך 56 בעלי זכות בנכס (73.21%), בכלל החלקה (2 הבניינים), ולכן ביחס לכל החלקה קיימת היתכנות קניינית לבניה מכוח תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק).
ג. בתאריך 18/6/25 הוטענה תכנית חתומה מעודכנת לפי הפרוט המעודכן לעיל בסעיף א'.
ההתנגדויות לבקשה הוגשו לפני שחלק מהבעלים חתמו על טופס החתימות המעודכן.

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 02.04.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 50 בגוש 6770 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. הוטען אישור איכות הסביבה למיקום חדר הטרפו המוצע ביחס למבנה ציבור.

מגירה 100

קיים קיר בנוי של המגרש המבקש החורג לחלקת מבנה הציבור בבעלות העירייה (חלקה 6 בגוש 6770)
הקיר הנו קיר תמך המסומן בחתך ד-ד ואין אפשרות להרוס אותו.
צוין ע"ג הקיר מפלסים המציגים כי קיים גובה של מעל 1.5 בין החלקה הפרטית לחלקת מבנה הציבור.

אין מניעה **לאשר את הבקשה.**

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 22.01.2024)

המלצה לתת היתר

תוספות וחיצוקים | תמ"א 38 - אזור מדיניות 34 | תכנית 408 הופקדה 1974 | תכנית 1100 הופקדה 1968 |
תכנית 2763 הופקדה 1998 | מגורים א' משנה 5 | רמת אביב

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח המגרש	4653 מ"ר בהתאם למדיניות תמ"א 38- בניה מכוח תמ"א 38 תהיה בכפוף לתאום תכנון מול צוות התכנון (חלקה ששטחה מעל ל-2 דונם)	נערך תאום תכנון לבקשה, ובחינת הבקשה נערכה לפי העקרונות שנדרשו ע"י צוות התכנון. חו"ד צות התכנון מוסיפה להלן ב"הערות נופסות".	
מס' קומות כולל 1 לפי תב"ע	7 קומות + קומת עמודים = 8 קומות	סגירת קומת עמודים + 7 קומות לפי תב"ע = 8 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).
תוספת לפי מדיניות תמ"א	2 קומות	2 קומות	
ג1	0.65 קומות	0.65 קומות	
סה"כ קומות	10.65 קומות	10.65 קומות	
חישוב צפיפות קומת הקרקע	8 יח"ד יח"ד בתנאי לשמירה של 35% משטח הקומה עבור שטחים משותפים לתפקוד הבניין לא יותרו דירות גן.	קומת קרקע: 8 יח"ד שאינן דירות גן. יח"ד אחת מוצעת בשטח ברוטו הקטן מ-50 מ"ר.	הערה: חישוב הצפיפות הוא עבור 2 הבניינים, רדינג 18 ורדינג 20 הבנויים על אותה החלקה.
בקומות הקיימות 1-7	לפי הקיים 56 יח"ד (4 יח"ד לקומה)	לא מוצעות יח"ד חדשות	- יח"ד אחת (דירה 103 בבניין 18) מוצעת בשטח ברוטו הקטן מ-50 מ"ר (48 מ"ר) ולא ניתן לאשר. ניתן כהערה לתיקון.
2 הקומות החדשות	8 יח"ד לקומה במכפלת 2 קומות = 16 יח"ד	8 יח"ד לקומה במכפלת 2 קומות = 16 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מכוח ג'1	4 יח"ד	בקומת הגג: 4 דירות גג עם גג עליון פרטי.	
סה"כ:	84 יח"ד	84 יח"ד	
קווי בניין			
קדמי לרחוב רדינג	6 מטרים	9.7 מטרים	
קווי הרחבה			
קדמי לרחוב רדינג	2.5 מטרים	בתוך קווי ההרחבה המותרים	
אחורי מזרחי	2.5 מטרים	בתוך קווי ההרחבה המותרים	
צדדי צפוני	3.5 מ' מקיר הבניין הקיים	בתוך קווי ההרחבה המותרים	
צדדי דרומי	3.5 מ' מקיר הבניין הקיים	בתוך קווי ההרחבה המותרים	
מרחק בין בניינים	5.0 מטרים	11.48 מטרים	
שטח עיקרי לקומה קיימת בניין 18	לפי תמ"א 38: קיים בהיתר: 13 מ"ר (עיקרי) במכפלת 4 דירות = 52 מ"ר	קיים בהיתר: 374.14 מ"ר מוצע: 51.97 מ"ר לקומה.	בבניין מס' 18 לא מבוקשת הגדלת דירות מכוח תכנית ההרחבה אלא בהתאם לזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 בלבד . עיין בהערות נוספות להלן.
סה"כ	סה"כ שטח עיקרי לקומה: 426.14 מ"ר (ללא ממ"ד)	סה"כ לקומה קיים + מוצע: 426.11 מ"ר (ללא ממ"ד)	
שטח שרות לקומה קיימת בניין 18	4 ממ"ד בשטח נטו של 36 מ"ר במכפלת 4 יח"ד + עובי קירות מסביב	4 ממ"ד בשטח נטו של 35.99 מ"ר + עובי קירות של 14.41 מ"ר. סה"כ = 50.4 מ"ר	הערה: לא כולל ממ"ד בקומות החדשות ששטחן ניתן לפי תכנית קומה טיפוסית

עמ' 100

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח עיקרי לקומה קיימת בניין 20	לפי תב"ע (תכנית 2763): 119 מ"ר במכפלת 4 יח"ד = 476 מ"ר	קיים בפועל: 374.14 מ"ר לקומה. מוצע: 53.82 מ"ר לקומה. סה"כ לקומה קיים + מוצע: 427.96 מ"ר	הערה: בבניין המדובר, בקומות הקיימות בלבד, מבוקשת תוספת מכח תב"ע (2763). לא ניתנה בנוסף לכך תוספת זכויות מכוח תמ"א.
סה"כ	סה"כ עבור 7 קומות קיימות: 3,332 מ"ר.	סה"כ לבניין קיים + מוצע: 2995.72 מ"ר	בנוסף, ראה תכנית קומה חדשה להלן.
שטח שרות לקומה קיימת בניין 20	4 ממ"ד בשטח נטו של 36 מ"ר במכפלת 4 יח"ד + עובי קירות מסביב	4 ממ"ד בשטח נטו של 35.1 מ"ר + עובי קירות של 14.24 מ"ר. סה"כ = 49.34 מ"ר	הערה: לא כולל ממ"ד בקומות החדשות ששטחן ניתן לפי תכנית קומה טיפוסית

תוספת קומות חדשות מכח תמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מותר עבור קומה טיפוסית חדשה	2 קומות חדשות (עבור כל בניין, לא כולל ג'1) בתכנית הקומה הטיפוסית המורחבת מכוח תמ"א 38 בלבד (ולא כולל הרחבה מכוח תב"ע) עבור בניין 18: בתכנית קומה מורחבת השווה ל-426.14 מ"ר. + 4 ממ"ד לפי 9 מ"ר נטו ועובי קירות הממ"ד + מעלית חדשה. עבור בניין 20: מאחר והקומות הקיימות הוצעו בהרחבה לפי תכנית הרחבות ולא לפי תמ"א 38, שטח קומה טיפוסית חדשה מותר, יהיה בהתאם לשטח שהיה ניתן לנצל מכוח תמ"א 38 בלבד, לפי הפירוט: תכנית קומה מורחבת השווה ל-426.14 מ"ר. + 4 ממ"ד לפי 9 מ"ר נטו ועובי קירות הממ"ד + מעלית חדשה. סה"כ- 517.07 מ"ר לכל	בניין 18: 2 קומות חדשות בתכנית קומה מורחבת השווה ל-426.14 מ"ר. + 4 ממ"ד לפי 9 מ"ר נטו ועובי קירות הממ"ד + מעלית חדשה. בניין 20: 2 קומות חדשות (לא כולל ג'1) בתכנית של: 517.07 מ"ר כל קומה.	הערה עבור בניין 20: תכנית קומה מורחבת (518.83 מ"ר) בניכוי 1.82 מ"ר המוצעים בחריגה משטח ההרחבה המותר בתמ"א 38.

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	קומה, בכל אחד מהבניינים.		
גובה קומה (ברוטו)	עד 3.5 מ'	הקומות החדשות: 3.3 מ'	

מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מילוי קומת עמודים	בתכסית קומה טיפוסית מורחבת	בתוך התכסית של קומה טיפוסית מורחבת	
גובה קומת עמודים (נטו)	2.3 מ' לפי תכנית 1740 2.5 מ' לפי תמ"א 38	2.70 מ'	0.20 מ' המבוקשים בהקלה שניתן לאשר.

מרפסות | תקנות החוק

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מרפסות:	12 מ"ר במכפלת 84 יח"ד בבניין = 1008 מ"ר ובתנאי ששטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר	מוצעות 81 מרפסות בשטח כולל של 865.50 מ"ר. ובשטח מרפסת של עד 14 מ"ר.	
קווי בניין למרפסות:	קדמי לרחוב רדינג: 1.2 מ' (ללא הקלה) אחורי: בתוך קווי ההרחבה המותרים (ללא הקלה)	בתוך קווי ההרחבה המותרים	

בניה על הגג | תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הגג. בניין 18- 65% מתוך 521.19 מ"ר המהווים 338.77 מ"ר בניין 20- 65% מתוך 521.19 מ"ר המהווים 338.77 מ"ר	בניין 18- 335.97 מ"ר עבור שטחים משותפים ו-2 דירות גג עם גג עליון פרטי וגישה רק דרך חדר המדרגות הכללי בניין 20- 335.97 מ"ר עבור שטחים משותפים ו-2 דירות גג עם גג עליון פרטי וגישה רק דרך חדר המדרגות הכללי	ניתן לעיין בהערות נוספות, שם מפורט יותר אופן הבינוי
גובה קומת הגג נטו	2.88 מ' (גובה קומה טיפוסית)	2.88 מ'	הערה: לפי קומה טיפוסית חדשה בבניין.

עמ' 102

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברוטו	5 מ'	5 מ'	
נסיגות	אין הוראות נסיגה לבניין מעל 9 קומות בתנאי לשמירה על תכסית של 65%	2 הבניינים מוצעים עם נסיגות של מעל ל-2 מ' כלפי כל החזיתות למעט החזית הצדדית צפונית, בה מבוקשת בניה ללא נסיגה בשל המשך מגדל ממ"ד מהקומות התחתונות.	
שטח מצללה על הגג	בכל אחד מהבניינים: א. 1/3 ממרפסת גג מזרחית של 92.5 מ"ר = 30.83 מ"ר	28 מ"ר	
1/3 משטח מרפסת הגג	ב. 1/3 ממרפסת גג מערבית של 93.73 מ"ר = 31.24 מ"ר	28.07 מ"ר	
בינוי/ נסיגות מצללה	1.2 מ' כלפי כל החזיתות (בתנאים מסוימים ניתן ללא נסיגה)	1.2 מ' כלפי כל החזיתות - תואם.	

מעליות | תכנית 2710

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תחולת התכנית	בניינים של 3 קומות ומעלה	תואם	
קווי בניין למעלית	בתנאים מסוימים מעבר לקו בנין מותר	בתוך קווי ההרחבה והבניין המותרים	
שטח תכסית	לצורך תפקוד המעלית	6.83 מ"ר עבור כל בניין	

מרתפים | תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית קומת המרתף	עד 85% משטח מגרש של 4653 מ"ר המהווים:	קיים בהיתר: 2 מרתפים בתכסית כוללת של 317.36 מ"ר. מוצע: 2134.89 מ"ר (כולל חלל כלוא) סה"כ קיים + מוצע: 2452.25 מ"ר	
שימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים לתפקוד הבניין, מחסנים משותפים/ שטח נלווה למגורים.	בקומת מרתף 1:- חדר טרפו חניות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
		2 מחסנים דירתיים קומת מרתף 2-: חדר טרפו חניות 54 מחסנים דירתיים סיכום מחסנים דירתיים: 56 מחסנים דירתיים. (בשטח הקטן מ-12 מ"ר עבור כל מחסן).	
קומות	2 קומות במידת הצורך עד 6 קומות	2 קומות	
גובה קומת המרתף	עד 4.0 מ' ולצורך תפקוד הבניין אף מעבר לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה.	קומת מרתף 1-: 3.4 מ' קומת מרתף 2-: 2.65 מ'	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
רוחב חדר מדרגות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	ללא שינוי מהקיים בהיתר

הערות נוספות:

פרוט והסבר לזכויות הבניה המותרות והמוצעות בבקשה: 1. תוספת הבניה המבוקשת לא זהה עבור 2 הבניינים. א. בבניין מס' 18 (המערבי) מוצעת תוספת לפי תמ"א 38 בלבד, דהיינו ממ"ד + 13 מ"ר עיקרי. ב. בבניין מס' 20 (המזרחי), בקומות הקיימות בלבד, מוצעת תוספת בניה מכוח התב"ע החלה על המגרש (2763). לא ניתנו תוספת זכויות מכוח תמ"א 38. 2. מאחר והקומות החדשות ניתנות מכוח תמ"א 38, תכסית הקומה שלהן היא רק לפי קומה טיפוסית מורחבת, בבניין מס' 20 הותאמו תכסיות הקומות החדשות לתכסיות המותרות לפי תמ"א של 38 ללא תוספת השטח המבוקשת מכוח תכנית 2763. בפועל מדובר על הקטנה של 1.82 מ"ר (לקומה) מתכסית קומות מורחבות 1-7. התאמה למדיניות תמ"א 38- מגרש ששטחו מעל ל-2 דונם: בהתאם לדרישת המדיניות למגרשים ששטחם מעל ל-2 דונם, לבקשה נערך תאום תכנון מול צוות תכנון צפון, והבקשה המוגשת תואמת את התאום שנערך.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת 3 קומות מכח תמ"א 38, מעל 7 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 11 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

#	הקלה
2	הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 42 יח"ד
3	הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב 26 מ"ר בכל הקומות
4	הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש אחורי (מזרחי) ל 4.5 מ'
5	הגבהת גובה קומה קרקע מ 2.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.10 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 13/02/2025 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים. עם זאת יש לציין שנוסח הפרסום לא מדויק מאחר והקומה העליונה היא קומה חלקית, בהתאם למדיניות תמ"א לאזור.
2	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים. עם זאת יש לציין שתוספת יח"ד המוזכרת בנוסח הפרסום אינה תואמת את המותר לתוספות בניה מכוח תמ"א 39 ו-ג'1.
3	הקלה לא נדרשת- נדרש פרסום וידוע שכנים.
4	הקלה לא נדרשת- מוצעת גדר בטיחות מעל קיר תמך בגובה שלא עולה על 1.5 מ' מפני המגרש הגבוה (המגרש השכן ממזרח).
5	ניתן להמליץ על הקלה לבניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.7 מ' לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	משה מצרי - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413, נורית מצרי - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413	אני מצרי נורית גיל 83 ובעלי מצרי משה גיל 93 בעלי הדירה מס' 24 ברחוב רדינג 18 ת"א מתנגדים בכל תוקף לפרוייקט תמ"א 38 מסיבות בריאותיות. בעלי סובל מלחץ דם גבוה, כולסטרול, קולידיס וגאוס ואני גם כן סובלת מיתר לחץ דם, כולסטרול וקוצר נשימה. אי לכך בגילנו המתקדם ובמצבנו הבריאותי אין לנו את הכוחות הגופניים והנפשיים לעבור את התהליך המורכב הכרוך בפרוייקט הזה ומכאן נובעת התנגדותנו.
2	דן דרין - רדינג 20, תל אביב - יפו 6902415	
3	תמר שחל - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413	עבור רדינג 18 הוגשה בקשה להיתר בנייה עבור תמא 38 ע"י חברת קן התור, אולם, לא הושגו 2 3 חתימות מרדינג 18!!! על כן, הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף ולפיכך אבקש לסגור את הבקשה! בחברת קן התור איחדו בין ביניין רדינג 18 לרדינג 20 ע"מ להשיג את ההסכמה של 2 3 מדירי שני הביניינים ע"מ להשיג את הרוב הנדרש, אולם רוב זה הוא פיקטיבי! ביניין 18 מתנהל בנפרד מרדינג 20: אין אגף משותף, ועד הבית וחשבון הבנק נפרדים ולכן אין להתייחס לשני הביניינים כבינין אחד, בהתאם לכך הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף ולפיכך אבקש לסגור את הבקשה ! בנוסף, בצד שבו נמצאת הדירה שלי תבנה מעלית חיצונית שתשרת אך ורק את בעלי הדירות שיוספו לאחר התמ"א. מעלית זו תחסום את החלון הדרומי של הדירה ותמנע מאור ואויר להיכנס לדירתי. מצב זה הינו אפליה כנגד הצד השני של הביניין שהחלון בדירות שלו, אינו נחסם ע"י המעלית. הקבלן לא נתן פיצוי הולם ומספיק על חשבון עיבוד הדירות שיסבלו מהמעלית (כמו דירתי). הפיצוי ניתן על חשבון המרפסת של שאר הדיירים ולא על חשבון הקבלן. את הדירה שלי שיפצתי לפני כ 4 שנים מכספי הפרטי ב

#	מתנגדים	נימוק
		300000 ש"ח. במהלך התמ"א יפגע השיפוץ שעשיתי משום שיחידת ההורים שבניתי, עם שירותים ומקלחת פרטיים, תהפך ע"פ תוכנית התמ"א למסדרון! גם על כך לא קיבלתי פיצוי ואף לא הבטחה לאפשר לי להתחבר ל 4 צול של הדירות החדשות שיבנו, ע"מ לבנות יחידת שירותים ומקלחת חדשים ליחידת הורים שתבנה.
4	עדנה פרנצוס - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413	עבור רדינג 18 הוגשה בקשה להיתר בנייה במסגרת תמא 38 ע"י חברת קן התור, אולם, לא הושגו 2 3 חתימות מרדינג 18!!! על כן, הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף ולפיכך אבקש לסגור את הבקשה! בחברת קן התור איחדו בין הבנין ברדינג 18 לבנין ברדינג 20 בכדי ליצור מראית עין של ההסכמה של 2 3 מדיירי שני הבינינים וזאת בכדי להשיג את הרוב הנדרש. אולם רוב זה הוא פיקטיבי! בנין רדינג 18 מתנהל בנפרד מרדינג 20: אין אגף משותף, לכל בניין שביל גישה נפרד, ועד הבית וחשבון הבנק נפרדים ולכן אין להתייחס לשני הבינינים כבנין אחד, בהתאם לכך הבקשה אינה עומדת בתנאי הסף ולפיכך אבקש לדחות את הבקשה ולסגור אותה!
5	משה מצרי - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413, נורית מצרי - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413	אני מצרי נורית ובעלי מצרי משה בעלי דירה מס' 24 ברחוב רדינג 18 תל אביב מתנגדים לפרוייקט תמ"א מאחר ובבניין שלנו אין רוב של שני שליש והיות והבניין שלנו הוא יחידה נפרדת מרדינג 20. אין אנו בגילנו המופלג מסוגלים לעבור את התהליך הארוך והמסובך הזה.
6	יואב בורג - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413	כדייר ברדינג 18 אין אצלו 2 3 חתימות ולכן תנאי סף לקבלת היתר אינו מתקיים ולכן אבקש סגירת הבקשה !! כמו כן אין לנו עם רדינג 20 אגף משותף ! לכל בניין שביל גישה וכניסה נפרדת ! כל בניין מתנהל בנציגות דייריו בלבד כמו כן חשבון בנק נפרד לכל בניין ! רדינג 18 לא נמצא ברשימת בתים מסוכנים , לפני כשלוש שנים הוחלף מנוע המעלית, כבלים ובלמים , דלתות החשמל ממתכת ולא מעץ דליק ! בכל קומה גלאי אש . נ ב בתכנון הקבלן הגיש תוכנית המפלה בין אגף דרום לצפון , קיצץ שטח של 2 מ"ר לאגף הצפוני והוסיפו לאגף הדרומי כדי לפצותם על הקטנת חלון מטבח מבנית מעלית לדירות גג החדשות . חוזר ומדגיש שיש בבניין 18 יותר משלוש דיירים שלא חתמו ולכן אבקש סגירת בבקשת ההיתר בברכה יואב בורג
7	אליעזר אליאב - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413, שרה אליאב - רדינג 18, תל אביב - יפו 6902413	1. התנגדות זו מוגשת בעיקרה מן הטעם שלבקשה להיתר הנ"ל אין תימוכין קנייניים, כפי המפורט בהתנגדות זו להלן. על כן, בהתאם לדין על הוועדה הנכבדה להימנע מלדון בבקשה להיתר לפחות עד לאחר הכרעת הערכאות המתאימות בשאלה הקניינית. 2. המתנגדים – ה"ה שרה ואליעזר אליאב, הם בעלי הדירה הידועה כתת חלקה 16 בגוש 50 6770. תת חלקה זו, ביחד עם כל תתי החלקות 1 – 28, רשומות בפנקסי המקרקעין כמצויות במבנה I בבית המשותף, הכולל שני מבנים. מבנה I הוא הבניין שכתובתו היא רחוב רדינג 18 (בעוד שבניין II הוא הבניין שכתובתו רדינג 20). 3. מדובר בשני בניינים נפרדים לחלוטין; קיים ביניהם מרחק בן כמה עשרות מטרים; לכל אחד מן הבניינים מערכות עצמאיות משל עצמו; מאז הקמת הבניינים ומזה כ- 50 שנה ועד היום הבניינים מתנהלים בנפרד האחד מהשני- לכל אחד מן הבניינים ועד בית נפרד, חשבונות נפרדים, מערכות נפרדות וכיוב'. התייחסות לשני הבניינים כאל נכס אחד בנוגע לפרוייקט תמ"א 38 היא עיוות של המציאות, יצירת פיקציה לשם קידום אינטרסים בניגוד לדין. 4. דירת המתנגדים היא, כאמור, אחת מ-28 הדירות אשר במבנה I

#	מתנגדים	נימוק
		- רידינג 18. מתוך 28 הדירות רק בעלי 17 דירות חתמו על הסכם התמ"א. מדובר ב- 60.7% בלבד מבעלי הדירות בבניין, בעוד שהמינימום הנדרש על-פי הדין הוא 66%. במצב דברים זה, הבקשה להיתר אינה עומדת בתנאי הסף להגשתה, שכן אין לה "תימוכין קנייניים". על כן על הוועדה הנכבדה לדחות את הבקשה על הסף ולכל הפחות לעכב את הדיון בבקשה להיתר עד להכרעה בסוגיה הקניינית בבימ"ש המוסמך (ראו, למשל, עמ' 2832 09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ. בני אליעזר בע"מ; עתמ (ת"א) 70277-05-18 קנרוב טליאט נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב). הגם שהוועדה מיועדת לשקול נושאים תכנוניים בלבד, הרי במקרה של היעדר תימוכין קנייניים עליה להימנע מן הדיון בבקשה בטרם הכרעת הערכאות המתאימות בשאלה הקניינית. 5. עוד יוסף כי המתנגדים הם בני 90 בערך. גם חלק ניכר מיתר 39 האחוזים של בעלי הדירות ברידינג 18 שלא חתמו על הסכם התמ"א, הם בגיל מופלג. במצב דברים זה, התעלמות מן הדין הקיים והגשת הבקשה להיתר בניה למרות היעדר תימוכין קנייניים הן חמורות שבעתיים. אשר על כן, המתנגדים מבקשים מן הוועדה הנכבדה לדחות את בקשת ההיתר ולמצער לעכב את הדיון בה עד להכרעת הערכאות המתאימות בשאלה הקניינית
8	דן דרין - רידינג 20, תל אביב - יפו 6902415	התנגדותי בצורה עניינית ומנומקת שלום לחברי וחברות הועד ה: אלו הן הסיבות להתנגדותי [1] מעלית שניה חיצונית. [1] היום קיימת מעלית אחת. החוק מחייב רק מעלית אחת בבניינים שגובהם עד 29 מ', שזהו הגובה הנדרש בפרויקט הזה. תוספת מעלית שניה היא קפריזה של היזם. [2] למה 50% מבעלי הדירות הקיימים צריכים לסבול עקב גחמה זו? היזם מכיר בעובדה שנגרם נזק לבעלי הדירות באגפים הדרומיים. אבל מציע, לפחות אותנו, על ידי תוספת 2 מ"ר למרפסתנו, על חשבון הדירות הצפוניות (מבחינה יזמית 2 מ"ר מרפסת נחשב ל-1 מ"ר בנייה, שערכו ברמת אביב 60 אלף שקלים, כך בעלי הדירות הצפוניות מאבדים למעלה ממיליון שקלים). כך לדרומיות שטח המרפסת יהיה 14 מ"ר ובצפוניות רק 10 מ"ר. מדוע הצפוניות הן אלו שמפצות את הדרומיות ולא היזם? מי הוא השמאי שקבע שהורדת ערך הדירות הדרומיות מפוצה על ידי תוספת 2 מ"ר מרפסת? [3] מדוע נוצרת אפליה ש-28 דירות תשמשנה במעלית אחת ובלובי יצטרכו להחליף מעליות כדי להגיע למרתף החניה, בעוד ש-10 בעלי הדירות החדשות ייהנו ממעלית אחת שתוביל אותן ישירות לחניה? [4] היום קיימות 56 דירות שוות. היזם, ברשותכם, יחלק את הבניינים ל-3 קטגוריות: הדירות החדשות עם מעלית ישירה לחניון; הדרומיות עם מרפסת של 14 מ"ר; צפוניות עם מרפסות של 10 מ"ר. ואיך יקבעו מסי בית? [5] בזמן התכנון כדי לגרום לשוויון בין הדירות, הצעתי את הריסת ארונות חשמל ומים ואת גרם המדרגות הקיים, צמצום רוחב המדרגות, כמות בפרויקט שכזה, והתקנת מעלית שניה בתוך חלל חדר המדרגות הקיים. היזם הודיע שהוא מתנגד להוצאה כספית זו! עתה, עקב מרחקי הליכה, היזם, עצמו, מציע להרוס את חדר המדרגות. אם כך, למה, חברי/ות ועדה נכבדים, שלא תטילו על היזם תנאי, שאם הוא מתעקש על מעלית שניה, היא חייבת להיות בחלל הקיים. כך, כל בעלי הדירות ייהנו משתי מעליות וממרפסות בשטח 12 מ"ר ויישמר השוויון. [6] בנוסף, לאפליית הדירות הצפוניות בהשוואה לדרומית, מבחינת שטח המרפסת, נוצרה עוד הפליה! בשני הבניינים 4 אגפי דירות פונות

#	מתנגדים	נימוק
		דרומה. ה אגף הדירות הדרום-מזרחית ברדינג 20 מקבלת שתי מרפסות וחדר שירותים הצמוד לחדר החדש, בשעה ששלושת האגפים האחרים לא קבלו מרפסת נוספת וחדר שירותים שכזה. עוד גחמה לא ברורה. הסימטריה בחזיתות שהייתה בבניין הישן בוטלה עכשיו, עקב גחמה זו. 7] הפניית המזגנים לחלל בין הדירות תיצור ארובת רעש שתמנע את השימוש בחצי החדר. 8] ביטול החניה העל-קרקעית. נכנסתי לדירתי ב.1973- מאז ועד היום קיימת חניה על-קרקעית לכול הדירות בשני המבנים. התוכנית מציעה למקם את כל מקומות החניה מתחת לקרקע. חלק מבעלי הדירות הם בגילאים מתקדמים. החניה העל-קרקעית, עד היום, היא חניה, גלויה ובטוחה באוויר הפתוח. המרתף סגור, כל אדם יכול להיחבא שם ולתקוץ את הקשישים/ות, (הפחד קיים גם אם איש לא אורב). האוויר הוא אוויר מאולץ. בבקשה מכם, חברי הוועדה, השאירו, נאמר, 18 חניות במיקום הקיים, רק לבעלי גיל מתקדם ולנכים 9] היום מכללי האשפה נמצאים בצל עצים, באוויר הפתוח עם משבי רוח; כתוצאה מכך אין סרחון. הפרויקט דורש להכניס את מ כליות האשפה לחדר סגור בבניין הקיים ומורידים את ערך הדירות בקומה ראשונה והשני ייה, מעל חדר האשפה העתידי, [באין אפשרות לתבוע פיצויים כי לא מדובר בתב"ע]. היום מכונית האשפה נכנסת לחמש דקות ומפנה את המכליות. מחר, צוות אחד יצטרך לגלגל את 18 מכליות למדרכה, שם יפריעו להולכי הרגל. המשאית תגיע, תחסום נתיב לכעשרים דקות. לאחר הפינוי, המכליות ימשו י כו להפריע להולכי הרגל במדרכה, עד בוא הצוות שיחזיר אותן לחדר המצחין. ומה בנוגע לאשפה שעשויה לנשור מהמכליות מכל לאורך הדרך? 10] אם תקבלו את תחינתי בסעיף 8 הרי מכליות האשפה תוכלנה להישאר במיקומן הנוכחי. הצעה לחלופה תכנונית נתונים בתל אביב-יפו קיימות 213,400 דירות. רק 2% מהן, בבניינים בהם 50 דירות ומעלה. במחוז תל אביב 75% חיים בדירות ללא ממ"ד, וזאת כאשר תל אביב -יפו נמצאת בטווח הטיילים ופתרון מדיני, עדיין, אין. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, האוכלוסייה בישראל צפויה להכפיל את עצמה ב-35 השנים הקרובות. ל תל אביב יתווספו כ-240 אלף דירות. לרוב, בקומה טיפוסית ממקמים ארבע דירות, כך, שיהיה צורך ב-60 אלף קומות שפירושן: 1,500 מגדלים בני 40 קומות; עד כה, נבנו בעירנו, רק 24 מגדלי דירות מעל 30- קומות. זוכרים את הטראומה של ראשית שנות המדינה, שגם אז הוכפלה האוכלוסייה. היכן ישקונו 9 מיליון אזרחים נוספים. האם המעברות תחזורנה? תפקידכם, נציגי הציבור, ליטול יוזמה ולפנות לעתיד, לא רק בפרויקט זה. דוגמה לפתרון אפשרי, בהתאם לנ"ל, ברדינג 18-20 בפרויקט, לפי המוצע, בעלי הדירות הקיימות נשארים אם ב דירות ועם טכנולוגיה בת 50 שנים (נקודת טלוויזיה, 1 נקודת טלפון 1 וכו'). הצעתי היא להרוס את הבניין ברדינג, 20 הרחוק מהרחוב, ולבנות במקומו מגדל בן 32 קומות - 14 קומות לבעלים, 18 קומות לזים (היזם מבקש בפרויקט הנוכחי 8 דירות גג, 8 דירות טיפוסיות ו-6 חצאי דירות בקומת הקרקע. במגדל הוא יקבל 2 דירות גג ו-72 דירות טיפוסיות). מרתפי החניה לא יהרסו את הגינה המופלאה. ובעלי הדירות נקבל דירות חדשות וטכנולוגית מעודכנות. בנוסף, ברדינג 18 היזם יבנה בניין דירות להשכרה, שיעבור לבעלות העירייה. (תכננתי בניין ברחוב יהודה הלוי, הנמצא בתהליכי רישוי אצלכם עם 7 דירות בקומה: מדירות סטודיו ועד

#	מתנגדים	נימוק
		דירה 5 חדרים). גובה הבניין המוצע, כעת, בפרויקט היום הוא 11 קומות. דהיינו 77 דירות להשכרה בידי העירייה במחירים נמוכים כי הרי ל עירייה לא היו הוצאות) אם היזם יוכיח כי 18 קומות אינן מספקות אותו כלכלית, כלכלני העירייה, יחשבו כמה דירות להוסיף ברדינג 20). כמובן, שביכולתכם לאשר גם בניין גבוה יותר, ובכך להגדיל את מספר הדירות להשכרה. אם תחשבו שהצעתי זו מוקדמת מדי, אנא התייחסו להתנגדותי להצעה שנמצאת בדיון, לשיקולכם/ דן דרין, אדריכל,
9	עומר צור - לחובר 3, תל אביב - יפו 6902303	תכנון הבנייה הינו מוגזם בהיבט של גובה הבניין (מספר קומות) יפגע באופי השכונתי וייצור צפיפות גבוהה
10	דן דרין -	שלום, אלו הן הסיבות להתנגדותי [1] מעלית שניה חיצונית. היום קיימת מעלית אחת. החוק מחייב רק מעלית אחת בבניינים שגובהם עד 29 מ', שזהו הגובה הנדרש בפרויקט הזה. תוספת מעלית שניה היא קפריזה של היזם, שחושש שלא ימכור את דירותיו, בהיעדר מעלית שניה. היום ברמת אביב הירוקה אין דירות בשטח של 120 מ"ר. לכן החשש מוגזם. ונאמר שהוא אינו מוגזם, למה 50% מבעלי הדירות הקיימים צריכים לסבול עקב גחמה זו? המעלית, כפי שתוכננה, פוגעת אנושות במבט דרומה, לעבר תל אביב. אבל לא רק כך: היזם מציע לפצות את בעלי הדירות הדרומיות, (נפגעי המעלית השנייה) על ידי תוספת 2 מ"ר למרפסתם, ע"ח הדירות הצפוניות (מבחינה יזמית 2 מ"ר מרפסת נחשב ל-1 מ"ר בנייה, שערכו ברמת אביב 60 אלף שקלים, כך בעלי הדירות הצפוניות מאבדים למעלה ממיליון שקלים). כך לדרומיות שטח המרפסת יהיה 14 מ"ר ובצפוניות רק 10 מ"ר. מדוע הצפוניות הן אלו שמפצות את הדרומיות ולא היזם? מי הוא השמאי שקבע שהורדת ערך הדירות הדרומיות מפוצה על ידי תוספת 2 מ"ר מרפסת? מדוע נוצרת אפליה ש-28 דירות תשמשנה במעלית אחת ובלובי יצטרכו להחליף מעליות כדי להגיע למרתף החניה, בעוד ש-10 בעלי הדירות החדשות יי הנו ממעלית אחת שתוביל אותן ישירות לחניה? היום קיימות 56 דירות שוות. היזם, ברשותכם, יחלק את הבניינים ל-3 קטגוריות: הדירות החדשות עם מעלית ישירה לחניון; הדרומיות עם מרפסת של 14 מ"ר; צפוניות עם מרפסות של 10 מ"ר. ואיך יקבעו מסי בית? בזמן התכנון כדי למנוע את הפרוורסי ה הז, הצעתי תכנון, של הריסת גרם המדרגות הקיים, צמצום רוחב המדרגות, כמותר בפרויקט שכזה, והתקנת מעלית שניה בתוך חלל חדר המדרגות הקיים. היזם הודיע שהוא מתנגד להוצאה כספית זו! עתה, התוכנית המונחת בפניכם, מציעה להרוס את חדר המדרגות, עקב מרחקי הליכה, וזאת למרות העלות. אם כך, למה שלא תטילו על היזם תנאי, שאם הוא מתעקש על מעלית שניה, היא חייבת להיות בחלל הקיים. כך, כל בעלי הדירות ייהנו משתי מעליות וממרפסות בשטח 12 מ"ר. [2] בנוסף, לאפליית הדירות הצפוניות בהשוואה לדרומית, מבחינת שטח המרפסת, נוצרה עוד הפליה! בשני הבניינים 4 דירות פונות דרומה. הדירה הדרום-מזרחית ברדינג 20 מקבלת שתי מרפסות וחדר שירותים הצמוד לחדר החדש, בשעה ששלושת האגפים האחרים לא קבלו מרפסת נוספת וחדר שירותים שכזה. עוד גחמה לא ברורה. הסימטריה בחזיתות שהייתה בבניין הישן בוטלה עכשיו, עקב גחמה זו. [3] הפניית המזגנים לחלל בין הדירות תיצור ארובת רעש שתמנע את השימוש בחצי החדר. [4] ביטול החניה העל-קרקעית. נכנסתי לדירתי ב-1973. מאז ועד היום קיימת חניה על-קרקעית לכול

#	מתנגדים	נימוק
		הדירות בשני המבנים. התוכנית מציעה למקם את כל מקומות החניה מתחת לקרקע. חלק מבעלי הדירות הם בגילאים מתקדמים. החניה העל-קרקעית, עד היום, היא חניה, גלויה ובטוחה באוויר הפתוח. המרתף סגור, כל אדם יכול להיחבא שם ולתקוף את הקשישים/ות, (הפחד קיים גם אם איש לא אורב). האוויר הוא אוויר מאולץ. לנו החניה העל-קרקעית, לה אנו רגילים למעלה מחמישים שנים, היא רצויה. למה לשנות דבר שמתפקד? אם זה קשור למדיניות, הרי מדיניות אינה חיקוק. היא לא פורסמה להתנגדויות, אלא התעקשות של אדריכלים, האחראים, במקומות אחרים בעיר, להיעדר ממ"דים, בגלל גחמות אסטטיות מעבר להגנה על התושבים. אסתטיקה חשובה! תושבי העיר חשובים עוד יותר!!! כך, אני, כאדריכל, חושב. ומהי דעתכם/ן חברי הוועדה? [5] היום מכלי האשפה נמצאים בצל עצים, באוויר הפתוח וכתוצאה מכך אין סרחון. האסתטיקנים דורשים להכניס את מכלי האשפה לחדר סגור בבניין הקיים – כלומר הם דנים אותנו לסירחון מתמיד, ומורידים את ערך הדירות בקומה ראשונה, מעל חדר האשפה העתידי. מעבר לכך, מאחר והם מבטלים את החניה העל-קרקעית, לא תהיה נגישות למכוניות הזבל לחדר האשפה ברדינג, 20 ויאלצו לפנות את מכלי האשפה לרחוב עצמו, דרך שביל הכניסה. מאחר והמכלים עמוסים לעייפה, קיים החשש שאשפה תישמט מהמכלים לשביל, ועד שהאחראי על ניקיון הבתים, לא ינקה אותה ניכנס לביתנו בליווי אשפה. האם אין זה תכנון לקוי. למה לשנות חניה קיימת ומתפקדת חמישים שנים? לשנות, רק כדי לשנות, בכול מחיר? הצעה לחלופה תכנונית נתונים בתל אביב-יפו 213,400 דירות. רק 2% מהן, בבניינים בהם 50 דירות ומעלה. במחוז תל אביב 75% חיים בדירות ללא ממ"ד, וזאת כאשר תל אביב -יפו נמצאת בטווח הטילים ופתרון מדיני, עדיין, אין. שכר דירה ממוצע בעיר הוא כ-6,500 ₪ לחודש. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, האוכלוסייה בישראל צפויה להכפיל את עצמה ב-35 השנים הקרובות. ל תל אביב יתווספו כ-240 אלף דירות. לרוב, בקומה טיפוסית ממקמים ארבע דירות, כך, שיהיה צורך ב-60 אלף קומות שפירושן: 1,500 מגדלים בני 40 קומות; 3,000 מגדלים בני 20 קומות. עד כה, נבנו בעירנו, רק 24 מגדלי דירות מעל ל-30 קומות. זוכרים את הטראומה של ראשית שנות המדינה, שגם אז הוכפלה האוכלוסייה. היכן ישקונו 9 מיליון אזרחים נוספים. האם המעברות תחזרנה? תפקיד הוועדה המקומית ליטול יוזמה ולפנות לעתיד. דוגמה לפתרון, למשל, ברדינג 18-20 בפרויקט, לפי המוצע, בעלי הדירות הקיימות נשארים אם ב דירות ועם טכנולוגיה בת 50 שנים (נקודת טלוויזי, נקודת טלפון 1 וכו'). לאור זאת, למה לא להרוס את הבניין ברדינג, 20 הרחוק מהרחוב, ולבנות במקומו מגדל בן 32 קומות - 14 קומות לבעלים, 18 קומות ליזם (היזם מבקש בפרויקט הנוכחי 8 דירות גג, 8 דירות טיפוסיות ו-6 חצאי דירות בקומת הקרקע. במגדל הוא יקבל 2 דירות גג ו-72 דירות טיפוסיות). מרתפי החניה לא יהרסו את הגינה המופלאה. ובעלי הדירות נקבל דירות חדשות וטכנולוגית מעודכנות. ברדינג 18 היזם יבנה בנין דירות להשכרה, שיעבור לבעלות העירייה. (תכננתי בניין ברחוב יהודה הלוי, הנמצא בתהליכי רישוי אצלכם עם 7 דירות בקומה: מדירות סטודיו ועד דירה 5 חדרים). גובה הבניין המוצע בפרויקט היום הוא קרקע + 10 קומות. דהיינו 70 דירות להשכרה בידי העירייה (אם היזם יוכיח כי 18 קומות

#	מתנגדים	נימוק
		אינן מספקות אותו כלכלית, כלכלני העירייה, יחשבו כמה דירות להוסיף ברדינג 20). כמובן, שביכולתכם לאשר גם בניין גבוה יותר, ובכך להגדיל את מספר הדירות להשכרה. אם תחשבו שהצעתו זו מוקדמת מדי, אנא התייחסו להתנגדותי להצעה שנמצאת בדיון,
11	דן אמיר - רדינג 22, תל אביב - יפו 6902417	
12	נמרוד אברהם - לחובר 5, תל אביב - יפו 6902309	שלום רב. אנחנו מתנגדים להגבהת גובה הגדר בגבול המגרש האחורי (מזרחי) ל-4.5 מטר (סעיף 4 במודעה), צעד שמשמעותו הגבהת הגדר הקיימת בעוד 1.5 מטר לפחות. בבעלותנו הדירה שנמצאת ממש מעבר לגדר הנוכחית -- דירת הקרקע בקצה המערבי של הבניין בלחובר 5. הגבהת הגדר תחסום את האוויר והאור לדירתנו (גם בלי החומה נסבול מחסימה של האור והאוויר ממערב עקב הגבהת הבניין והרחבתו). אנחנו מתנגדים אפוא בתוקף לכוונת היזם לתקוע לנו חומה "מול הפרצוף" (ממש במרחק מטרים ספורים מדירתנו). בנוסף: המרחק הקצר בין מגרש החניה של רדינג 18 ו-20 ובין הבניין בלחובר 5 מדאיג אותנו גם מבחינת החפירות המתוכננות במגרש, שמא יערערו את יסודות הבניין שלנו. בכבוד רב
13	איתן עקיבא - רדינג 2, תל אביב - יפו 6902205, בני הראל - הברון הירש 11, תל אביב - יפו 6946215, ברכה בן שמאי - ברוזצקי 1, תל אביב - יפו 6905102	
14	דן דרין - רדינג 20, תל אביב - יפו 6902415	שלום, אלו הן הסיבות להתנגדותי [1] מעלית שניה חיצונית. היום קיימת מעלית אחת. החוק מחייב רק מעלית אחת בבניינים שגובהם עד 29 מ', שזהו הגובה הנדרש בפרויקט הזה. תוספת מעלית שניה היא קפריזה של היזם. למה 50% מבעלי הדירות הקיימים צריכים לסבול עקב גחמה זו המעלית, כפי שתוכננה, פוגעת אנושות במבט דרומה, לעבר תל אביב. א כל לא רק כך: היזם מציע לפצות את בעלי הדירות הדרומיות, (נפגעי המעלית השנייה) על ידי תוספת 2 מ"ר למרפסתם, ע"ח הדירות הצפוניות (מבחינה יזמית 2 מ"ר מרפסת נחשב ל-1 מ"ר בנייה, שערכו ברמת אביב 60 אלף שקלים, כך 28 בעלי הדירות הצפוניות מאבדים למעלה ממיליון שקלים). כך לדרומיות שטח המרפסת יהיה 14 מ"ר ובצפוניות רק 10 מ"ר. מדוע הצפוניות הן אלו שמפצות את הדרומיות ולא היזם האם בעליהן מודעים לנזק הכספי מי הוא השמאי שקבע שהורדת ערך הדירות הדרומיות מפוצה על ידי תוספת 2 מ"ר מרפסת מדוע נוצרת אפליה ש-28 דירות תשמשנה במעלית אחת ובלובי יצטרכו להחליף מעליות כדי להגיע למרתף החניה, בעוד ש-10 בעלי הדירות החדשות ייהנו ממעלית אחת שתוביל אותן ישירות לחניה היום קיימות 56 דירות שוות. היזם מחלק את הבניינים ל-3 קטגוריות: הדירות החדשות עם מעלית ישירה לחניון; הדרומיות עם מרפסת של 14 מ"ר; צפוניות עם מרפסת של 10 מ"ר. ואיך יקבעו מסי בית אם הוא מתעקש על מעלית שניה, היא חייבת להיות בחלל הקיים. כך, כל בעלי הדירות ייהנו משתי מעליות וממרפסות בשטח 12 מ"ר. [2] בנוסף, לאפליית הדירות הצפוניות בהשוואה לדרומית, מבחינת שטח המרפסת, נוצרה עוד הפליה! בשני

#	מתנגדים	נימוק
		הבניינים 4 דירות פונות דרומה. הדירה הדרום-מזרחית ברדינג 20 מקבלת שתי מרפסות וחדר שירותים הצמוד לחדר החדש, בשעה ששלושת האגפים האחרים לא קבלו מרפסת נוספת וחדר שירותים שכזה. עוד גחמה לא ברורה. הסימטריה בחזיתות שהייתה בבניין הישן בוטלה עכשיו, עקב גחמה זו. [2] הפניית המזגנים לחלל בין הדירות תיצור ארובת רעש שתמנע את השימוש בחצי החדר. [3] ביטול החניה העל-קרקעית. קנינו את דירתנו ב-1973, על פי היתר בניה. לא הייתם מאשרים ליזם להוריד חדר שקיים בהיתר! ומקום חניה, כן מי יפצה. אנחנו בני 85 ועדיין מסרבים שיורידו אותנו מתחת לקרקע. מאז ועד היום קיימת חניה על-קרקעית לכול הדירות בשני המבנים. התוכנית מציעה למקם את כל מקומות החניה מתחת לקרקע. חלק מב

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

הערות חשובות-

1. במהלך בחינת הבקשה חלק מהמתנגדים חתמו על הבקשה, אך לא הסירו את ההתנגדות שלהם. להלן שמות המתנגדים החתומים על הבקשה:

מצרי משה ונורית, אליעזר אליאב, יואב בורג, תמר שחל, עדנה פרנצוס.

2. בשל ריבוי ההתנגדויות ואורכן, ייתכן וטענה כלשהי הושמטה בטעות, וייתכן שתמצות הטענות אינו משקף לחלוטין את כוונת המתנגדים. עם זאת, במסגרת האפשר נעשה מאמץ להעביר את טענות המתנגדים בהתאם לעקרונות (כפי שהובנו) המובאים בהתנגדויות.

קיצור עיקרי ההתנגדויות:

התנגדויות מבעלי זכות בנכס (תמר שחל, דן דרין, אליעזר אליאב, עדנה פרנצוס, יואב בורג, נורית ומשה מצרי):

ההתנגדויות מצביעות על מספר נקודות מרכזיות שנוגעות לשוויון בין הדיירים, זכויות קנייניות, ונושאים תכנוניים. אצמצם את עיקרי ההתנגדויות לכמה טענות עיקריות:

1. הסדרים קנייניים לא נאותים:

חלק מהמתנגדים טוענים כי אין תימוכין קנייניים מספיקים לקבלת היתר, שכן לא הושגו חתימות מספקות מצד בעלי הדירות בבניין רדינג 18, והדרישה של 66% חתימות לא הושגה. ההתנגדות גם מציינת את הצורך בהכרעה משפטית בסוגיית הקניין לפני קידום ההיתר.

המתנגדים טוענים כי בנייני רדינג 18 ו-20 נפרדים זה מזה, ומתנהלים באופן עצמאי, עם ניהול נפרד, חשבונות נפרדים וכניסות נפרדות, ולכן יש סיבה להימנע מהתייחסות אליהם כאל פרויקט אחד תחת תמ"א 38.

2. הפליה בין דירות בדרום ובצפון:

ההתנגדות נוספת היא לפיצול לא הוגן בין בעלי הדירות הדרומיות לצפוניות. היזם מציע תוספת של שטח למרפסת לדירות הדרומיות על חשבון הצפוניות, מה שמוביל לטענה של אפליה כלפי הדיירים הצפוניים. בנוסף, ישנה טענה כי המעלית השנייה פוגעת בשוויוניות בין הדירות ומביאה להבחנה לא הוגנת בין הדיירים.

3. הפליה בין בעלי הדירות החדשות לבעלי הדירות הקיימות:

ההתנגדות היא לכך שמוצעת מעלית חדשה המשרתת רק את הקומות העליונות החדשות, ללא תחנות עצירה עבור הקומות הקיימות.

4. השלכות תכנוניות ושינוי תנאים פיזיים:

התנגדות למעבר למערכת חניה תת-קרקעית, שכן החניה הקיימת היא פתוחה ובטוחה יותר, במיוחד עבור בעלי דירות בגיל מתקדם.

תכנון של חדרי אשפה תת קרקעיים (במקום העל קרקעי בשטח הפצוח הקיים היום), גורם לחשש מסרחון וסרבול של פינוי האשפה.

ההתנגדויות מעידות על התנגדות עקרונית לשינויים בתנאים הקיימים והדרישה לשקול פתרונות תכנוניים שמוזדאים שוויון בין בעלי הדירות ושמירה על זכויותיהם הקנייניות.

אחת ההתנגדויות (דן דרין) מציעה כתיבת תכנית ייעודית למגרש לבניה תוך שינוי הבינוי הקיים המוצע. מצטרף להצעה זהה או דומה דן אמיר (לא בעל זכות), שהתנגדותו מפורטת למטה.

התנגדויות משכנים לנכס (איתן עקיבא, אמיר דן, נמרוד אברהם, עומר צור, ברכה בן שמאי):

1. התנגדויות לגדרות ולקירות התמך שמוצעים בבקשה, חלקם בשל הקמת קומת מרתף שתקרתה אינה נמוכה דיה, ועל מנת לשמר עומר שתילה נדרש בחצר, מוצע להגביה את פני הקרקע במגרש ומכורח זה ליצור קיר תמך וגדר גבוהים כלפי רחוב רדינג.
 2. גובה הבניין לא תואם את אופי השכונה (טענת המתנגד עומר צור בלבד).
 3. עיקרי ההתנגדות של אמיר דן (בלבד):
- א. התנגדות להסדרי החניה ותכנון קומות המרתף-** יש לנצל את כל 6 קומות המרתף המותרות מכוח ע"1 (ושינויים נוספים) וכן להוסיף חניות עיליות פתוחות לצורך הקצאת מקומות חניה לנזקקים. החניון צריך לכלול מערכות טעינה מתקדמות (ZOOZ), וכן אפשרות נחניה לרכבים גבוהים. יש לתכנן את מקומות החניה עם אפשרות לסגירה הרמטית של כל חניה על מנת למנוע גניבות (לצורך כך צריך להרחיב כל מקום חניה).
- המרתף לא מתוכנן מספיק להגנה מפני מי תהום ואלמנטים של טבע.
- ב. התנגדות שעניינה בטיחות הדיירים-** יש להתקין סורגים מתקפלים בחלונות למניעת נפילה של ילדים. כנ"ל לעניין מרפסות, וכן אפשרות לסגור הרמטית את המרפסות, למניעת יתושים ומזיקים.
- הבניין אינו מותאם ומגן מפני פצצות מצרר וטילים איראניים, וכן מתקפות סייבר.
- ג. התנגדות שעניינה חוסר התאמת הדירות לכלל סוגי האוכלוסיה-** יש לתכנן את הדירות באופן כזה שגם תתאמה לדייר לדייר דתי, זאת לא למנוע מאוכלוסיה דתית מגורים בבניין.
- יש לתכנן מעלית אלונקה בכל בניין לצורך פינוי רפואי או חולים סיעודיים (שהם דיירי הבניין), וכן חניית נכים לכל דייד.
- ד. התנגדות לתכנון המוצע-** יש להעדיף תוספת קומות מעל למותר על פני סגירת קומת העמודים המוצעת בבקשה. יש לערוך בבניין הכנה למערכות טכנולוגיות עתידיות.

התייחסות להתנגדויות:

1. מומלץ שלא לקבל את ההתנגדות שעניינה היתכנות קניינית לבניה מכוח תמ"א 38, והפרדה בין 2 הבניינים שמתנהלים כל אחד בצורה עצמאית-
לבבקה צורפו הסכמות של 41 מתוך 56 בעלי זכות בנכס (73.21%), בכלל החלקה (2 הבניינים), ולכן ביחס לכל החלקה קיימת היתכנות קניינית לבניה מכוח תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק).
- עם זאת, במהלך בדיקת הבקשה הצטרפו עוד בעלי זכות לנכס, ובתאריך 18/6/25 הוטענה תכנית החתומה ע"י 53 מתוך 56 בעלי זכות בנכס המהווים 94.645 מבעלי הזכות בחלקה.
- יש לציין שההתנגדות לא צורף תקנון בית משותף לכך שכל בניין מתנהל בנפרד, בנוסף, תחילה הוגשה התנגדות ולאחריה חלק מהמתנגדים חתמו בעצמם על הבקשה להיתר.

2. מומלץ לדחות את ההתנגדויות שעניינן תכנון הבניין (גובה הבניין + והצפיפות המוצעים), הסדרי בחניה, בטיחות, התאמת הבניין לתקנות החוק ולתקן החניה-

בהתאם למדיניות תמ"א 38 לחלקות ששטחן עולה 2 דונם (שטח החלקה הנידונה הוא 4653 מ"ר) הבניין עבר תאום תכנון מול צוות התכנון, והותאם (לאחר תיקונים במסגרת הבדיקה המרחבית) לחו"ד צוות התכנון (מצורפת בהערות נוספות). זכויות הבניה (הרחבת קומה טיפוסית ומרפסות, תוספת קומות וסגירת קומת עמודים), מוצעות

בהתאם לתמ"א 38 (ולמדיניות האזור).
הסדר החניה מוצע בתת-הקרקע בהתאם למדיניות העירונית ותכנון מקומות החניה (כמו עמדות טעינה חשמליות)
מוצע בהתאם לקן הנדרש.
קבלת היתר מותנית בבחינה ואישור שמערכות הבניין, וגודל חלליו תואמים את תקנות החוק ותקני הבטיחות
הנדרשים לכל עניין ועניין.

3. מומלץ לדחות ההתנגדות לעניין הגדרות וקירות התמך-

תכנית הבקשה אינה כוללת בשינוי הקיר הקיים כלפי רחוב רדינג, ובשאר גבולות המגרש הגדרות לא כוללות
שינויים למעט גדרות בטיחות כנדרש בתקנות הבטיחות

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 07.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 20.04.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.4.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 8.4.25

הבקשה כוללת : תוספת 28 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 12 יחידות דיור בשטח מעל 120
מ"ר) בנוסף ל - 56 יחידות הקיימות ב - 2 בניינים הקיימים בחלקה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים
בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן בהתאם למדיניות לרמת אביב:

84 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 28 מקומות עבור הדירות החדשות ו - 56 מקומות חניה הקיימים בקומת
קרקע בהתאם להיתר המקורי ומבטלים בפרויקט
2 מקומות חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכננים:

86 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים, במרתפי חניה
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 19.03.2025

מתוכננים שני חדרים עם 7 עגלות, יש להציב בהן 6 עגלות בלבד
יש להראות אבן שפה מונמכת בקצה השביל הצפוני להראות את רוחב המעברים ולהציב בשלב הביצוע הגנות
(תנאים טוכניים)

גנים ונוף-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 07.07.2025

חוות דעת גנים ונוף לאחר וועדה לצורך הרחבת חוות הדעת של שלב מידע מפורט:

עמ' 114

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

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.

עצים מס' 172 (וושנינגטוניה חסונה), 261 (ברוש מצוי), 262 (אורן ברוטיה) ממוקמים במגרש השכן ומאושרים לכריתה בשל מיקומם לצד קירות הדיפון של החניון (מתוכם עצים 261, 262, אושרו לכריתה בבקשת רישוי 21-0746, היתר מס' 23-0089)

עצים מס' 14, 15, 16 – מכנף נאה. מאושרים לכריתה מאחר והנם עצים מגורדמים הממוקמים מתחת לחוטי חשמל ובסמוך לקירות הדיפון של החניון

עץ מס' 20 – מכנף נאה. מאושר לכריתה בשל מיקומו בתוך קווי בניין

עץ מס' 26 ברוש מצוי- מאושר לכריתה מאחר וממוקם על קירות הדיפון החניון

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 60,109.00

יש לנטוע במגרש 58 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ

בתמורה ליתרת ערך הפיצוי הנופי של העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 19,509.00 יינטעו עצים ברחבי העיר.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים עצים 172, 261, 262, את הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון- נוסף תנאי לתחילת עבודות

במגרש קיימים 11 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

שימור עץ מס' 21 יעשה בכפוף למפרט שימור מתאריך 19/12/2023 של נינה אלומות עמיר-אגרונומית

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 19.03.2025

חומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 31.07.2023

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	6.00	40.00	10.00	שימור	14,067.00
3	וושנינגטוניה חסונה	15.00	40.00	4.00	שימור	4,320.00
4	וושנינגטוניה חסונה	9.00	30.00	3.00	שימור	1,620.00
5	סיגלון עלי מימוזה	15.00	30.00	12.00	שימור	6,330.00
6	ברסאיה מקרינה	4.00	20.00	2.00	כריתה	603.00
7	פיקוס הגומי	4.00	20.00	2.00	כריתה	904.00
8	ברסאיה מקרינה	3.00	20.00	2.00	כריתה	402.00
9	תמר מצוי	5.00	30.00	5.00	כריתה	2,160.00
10	צאלון נאה	6.00	50.00	10.00	שימור	25,120.00
11	פיקוס הגומי	4.00	30.00	4.00	שימור	4,069.00
12	צאלון נאה	6.00	45.00	8.00	שימור	17,804.00
13	תמר מצוי	9.00	10.00	5.00	כריתה	5,184.00

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	מכנף נאה	5.00	45.00	6.00	כריתה	4,578.00
15	מכנף נאה	5.00	45.00	6.00	כריתה	4,578.00
16	מכנף נאה	5.00	45.00	6.00	כריתה	4,578.00
17	וושנינגטוניה חסונה	5.00	40.00	4.00	כריתה	1,200.00
18	וושנינגטוניה חסונה	12.00	50.00	3.00	כריתה	1,200.00
19	וושנינגטוניה חסונה	13.00	50.00	3.00	כריתה	1,200.00
20	מכנף נאה	15.00	40.00	6.00	כריתה	5,426.00
21	מכנף נאה	12.00	40.00	10.00	שימור	4,220.00
22	וושנינגטוניה חסונה	9.00	40.00	3.00	שימור	1,620.00
23	אראוקריה רמה	9.00	35.00	4.00	שימור	5,539.00
24	אראוקריה רמה	9.00	35.00	4.00	שימור	7,385.00
25	ברסאיה מקרינה	5.00	30.00	3.00	כריתה	2,261.00
26	ברוש מצוי	15.00	40.00	4.00	כריתה	9,646.00
111	מיש בוגגה	3.00	10.00	3.00	שימור	879.00
171	וושנינגטוניה חסונה	5.00	40.00	4.00	כריתה	1,200.00
172	וושנינגטוניה חסונה	5.00	40.00	4.00	כריתה	1,200.00
173	אורן ברוטיה	6.00	25.00	5.00	כריתה	2,826.00
201	פלפלון דימוי אלה	5.00	10.00	3.00	כריתה	188.00
202	פלפלון דימוי אלה	5.00	10.00	3.00	כריתה	188.00
203	איזדרכת מצויה	12.00	20.00	5.00	כריתה	301.00
211	פלפלון דימוי אלה	5.00	10.00	10.00	כריתה	226.00
261	ברוש מצוי	15.00	40.00	4.00	כריתה	7,234.00
262	אורן ברוטיה	9.00	25.00	5.00	כריתה	2,826.00

חוו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 23.01.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס וטרם החלו לבנות

חוו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 23.01.2024)

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

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 30.07.2023)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית
בקרה הנדסית שלב א - בקשה לחיזוק ותוספות

וסים שלום רב,

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

עמ' 116
מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

3. דו"ח קרקע
4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,
נדב

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

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רידינג 18
גוש: 6770, חלקה: 50 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/07/2023.

המבקשת היא חברת קן התור התחדשות עירונית רידינג 18 – 20 תל אביב בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 8 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות כשהעליונה נסוגה.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

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

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רידינג 20

עמ' 117

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

גוש: 6770, חלקה: 50 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/07/2023.

המבקשת היא חברת קן התור התחדשות עירונית רדינג 18 – 20 תל אביב בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבנין קיים בן 8 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות כשהעליונה נסוגה.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 23.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 30.07.2023)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

בקרה הנדסית שלב א - בקשה לחיזוק ותוספות

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

עמ' 118
מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

לבדיקתך אודה,
נדב

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

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רידינג 18
גוש: 6770, חלקה: 50 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/07/2023.

המבקשת היא חברת קן התור התחדשות עירונית רידינג 18 – 20 תל אביב בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 8 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות כשהעליונה נסוגה.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

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

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רידינג 20
גוש: 6770, חלקה: 50 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/07/2023.

עמ' 119

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

המבקשת היא חברת קן התור התחדשות עירונית רדינג 18 – 20 תל אביב בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבנין קיים בן 8 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות כשהעליונה נסוגה.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעיידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 23.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

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

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 30.07.2023)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

בקרה הנדסית שלב א - בקשה לחיזוק ותוספות

וסים שלום רב,

התקבלו המסמכים הבאים:

1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2. דו"ח אל הרס

3. דו"ח קרקע

4. תכנית הגשה/מפת מדידה

לבדיקתך אודה,

נדב

לכבוד

עמ' 120

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רידינג 18
גוש: 6770, חלקה: 50 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/07/2023.

המבקשת היא חברת קן התור התחדשות עירונית רידינג 18 – 20 תל אביב בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 8 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות כשהעליונה נסוגה.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,

ישראל דוד

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בנייה לפי תמ"א 38 – רידינג 20
גוש: 6770, חלקה: 50 – אישור לדיון בוועדה

החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 18/07/2023.

המבקשת היא חברת קן התור התחדשות עירונית רידינג 18 – 20 תל אביב בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

עמ' 121

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

מדובר בבנין קיים בן 8 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 3 קומות כשהעליונה נסוגה.

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

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

תיאור הדיון צוות התנגדויות

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

צוות מקצועי: אהוד עמרם, אלנה דוידסון.

מטעם המתנגדים: איתן עקיבא ועד שכונת רמת אביב, ברכה בן שמאי, דן אמיר.

מטעם המבקשים: חגי הופלר, קן התור התחדשות עירונית רידינג 20-18 תל אביב בע"מ, תמיר חפץ, ערן שילר, אלי גלבוע נציגות הבניין, נוי כהן, שרית האושנר רפאל - בעלים של פרויקט ההתחדשות, דינה קידר בעלת דירה, עו"ד שרון גולדשטיין, עו"ד בטאט, אברהם נציגות הבניין, איתי סעד היזם, חגי חופהלר אדריכל מטעם היזם, נוע יוצקופ יזם.

איתן עקיבא: לא ראיתי תגובת היזמים לגבי ההתנגדויות. מה גובה הגדר היום בין הרחוב לבניין? גובה קיר שמגיע מהחניון - 2.40 מ'. יש מפלס חנייה בגובה 5.20 מ' מתוכננים שהממוצע של המדרכה הוא +9.4 לוקחים את עובי הקרקע הנדרש בשביל הצמחים, בגבול המגרש לאורך רחוב רידינג, זה יוצא 2.50 מ'. אנחנו לא חושבים שרואים גינה ירוקה ואת הדשא, קבענו שלא יהיו גדרות וקירות אבן, זה נוצר בשל בניית החניון של הבניין. מבקש לשמור על השכונה של רמת אביב הירוקה.

דן אמיר: אני דייר בבניין רידינג 22, בתוכנית הנוכחית אין מעלית אלונקה, ובגלל זה הפרויקט הוא לא תקין. לעניין הממ"דים חדר לשהות ארוכה, צריך שירותים ליד הממ"ד. אני חושב שצריך לחבר בין הממ"ד לשירותים שצריך גם לעשות אזור מוגן גדול יותר. בנוסף, תקן החנייה שצריך לגדול, לשנות את גודל החנייה ולהגדיל את מספר החניות בפרויקט. מה שמעניין אותי שיהיה אדמה בחניון. בפרויקט הזה אין דיור בר השגה.

חגי חופהלר: שימוש הגינה היה לנגד עינינו, הגדר ברחוב רידינג סוג של שימור, הוספנו ספסלים לאורך הגדר. מפלס הפיתוח נשמר כפי שהוא כיום. מוגבלים מצד דרום שהם בונים את הגדר הדרומית, בדופן המזרחי. לא עוברים את הגובה של 1.50 מ' המותרים. מדובר בפרויקט של תוספת 25 יחידות דיור, חיזוק, הוגשו התנגדויות, נגיש את ההתייחסות שלנו. התנגדויות שטענות לקדם פרויקט פינוי בינוי, הריסה ובנייה מחדש. כל הדיירים רוצים את פרויקט, מלבד דיירת אחת שלא חתמה.

שרית האושנר רפאל: פרויקט שנמשך הרבה מאוד שנים, היה יזם קודם שניסה לקדם פרויקט של עיבוי וחיזוק אבל זה לא צלח. מנסים לקדם בפעם השנייה לקדם את הפרויקט הזה, ההסכם נחתם ב-2021, אנו מבקשים לקבל ולאשר את הפרויקט הזה, יש אוכלוסיה מבוגרת, אין להם דרך להגיע למקלט, מאוד חשוב להם שהפרויקט הזה יהיה בתקופה הזו ואפשר להתחיל בבנייה הזאת.

איתן עקיבא: נאמרו דברים מאוד ברורים, אני רוצה לחדד אותם.

חגי חופהלר: לכיוון הרחוב אין שום קיר.

איתן עקיבא: דן ברייס, פרופסור בטכניון, הוא בחן וכתב כל מילימטר בדפוט. אם אין שינוי במפלס הרחוב, נהדר שיהיה להם בהצלחה. אם יתברר שמה שכתוב פה הוא נכון ובהדמיות זה נראה אחרת.

ברכה בן שמאי: בין רידינג 18 לרידינג 22, יש גדר חיה, אני רוצה לחדד את העובדה כי אנחנו קהילה, של כל הגדרות פשוט פוגעים בצביון של השכונה.

המלצת הצוות: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 0011-25-30 מתאריך 16/09/2025

לאחר ששמענו באריכות את טענות המתנגדים, החלטנו לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולהמליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. לטענות בדבר היעדר תימוכין קנייניים ולאחר בדיקה עלה, כי הבקשה נחתמה על ידי 53 מתוך 56 בעלי הזכויות בשני הבניינים המצויים על אותה חלקה. בנוסף, אין כל ממש בטענה כי הבניינים מתנהלים בנפרד שעה שהבקשה הוגשה ביחס לשני הבניינים ולכן בדיקת ההסכמות נעשתה ביחס לשני הבניינים המבוקשים. כמו כן מומלץ לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולדחות את הטענות התכנוניות. הבקשה נבחנה תכנונית ונמצא, כי הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לעניין הקומות המותרות והצפיפות. כך גם לגבי תכנון החניון שתואם לתקנות החוק. לנוכח האמור, מומלץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר את המבוקש.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהוד עמרם)

1. לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 ב-2 בנייני מגורים קיימים בני 7 קומות מעל קומת עמודים, עבור סה"כ 56 יח"ד ב-2 הבניינים (28 יח"ד בכל בניין), הכוללים:

- חפירת 2 קומות מרתף (שלא בתכנית הבניין) עבור חניה, חדרי טכניים ומחסנים דירתיים, עם מדרגות מילוט לא מקורות. הרחבת הדירות הקיימות בבניין מעבר ל-13 המותרים מכוח תמ"א 38,-- תוספת ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהדירות.
- הרחבה ושינויים בקומת הקרקע: חדרי טכניים ושינויים פנימיים.
- תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 הכוללים: מילוי קומת עמודים ותוספת 8 דירות (4 בכל בניין), כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדרי ואופניים, חדרי אשפה, חדר גז וחדר חשמל. תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 20 יח"ד.
- בגג העליון: גג טכני משותף ו-2 גגות פרטיים בכל בניין, עבור דירות הגג.
- על המגרש: ביטול החניות העל קרקעיות הקיימות והסדרת רמפה דו-סטרית במרווח הצדדי-דרומי לגישה לחניון חדש בתת הקרקע, הקמת גמל מים בגדר הצדדי-דרומית ופתחי אוורור מתת הקרקע

בגדר הצדדית דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. לאחר התוספת 2 הבניינים יהיו בני 11.65 קומות, מעל 2 קומות מרתף משותפות, כל אחד עבור 42 יח"ד, וסה"כ 84 יח"ד ב-2 הבניינים. כולל ההקלה הבאה: בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של עד 2.7 מ' במקום 2.5 המותרים לפי תמ"א 38.

כולל ההקלה:

בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.7 מ' לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.

2. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדויות שעניין טענות בדבר היעדר תימוכין קנייניים - לאחר בדיקה עלה, כי הבקשה נחתמה על ידי 53 מתוך 56 בעלי הזכויות בשני הבניינים המצויים על אותה חלקה. בנוסף, אין כל ממש בטענה כי הבניינים מתנהלים בנפרד שעה שהבקשה הוגשה ביחס לשני הבניינים ולכן בדיקת ההסכמות נעשתה ביחס לשני הבניינים המבוקשים. כמו כן מומלץ לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולדחות את הטענות התכנוניות. הבקשה נבחנה תכנונית ונמצא, כי הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לעניין הקומות המותרות והצפיפות. כך גם לגבי תכנון החניון שתואם לתקנות החוק.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.
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, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
	בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 60,109.00 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-19/12/23 של נינה אלומות עמיר, יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2	אפשרה כריתה של עצים מס' 261,262,172 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים כולל כל החצרות בין הבניינים והחלק הטכני בגג העליון, לשימוש כל בעלי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים ולא יהיו ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא יסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902427 על על 17 סעיפיה.
3	בהתאם לסעיף 2.7 בתיק המידע: הריסה בפועל של כל החורג לדרך
4	הריסה בפועל של כל החורג.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 58 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

מיטל להבי: אני מבקשת לפתוח את התוכנית שהוגשה ולקבל הסבר לגבי מיקום המעלית.
אלנה דוידזון: (מציגה על גבי התוכנית) המעלית המבוקשת לא בולטת מהבניין היא בתוך נישא ואין פה משמעות מבחינת חזית הבניין ומבחינת העיצוב החיצוני.
מיטל להבי: האם בזמן הבנייה הדירים גרים במקום?
אלנה דוידזון: אולי כן ואולי לא. יש מקרים של תוספות שניתן להמשיך לגור.
אהוד עמרם: על הבקשה חתומים חמישים ושלושה בעלי זכות מתוך חמישה ושישה. הסכמה רחבה.

1. לאחר שמיעת המתנגדים ודיון בצוות ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 ב-2 בנייני מגורים קיימים בני 7 קומות מעל קומת עמודים, עבור סה"כ 56 יח"ד ב-2 הבניינים (28 יח"ד בכל בניין), הכוללים:
- חפירת 2 קומות מרתף (שלא בתכסית הבניין) עבור חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, עם מדרגות מילוט לא מקורות. הרחבת הדירות הקיימות בבניין מעבר ל-13 המותרים מכוח תמ"א 38,-- תוספת ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהדירות.
 - הרחבה ושינויים בקומת הקרקע: חדרים טכניים ושינויים פנימיים.
 - תוספת בניה תמורת חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 הכוללים: מילוי קומת עמודים ותוספת 8 דירות (4 בכל בניין), כ"א עם ממ"ד, הסדרת לובי כניסה, חדרי ואופניים, חדרי אשפה, חדר גז וחדר חשמל. תוספת 2 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 20 יח"ד.
 - בגג העליון: גג טכני משותף ו-2 גגות פרטיים בכל בניין, עבור דירות הגג.
 - על המגרש: ביטול החניות העל קרקעיות הקיימות והסדרת רמפה דו-סטריט במרווח הצדדי-דרומי לגישה לחניון חדש בתת הקרקע, הקמת גמל מים בגדר הצדדית-דרומית ופתחי אוורור מתת הקרקע בגדר הצדדית דרומית, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות. לאחר התוספת 2 הבניינים יהיו בני 11.65 קומות, מעל 2 קומות מרתף משותפות, כל אחד עבור 42 יח"ד, וסה"כ 84 יח"ד ב-2 הבניינים. כולל ההקלה הבאה: בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של עד 2.7 מ' במקום 2.5 המותרים לפי תמ"א 38.

כולל ההקלה:
בניית קומת קרקע (עמודים) בגובה של 2.7 מ' לעומת 2.5 מ' המותרים לפי תמ"א 38.

2. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדויות שעניינן טענות בדבר היעדר תימוכין קנייניים- לאחר בדיקה עלה, כי הבקשה נחתמה על ידי 53 מתוך 56 בעלי הזכויות בשני הבניינים המצויים על אותה חלקה. בנוסף, אין כל ממש בטענה כי הבניינים מתנהלים בנפרד שעה שהבקשה הוגשה ביחס לשני הבניינים ולכן בדיקת ההסכמות נעשתה ביחס לשני הבניינים המבוקשים. כמו כן מומלץ לקבל את עמדת גורמי המקצוע ולדחות את הטענות התכנוניות. הבקשה נבחנה תכנונית ונמצא, כי הבקשה תואמת את מדיניות הוועדה לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לעניין הקומות המותרות והצפיפות. כך גם לגבי תכנון החניון שתואם לתקנות החוק.

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה

#	תנאי
	בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 60,109.00 ₪.
6	מפרט שימור עצים בוגרים מ-19/12/23 של נינה אלומות עמיר, יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

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	אפשרה כריתה של עצים מס' 261,262,172 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג: 1. רישיון כריתה לעץ 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
5	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 תקנה 27 לנושאים הבאים: 1. השטחים המשותפים כולל כל החצרות בין הבניינים והחלק הטכני בגג העליון, לשימוש כל בעלי הבניין. 2. מקומות החניה לנכים יירשמו כציבוריים ולא יהיו ניתנים להצמדה. 3. המרפסות הפתוחות והמקורות לא יסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2	השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201902427 על על 17 סעיפיה.
3	בהתאם לסעיף 2.7 בתיק המידע: הריסה בפועל של כל החורג לדרך
4	הריסה בפועל של כל החורג.
5	קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7	אישור אגף שפ"ע לשימור 11 עצים במגרש ובסביבתו.
8	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 58 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 127

מידע: 21-02840 רישוי: 24-1210 ת.בניין: 0984-018

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	22-1054	תאריך הגשה	03/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שטריקר 27	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/268	תיק בניין	0494-027
מס' תב"ע	117, 3729 א, 50, ע1, תמ"א/1, תמ"א/3/38 א,	שטח המגרש	329.00
	תמ"מ 2/5		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זאב צאנין	שטריקר 29, תל אביב - יפו 6200309
מבקש	ססיל טרז בינדר מילגרם	שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308
בעל זכות בנכס	זאב צאנין	שטריקר 29, תל אביב - יפו 6200309
בעל זכות בנכס	ססיל טרז בינדר מילגרם	שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308
עורך ראשי	טל נבות	הברזל 38, תל אביב - יפו 6971054
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 03.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית הראשית שהוטענה למגירה 100 בתאריך 4/9/2022, עדכון חו"ד תחנת קונסטרוקציה התבצע בתאריך 26/08/2025.

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.09.2025
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.8.22 ותכנית אדריכלית מ - 26.12.24
הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 14 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:
15 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:
16 מקומות חניה לרכב פרטי , כולל 1 מקום לרכב נכה, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.09.2022

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית הראשית שהוטענה למגירה 100 בתאריך 4/9/2022

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 07.06.2021

מבוקשת חפירת מרתף משותף, חוות הדעת משותפת לבקשות מספר 16677, 16678 לכתובות שטריקר 27-29.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2813.00. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. עצים 2,3 ממוקמים מחוץ למגרש ומיועדים לשימור, הוצג תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.09.2022

התיקונים הנדרשים בוצעו ועודכנו בתכנית הראשית שהוטענה למגירה 100 בתאריך 4/9/2022
המלצת התחנה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.08.2025

מדובר בבקשה הכוללת איחוד מגרשים. זכויות תמ"א יינתנו לכתובת שטריקר 29 בלבד מאחר ולכתובת שריקר 27 ניתן היתר לאחר 1980 ולכן הבניין לא זכאי לתמ"א 38. לכן ההתייחסות בבדיקה לחומרים המוצגים היא לכתובת שטריקר 29 וחוות הדעת תינתן לכתובת שטריקר 29 בלבד.

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה. מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיטנגו	5.00	25.00	4.00	כריתה	2,813.00
2	סיגלון חד עלים	9.00	50.00	8.00	שימור	8,139.00
3	ברוש מצוי	18.00	50.00	4.00	שימור	7,536.00

מהות הדיון הנוסף:

בשלב אגרות הבניה התגלה כי הבניין ברחוב שטריקר 27 קיבל היתר בניה לאחר 1980 ולכן על הבניין לא יחולו זכויות מכוח תמ"א 38.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 12/09/2025 אישרה הועדה את הבקשה עבור איחוד 2 חלקות (ברחוב שטריקר 29 ורחוב שטריקר 27) והקמת בנין אחד חדש מאוחד. הבקשה אושרה מכוח תמ"א 38 עבור 2 הבניינים. בבדיקה שנעשתה בשלב אגרות הבניה התגלה כי נפלה טעות וזכויות תמ"א יינתנו לכתובת שטריקר 29 בלבד מאחר ולכתובת שטריקר 27 ניתן היתר לאחר 1980 ולכן הבניין לא זכאי לתמ"א 38.

לאור כך הבקשה מובאת לדיון חוזר לעדכון תחנת חו"ד מכון רישוי קונסטרוקציה, לצורך חישוב האגרות בהתאם;

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י אלון טל חנני)

לתקן חו"ד מכון רישוי בבקשה מקורית שזכויות תמ"א יינתנו לכתובת שטריקר 29 בלבד מאחר ולכתובת שטריקר 27 ניתן היתר לאחר 1980 ולכן הבניין לא זכאי לתמ"א.

ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהחלטה מקורית.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4	תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6	הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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 ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת תצ"ר
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית 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 שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	רישום תקנה 27 א-פיוול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש**דרפט קודם****מהות הבקשה: (אלון טל חנני)**

הריסת בניין קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות + קומת גג + מרתף, בעת ובעונה אחת עם הבנין בקיר משותף. מבוקש איחוד חלקות של מגרש זה עם המגרש השכן בשטריקר 29. מוגשת במקביל בקשה לתיק מידע לבניין בשטריקר 29 הקלה בקו בניין במסגרת הבקשה מבוקש הזזת ארון תקשורת בתיאום עם בזק. הארון ממוקם על המדרכה בגבול בין שטריקר 27 ל-29

מצב קיים:

שני בניינים של שתי קומות כולל מרתפים להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
07-0048	07/01/2007		בניה חדשה בית דירה/קוטג

בעלויות:

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	2 סוג מיבנה: בית משותף קומה: מרתף		0
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף		0
סה"כ שטחי בניה	4.1.2 (א) זכויות בנייה: 2 זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	מגרשי הקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית): (א) שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. (3) שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 1.4.1.2. (5) זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבטלות. מיקום: מעל מפלס הכניסה		
סה"כ שטחי בניה	(5) לפי תוכנית ע.1. מיקום: מתחת למפלס הכניסה		0
סה"כ שטחי בניה	(1)5 שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים על ידי מכפלת התכנית במספר הקומות הטיפוסיות ותכניות קומות הקרקע והגג, התחומות בנסיגות על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים. מיקום: מעל ומתחת למפלס הכניסה		
מספר יחידות דיור למגרש	4.1.2 ג) צפיפות (מס' יח"ד המותר למגרש): (1 מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5. (2 בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. (3 על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו. (5 מקדם צפיפות: מחושב מסה"כ השטחים המותרים		0
שטחי שירות	4.1.2 ד) שטחי שירות: (1 שטחי השירות יהיו		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכנו כנדרש על פי חוק. 3 שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו. מיקום: מתחת למפלס הכניסה		
שטחי שירות	20 אחוז מסה"כ שטחי בניה מיקום: מעל מפלס הכניסה		0
קו בניין אחורי	4.5 מטר		0
גובה מבנה	24.1.2ב(5) גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה הגג העליון. 24.1.2ב(6) גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. 24.1.2ב(9) מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.		0
מספר קומות	4 מיקום: מעל מפלס הכניסה		0
מספר קומות	24.1.2ז(4) מרתפים: (1) זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה. (2) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יוגנו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר		0

עמ' 135

מידע: 21-00896 רישוי: 22-1054 ת.בניין: 0494-027

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, הקטנת שטח החילחול תהיה בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. קומה: מרתף		
קו בניין צדדי 1	0 מטר		0
קו בניין צדדי 2	2.5 מטר		0
מרפסות	כן		0
קומת קרקע	כן		0
הערה	תוכנית: תמ"א/1 פרק מתקנים פוטו-וולטאיים - מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל באמצעות ניצול אנרגיית השמש, תוך מניעת מפגעים ומזעור הפגיעה בשטחים הפתוחים, באיכות הסביבה והנוף. - לצורך הוצאת היתר בנייה ראה סעיף 5 בפרק זה בתמ"א/1.		0
בניה על הגג	כן		0
תכליות מותרות	תוכנית: 3729א		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	4.1.1 שימושים: 4.1.1א) תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות, למעט האמור בסעיף 4.1.3ח2) לפיו במקרה של סגירת קומת עמודים / קומה חלקית יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע. 4.1.1ב) בקומות המרתף: 1) יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1.		
גובה קומה	4.1.2ב3) גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.		0
הערה	תוכנית: 3729א 6.1א1) מזגנים: בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו. 6.1ב) מסתורי כביסה: 1) כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה. 2) לא תותר הצבת מסתורי		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	כביסה לחזית הרחוב. (3 בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין. (5 ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. (6.2 הוראות עיצוב ופיתוח: (1 בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה, הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הועדה		
קו בניין	4.1.2(ה) קווי בניין: (1 קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5. בבניה חדשה התכנית אינה פוגעת בקווי הבניין ע"פ תכניות תקפות. (על פי תיקון טעות סופר שפורסמה בילקוט פרסומים מספר 7982 מתאריך 6/11/2018). (2 קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. (5 תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה, ובתנאים הבאים:		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	א) הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית ז. ב) תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית ז.		
חניה	כן		0
מתקנים טכניים	כן מיקום: גג		0
פרגולה	כן		0
תנאי למתן היתר בניה	6.5) תנאים למתן היתר בנייה: בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה להתנות עפ"י חוק, יותנו היתרי הבנייה בתחום תכנית ז במילוי ההוראות הבאות: 6.5) עיצוב והתאמה לסביבה - חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2. 6.5) מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3: 1) כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור. 2) הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בתחום פשט ההצפה, ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם		
תנאי למתן היתר בניה	פרק המים: 7.1.6. תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.		0
קו בניין	4 מטר		0

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

חוו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 03.09.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית הראשית שהוטענה למגירה 100 בתאריך 4/9/2022, עדכון חוו"ד תחנת קונסטרוקציה התבצע בתאריך 26/08/2025.

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 03.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.8.22 ותכנית אדריכלית מ - 26.12.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 14 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

עמ' 140

מידע: 21-00896 רישוי: 22-1054 ת.בניין: 0494-027

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום לרכב נכה, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

אשפה-מכון רישוי - נדב בר 05.09.2022

תחנת אשפה מאושרת בהתאם לתכנית הראשית שהוטענה למגירה 100 בתאריך 4/9/2022

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 07.06.2021

מבוקשת חפירת מרתף משותף, חוות הדעת משותפת לבקשות מספר 16677, 16678 לכתובות שטריקר 27-29.

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

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2813.00.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.

עצים 2,3 ממוקמים מחוץ למגרש ומיועדים לשימור, הוצג תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - נדב בר 05.09.2022

התיקונים הנדרשים בוצעו ועודכנו בתכנית הראשית שהוטענה למגירה 100 בתאריך 4/9/2022

המלצת התחנה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 26.08.2025

מדובר בבקשה הכוללת איחוד מגרשים. זכויות תמ"א יינתנו לכתובת שטריקר 29 בלבד מאחר ולכתובת שטריקר 27

ניתן היתר לאחר 1980 ולכן הבניין לא זכאי לתמ"א 38. לכן ההתייחסות בבדיקה לחומרים המוצגים היא לכתובת

שטריקר 29 וחוות הדעת תינתן לכתובת שטריקר 29 בלבד.

עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה

מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא.

התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

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

שדורשת תמ"א 38.

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיטנגו	5.00	25.00	4.00	כריתה	2,813.00
2	סיגלון חד עלים	9.00	50.00	8.00	שימור	8,139.00
3	ברוש מצוי	18.00	50.00	4.00	שימור	7,536.00

מהות הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון נוסף לביטול נסיגה בקומת הגג החלקית לחזית אחורית, שכן התקבלה חו"ד מהשירות המשפטי לסוגיה הנוגעת לנסיגות בקומות הגג החלקיות בהריסה ובניה מחדש, בתחום תכניות לבניה נמוכה ברובע 4.

נימוקי הדיון הנוסף

הבקשה הנדונה הוגשה ללא נסיגה בגג לחזית אחורית, אך עם נסיגה של 2.00 מ' לחזית קדמית. הנ"ל לא תאם את פרשות התכנית בזמן כתיבת חוות הדעת ועל כן, לאחר שיחה עם עורך הבקשה, הוגשה תכנית מתוקנת אשר מציגה נסיגות בקומת הגג של 3.00 מ' לחזית קדמית ונסיגה של 2.00 מ' לחזית אחורית. לבקשת העורכים, הנושא נבחן שוב גם אל מול השירות המשפטי והובהר כי במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה, נמצא שיש חובת נסיגה של 2.00 מ' בחזית הקדמית בלבד וכי לא נדרשת נסיגה בחזית אחורית. עמדה זו עולה בקנה אחד עם לשון התכנית אשר קדמו לפרסומה בפרט דו"ח החוקרת אשר דנה בהתנגדות מהנדס העיר וקבעה חובת נסיגה של 2.00 מ' בחזית קדמית בלבד בתחום התכניות לבניה נמוכה. להמלצה זו צורף שרטוט להמחשה המציג את כוונת החוקרת, ממנו עולה כי לא קיימת נסיגה בחזית אחורית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

בהתאם לנאמר לעיל, בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 12.09.2022 מתבקשת רשות הרישוי לאשר את תיקון התכנית ולבטל את הדרישה לנסיגה בקומת הגג לחזית אחורית.

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד הכוללים: • <u>ב 2 קומות המרתף: 15 מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי, 1 מקום חניה נגיש ו חנייה עבור 6 אופניים עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין הכללי של הבניין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת;</u> • <u>במרתף תחתון (2-): 11 מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחדר משאבות;</u> • <u>במרתף עליון (1-): חדר טראפז עם מדרגות המחברות לפיתוח בקומת הקרקע, שטח נלווה עבור 2 דירות הגן: אחד מכיל ממ"ד, חדר משחקים וחדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן. השני מכיל חדר משחקים ואחסנה ומדרגות פנימיות לחיבור בין הקומות;</u> • <u>בקומת הקרקע: מעלית רכב לירידה לחניון אוטומטי, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר חשמל, חדר אופניים, חדר עגלות ו-2 דירות גן אחת עם ממ"ד בקומת הקרקע והשנייה עם ממ"ד בשטח נלווה במרתף, שניהם עם גינות פרטיות בעורך ובצדי המגרש;</u> • <u>בקומות 1-2 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.</u> • <u>בקומה 3: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.</u> • <u>בקומת גג חלקית (קומה 4): 2 יח"ד, אחת דופלקס גג עם ממ"ד במפלס תחתון בקומה 3 והשנייה עם ממ"ד. לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י מצללות מבטון ואלומיניום.</u> • <u>על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. הצמדה של חלק מהגג לדירות הגג;</u> • <u>בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים מבואות ופירי תשתיות.</u> • <u>על המגרש: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות חדשות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופיר לשחרור עשן ממרתפים בצמוד לגדר צדדית צפונית;</u>

מצב קיים:

מדובר על 2 בנייני מגורים בקיר משותף (על 2 חלקות נפרדות מס' 267 ו-268) סה"כ 3 יח"ד המבוקשים כעת להריסה.
- הבניין בכתובת שטריקר 27 (חלקה מס' 268): בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף. (יח"ד אחת)
- הבניין בכתובת שטריקר 29 (חלקה מס' 267): בן 2 קומות וקומת גג חלקית 2 יח"ד).

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
08-1134	2009	שטריקר 29: תוספת חדר יציאה לגג ושינויים בבניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.	08-0809
2-251	1980	שטריקר 29: תוספת קומה ב בניין מגורים בן קומה אחת. סה"כ בבניין 2 יח"ד.	
2-251	1980	שטריקר 27: הקמת בניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה בגג מעל מרתף המכיל מקלט. סה"כ בבניין יח"ד אחת .	

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו: הנכס בכתובת שטריקר 27 (חלקה מס' 268) בבעלות פרטית של 2 בעלים שונים החתומים על הבקשה . הנכס בכתובת שטריקר 29 (חלקה מס' 267) בבעלות פרטית והבעלים חתום על הבקשה . (100% חתימות)

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 , בתחום התכניות לבניה נמוכה (תכנית 117).
מוחץ לתחום אזור ההכרזה רחוב לא ראשי.

- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
-בתאריך 05/09/2022 הטעין עורכר הבקשה תוכנית מעודכנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	4 קומות + קומת גג חלקית תנאי למימוש הזכויות ונפח והבניה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.	4 קומות + קומת גג חלקית הבקשה כוללת בקשה לאיחוד של המגרשים ומציגה תכנון אחיד בהתאם למותר.	
זכויות בנייה קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע ועליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות. (322 מ"ר)	23.5% השווים ל 378 מ"ר בהתאם למותר.	
גובה קומה: גובה בנין:	3.30 מ' ברוטו גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה	3.30 מ' בהתאם.	

מותר	מוצע	סטייה	
על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.	בהתאם.		
צפיפות: במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. 1694/90 מ"ר = 18.8 יח"ד	14 יח"ד בהתאם.		
קווי בניין: קדמי מזרחי לרח' שטריקר: לצד צפון: לצד דרום: לאחור:	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
נסיגות בגג (כניה נמוכה) מקו חזית קדמית - - מקו חזית אחורית	2.00 מ' 2.00 מ'	2.00 מ' 2.00 מ'	
מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים (שטח מרפסות עולה על הנאמר יחושב כשטח עיקרי) ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 168 מ"ר. לא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות")	בהתאם. בהתאם. בהתאם.	
בינוי בקומת הקרקע: בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בהתאם.		

עמ' 144

מידע: 21-00896 רישוי: 22-1054 ת.בניין: 0494-027

מותר	מוצע	סטייה	
בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים	בהתאם.		
קומת גג חלקית: נסיגות במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה, תהיה נסיגה של לא פחות מ-2.00 מ' מקו חזית קדמית ו 2 מ' מקו חזית אחורית. גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	2.00 מ' לקדמי ואחורי – בהתאם. 4.50 מ'. בהתאם.		
מזגנים יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	40 מעבים על הגג העליון.	-	
מסתורי כביסה לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	בהתאם		
מצללות נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	בהתאם בהתאם		
מתקנים טכניים על גג הבניין: - שימושים וגישה על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של		

מותר	מוצע	סטייה	
דרך השטחים המשותפים	הבניין.		
חניה:	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	מתוכנן חניון תת קרקעי בתקן חניה אוטומטי שהגישה אליו דרך מעלית חניה בתכסית קומת הקרקע בתוך קווי הבניין. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	
הוראות נוספות למתן היתר:	-אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	בהתאם. ניתן לתת כתנאי לאחר ועדה.	
מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34	-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון ללא התנגדות לקיום הפרויקט. בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש נדרש אחרי ועדה נכתב כתנאי לתעודת גמר.	

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

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות		קומות :

	בהתאם.	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	בהתאם.	קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	
	בקומת מרתף עליונה: - מבוקש חניה, 2 שטחים נלווים כל אחד עם מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן, וחללים טכניים- בהתאם.	בקומת מרתף עליונה: שטחי שירות כלליים- שטחי שירות כחוק למעט אחסנה. שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע)- מחסנים דירתיים, משרדים לבעל מקצוע חופשי, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומות הקרקע.שטחים נלווים לכל שטחים הבניינים- חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים בתנאי שיסומנו כרכוש משותף וירשמו במקרקעין בהתאם (במידה ורשום יותר מבעלים אחד במקרקעין). בקומת מרתף תחתונות: שטחי שירות כלליים- שטחי שירות כחוק למעט אחסנה, מחסנים דירתיים.	שימושים:
	11 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר בהתאם.	14 מחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור ועד 12 מ"ר למחסן.	מחסנים דירתיים:
	494 מ"ר המהווים 75% בהתאם.	עד 85% משטח המגרש המהווים 558 ~ מ"ר.	תכסית :

התאמה לתקנות התכנון והבניה / הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
מפלס הכניסה מוגבה ב 0.50 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה (4.10 מ' סה"כ). בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) יחד עם זאת בהתאם לאישור רשות הירקון לנושא ובכפוף להצגת כתב התחייבות		+	מפלס הכניסה הקובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. בהתאם לתשריט תכנית פשט הצפה 2/5 גובה מפלס כניסה קובעת 5.00 מ'

אחרי ועדה, ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.			
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי - תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה: הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

1. הבקשה כוללת איחוד של 2 חלקות חלקה 267 בשטריקר 29 וחלקה 268 בשטריקר 27. הנ"ל מבוקש בהתאם להוראות התב"ע החלה 3729 – תוכנית רובע 4 המאפשרת איחוד חלקות לבניינים משותפים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף דבר התואם את החלקות הנ"ל.
2. לאחר איחוד החלקות מתקבל רוחב מגרש של 21 מ' ובהתאם לכך לא נדרשת חלוקה נפחית של הבניין.
3. בתיק המידע ניתנה חוות דעת צוות התכנון :
"ממליצים על איחוד החלקות ברחוב שטריקר 27-29 שכן הבניינים בנויים בקיר משותף והמבוקש תואם את קריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף של מהנדס העיר."
4. התקבל אישור מטעם אחראית הסדר קרקע ב 08/03/2021 לפיו: " מדובר באיחוד חלקות 267 ו-268 בגוש 6212- שטריקר 27, 29. איחוד החלקות מתוקף תכנית הרובעים (רובע 4).
תנאי לתחילת עבודות: הגשת תצ"ר.
תנאי לתעודת גמר: רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

כאמור בהתאם לסעיפים 1-4 מעל ובהתאם להוראות התוכנית ניתן להמליץ על איחוד החלקות.

5. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
6. תנאי לגמר ע"י מחלקת נכסים : העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 08/08/2022

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.8.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

15 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:

15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

מידע: 21-00896 רישוי: 22-1054 ת.בניין: 0494-027
מבוקשת חפירת מרתף משותף, חוות הדעת משותפת לבקשות מספר 16677, 16678 לכתובות שטריקר 27-29.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 2813.00.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
עצים 2,3 ממוקמים מחוץ למגרש ומיועדים לשימור, הוצג תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי
=====

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
=====

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

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיטנגו	5.0	25.0	4.0	כריתה	2,813
2	סיגלון חד עלים	9.0	50.0	8.0	שימור	8,139
3	ברוש מצוי	18.0	50.0	4.0	שימור	7,536

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 12-0286-1 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף סה"כ 14 יח"ד ; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.
2. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת תצ"ר
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

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

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34
4. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודות מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6. העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. 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
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**מהות הדיון הנוסף**

הבקשה מובאת לדיון נוסף לביטול נסיגה בקומת הגג החלקית לחזית אחורית, שכן התקבלה חוות דעת המחלקה המשפטית לסוגיה הנוגעת לנסיגות בקומות הגג החלקיות בהריסה ובניה מחדש, בתחום תכניות לבניה נמוכה בתכנית רובע 4 .

נימוקי הדיון הנוסף

הבקשה הנדונה הוגשה ללא נסיגה בגג לחזית אחורית אך עם נסיגה של 2.00 מ' לחזית הקדמית. הנ"ל לא תאם את פרשנות התוכנית בזמן כתיבת חוות הדעת ועל כן, לאחר שיחה עם עורך הבקשה הוגשה תוכנית מתוקנת אשר מציגה נסיגות בקומת הגג של 3.00 מ' לחזית קדמית ונסיגה של 2.00 מ' לחזית האחורית.

לבקשת העורכים, הנושא נבחן שוב גם אל מול השירות המשפטי והובהר כי, במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, נמצא שיש חובת נסיגה של 2 מ' בחזית הקדמית בלבד וכי לא נדרשת נסיגה בחזית האחורית. עמדה זו עולה בקנה אחד עם לשון התכנית ומסמכים אשר קדמו לפרסומה בפרט דו"ח החוקרת אשר דנה בהתנגדות מהנדס העיר וקבעה חובת נסיגה של 2 מ' בחזית קדמית בלבד בתחום התכניות לבניה נמוכה, להמלצה זו צורף שרטוט להמחשה המציג את כוונת החוקרת ממנו עולה כי לא קיימת נסיגה בחזית האחורית.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

בהתאם לנאמר לעיל, מתבקשת הוועדה לאשר את תיקון התכנית ולבטל את הדרישה לנסיגה בקומת הגג לחזית אחורית.

תיאור הדיון בוועדת משנה לתכנון ובניה

דורון ספיר: דיון נוסף, תוכנית שמציגה נסיגות שמאפשרות כמפורט במהות הדיון הנוסף בעמוד 144, לכן צריך לבטל את הדרישה לנסיגה בקומת הגג לחזית כי דורשים רק בחזית הקדמית, בחזית האחורית לבטל את הדרישה. **מלי פולישוק:** לא ברור מהתוכנית אם יש נסיגה או לא, למה צריך חוות דעת משפטית, אני מבינה שיש 2 מקרים כאלה?

הראלה אברהם אוזן: שטריקר בכלל לא אמור להיות כאן, זה רשות רישוי.

עידו קויפמן: זה נדון בוועדה.

הראלה אברהם אוזן: ועדה לא מתקנת החלטת ועדה כפי שרשות רישוי לא מתקנת החלטה של ועדה. **מלי פולישוק:** למה זה לא עלה בזמן ישיבת רשות רישוי, מה אמור מבחינת נסיגות, זה כתוב בתוכנית לא? **ליאור שפירא:** היא שואלת אם היתה הכנה, למה זה עלה כאן? ואז היא ענתה לך, אנחנו אמרנו וזה בכל זאת עלה. **הראלה אברהם אוזן:** אני רואה פה את חוות הדעת, אנחנו ביקשנו לפני שהפיצו את סדר היום, אני רואה מה שכתוב ב-144, לא יודעת לתת לך תשובה ספציפית, תוכנית רובע 4 יש במסגרתה בשונה מרובע 3 הרבה תוכניות נקודתיות לאזורים מסוימים שהיא מתקנת אותם, זה מה שנקרא אזור של הבנייה הנמוכה. יש לנו הרבה בעיות פרשניות. 4 שנים, כל פעם יש בעיות אחרות, זה אזורים מורכבים שבהם אין תמיד הבנה עד הסוף או בכתיבה איך זה צריך להיראות ויש פה שאלות פרשניות. מה שאני רואה שכתוב כאן, הפרשנות הייתה לחומרה ואחרי בירור שלנו, דו"ח החוקרת ואז נגבש עמדה כתוצאה מזה נתנו פרשנות לכולם, אם תרצי פרטים נוספים אשמח לתת לך אותם בנפרד.

מלי פולישוק: מעניין אותי עניין התנהלותי, חשבתי שזה כתוב במפורש.

מאיר אלואיל: בתב"ע זה כתוב בצורה לא חד משמעית, ולכן היתה פרשנות לחומרה כפי שהראלה אמרה, שמדובר על איזה בינוי שהתעקשות הפרשנות לחומרה לא מסיגה שום תועלת מבחינה תכנונית ואפשר לוותר על אותה נסיגה לאותה חזית, ואז עשינו תיקון על הבקשה שהאדריכל הסב את ליבנו. **ליאור שפירא:** מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות הדעת של הצוות. **הראלה אברהם אוזן:** אנחנו לא אישרנו את הבקשה. אנחנו מוציאים את זה לרשות רישוי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-23-2 מתאריך 19/04/2023

להעביר את הבקשה לדיון ברשות רישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
רשות רישוי מספר 10/05/2023 1-23-0122 מתאריך

בהתאם לנאמר לעיל, בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 12.09.2022 מתבקשת רשות הרישוי לאשר את תיקון התכנית ולבטל את הדרישה לנסיגה בקומת הגג לחזית אחורית.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 9
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

מאושר לתקן חו"ד מכון רישוי בבקשה מקורית שזכויות תמ"א יינתנו לכתובת שטריקר 29 בלבד מאחר ולכתובת שטריקר 27 ניתן היתר לאחר 1980 ולכן הבניין לא זכאי לתמ"א.

ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהחלטה מקורית.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
2	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה
3	חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4	תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6	הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
2	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
3	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.
6	יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3	הגשת תצ"ר
4	הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית 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 שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

עמ' 153

מידע: 21-00896 רישוי: 22-1054 ת.בניין: 0494-027

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
4	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
5	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6	העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
7	רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8	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
9	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0228	תאריך הגשה	13/02/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	טיומקין 11	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6941/106	תיק בניין	0055-011
מס' תב"ע	44, 9086, 9087, ג, מ, ע, תמ"א/1, תמ"א/3/38	שטח המגרש	651.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארז פנחס בלגה	הברוש 32, כרמי יוסף 9979700
בעל זכות בנכס	יוכבד בלגה	ארגוב אלכסנדר (סשא) 18, תל אביב - יפו 6962028
בעל זכות בנכס	אמיר בלגה	החרוב 9, חניאל 4286500
בעל זכות בנכס	אלון גדליהו בלגה	מרכוס דוד 8, הרצליה 4668208
בעל זכות בנכס	ארז פנחס בלגה	הברוש 32, כרמי יוסף 9979700
בעל זכות בנכס	אהוד בלגה	נווה רעים 15, רמת השרון 4726515
עורך ראשי	אורית מילבואר אייל	שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	אילן בן דוד	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

הריסת בניין מגורים מכח תמ"א 38 בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		1552	1933	לבניין בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד וחדר כביסה על הגג
		115	1934	שינויים בקומות א' ב' ו ג'

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 תתי חלקות, על מפרט הבקשה יתום מיופה כל בשם כל הבעלים מר ארז פנחס בלגה, נעשו פרסומים והתקבלו התנגדויות

הערות נוספות:

1. 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 651 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.

2. בהמשך לדיון בהתנגדויות לרובע 5 ולפי המלצת הוועדה עדיין מומלץ לדרוש במגרשים מעל 600 מ"ר שטחים ציבוריים

3. נשלח מכתב ע"י עורך דינם של המבקשים ואשר לפיו, אין מניעה לדון בבקשה לאור כך שלוועדה המקומית יש את הסמכות לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 97 לחוק.

יצוין כי נעשתה בדיקה מקיפה ע"י המחלקה האסטרטגית ואשר לפיה בתחום התכנית קיימים מגרשים מועטים העונים על הדרישה להקצאת שטחי ציבור, שכן רוב המגרשים הם כ-500 מ"ר וכל ויתור על מגרש שכזה יגרום למחסור במבנים אשר אמורים לשרת את הציבור לאור הגדלת יחידות הדיור שיאושרו מכח התכנית, לפיכך אין הוועדה המקומית תמליץ לפטור מדרישה זו

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הוספת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38
2	הוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
3	הוספת קומות מתוקף תמ"א 38
4	ניוד זכויות בניה בין הקומות
5	בניית קומת קרקע בגובה של קומה טיפוסית במקום בגובה 2.20 מ'
6	הבלטת מרפסות קדמיות עד 40% מעבר לקו בניין קדמי
7	הבלטת מרפסות אחוריות עד 40% מעבר לקו בניין אחורי
8	הקלה בקו בניין צידי - 3 מ' במקום 3.6 מ'
9	הקלה בקו בניין אחורי - 5 מ' במקום 6.2 מ'
10	תוספת קומת גג חלקית בתכסית שלא עולה על 65% משטח הגג
11	בניית חדרי יציאה לגג בגובה נטו של 3.30 מ' כגובה הקומות הטיפוסיות. מעקה הגג העליון עד גובה 4.5 מ' ממפלס קומת הגג

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
2	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
3	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
4	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
5	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
6	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
7	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
8	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
9	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
10	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל
11	לא ניתן להתייחס להקלה לאור כך שלא ניתן לאשר את הבקשה כמפורט לעיל

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יפעת לפלר - קהילת סופיה 22, תל אביב - יפו 6901822, שי שניצר - ת.ד. 5210102, רמת גן	המתנגדים הם הבעלים של הבניין בנחמני 46 הנמצא בעורף הבניין המבוקש, לטענתם: 1. הזכויות מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ולכן הדין מחייב בחינה של הבקשה באופן פרטני 2. קיימת חריגה של המרפסות עד כדי סטייה נכרת לאור כך שמבקשים הקטנה בקווי הבניין 3. תכנית רובע 5 ו- לא מאושרת ולכן לא ניתן לתת היתרים על סמך תכנית זאת 4. מבוקשת חריגה מהותית מקווי הבניין 5. לא קיימת תשתית עובדתית מספקת לקבלת החלטה בבקשה, שכן לא נעשתה כל בחינה של המשמעות הבנוי על המבנים לשימור הסמוכים

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	יצוין כי בשלב זה לא ניתן לאשר את המבוקש לאור כך שלא הוקצו שטחי ציבור כנדרש בתכנית המופקדת ולכן לא נעשתה הבחינה המרחבית. 1. באזור זה נקבעה מדיניות לבחינת בקשות מכח תמ"א 38 תוך התאמה לסביבה, כמו כן מדובר על אזור ההכרזה כך שסל הזכויות הוגבל מבחינת קומות וקווי בניין 2. ככל והבקשה הייתה ניתנת לאישור, קווי הבניין המוקטנים אפשריים מכח מדיניות התמ"א באזור 3. המבוקש הינו מכח תמ"א 38 ולא מכת תכנית הרובעים 4. מדיניות תמ"א 38 קבעה קווי בניין חדשים בהריסה ובנייה והבחינה תעשה בהתאמה לכך 5. הבקשה נמצאת בתחום אזור ההכרזה ואשר הוכנו לה הנחיות עיצוב פרטניות, לאור כך שמדובר על אזור זה הבחינה ביחס למבנים הסמוכים נעשית בצורה מאוד מוקפדת וכערך עליון לשמירה על אזור זה	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 08.07.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 24.06.2024

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.6.24 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 20.6.24

הבקשה כוללת : מבנה החדש ובו 18 יחידות דיור (11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

20.31 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב - 3 קומות מרתפי חניה
2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
18 מקומות חניה לאופניים במרתף ובקומת קרקע
מתכנן תנועה משרד שירותי הנדסה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.02.2024

בית משותף ובו 18 יחידות דיור, מוצג חדר אשפה בו כלי אצירה נדרשים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

תנאי טכני:

חדר האשפה יאוורר באוורור מפולש משני כיוונים לפחות. במקומות שלא ניתן לאוורר אוורור מפולש, יש להתקין מפוח מכני או מזגן

גנים ונוף-מכון רישוי - שרה בובליל לסקה 13.09.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 63,611.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 60,111.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 08.07.2024

לאחר בדיקת תוכנית מתוקנת במגירה 2500 מתאריך 4.7.24
התכנון המוצע מאושר
החלחול תקין

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 16.02.2023

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

המלצת התחנה: לתת היתר

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
16	ברכיכטון צפצפתי	10.00	35.00	8.00	שימור	6,462.00
17	אזדרכת מצויה	11.00	48.00	9.00	כריתה	8,681.00
18	ברוש מצוי	16.00	37.00	4.00	שימור	4,385.00
20	ברוש מצוי	3.00	20.00	0.50	שימור	
22	גרזילאה חסונה	21.00	89.00	10.00	כריתה	29,100.00
23	גרזילאה חסונה	18.00	82.00	10.00	כריתה	16,648.00
24	אזדרכת מצויה	8.00	28.00	8.00	כריתה	2,216.00
25	אזדרכת מצויה	9.00	45.00	10.00	כריתה	5,723.00
26	הדר לימון	6.00	20.00	7.00	כריתה	1,243.00
39	ברוש מצוי	19.00	54.00	5.00	שימור	18,679.00
40	ברוש מצוי	19.00	33.00	4.00	שימור	5,232.00
51	כסיית האבוב	10.00	27.00	10.00	שימור	5,494.00
52	ברוש מצוי	19.00	31.00	2.00	שימור	4,617.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 20.09.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 04.10.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 106 בגוש 6941 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 30.10.2023)
המלצה לתת היתר
קיים הצהרת מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בפרויקט

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים מכח תמ"א 38 בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 18 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. כמו כן, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בהתנגדויות נותרה הדרישה למגרשים מעל 600 מ"ר.

הערה: הודעה על ההמלצה השלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

מבלי לבצע בדיקה מרחבית, לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים מכח תמ"א 38 בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור 18 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. כמו כן, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בהתנגדויות נותרה הדרישה למגרשים מעל 600 מ"ר.

הערה: הודעה על ההמלצה השלילית נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0153	תאריך הגשה	22/01/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	טרומפלדור 25, פינסקר 28	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6911/7	תיק בניין	0084-025	
מס' תב"ע	2363, 2720, 670, 9086, 9087, ג, תמ"א 3/38	שטח המגרש	362.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלכס קרלין	שדרות רוטשילד 82, תל אביב - יפו 6578607
בעל זכות בנכס	מרים ניר	ת.ד. 38880, חגלה 3888000
בעל זכות בנכס	מרינה סלפיאן	תרצה אתר 6, רעננה 4329638
בעל זכות בנכס	אלכס קרלין	שדרות רוטשילד 82, תל אביב - יפו 6578607
בעל זכות בנכס	ויויאן פריד	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
בעל זכות בנכס	רינת קרלין	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
בעל זכות בנכס	מיכל ניר	קרן היסוד 12, כפר שמריהו 4691000
בעל זכות בנכס	עידית שפייזר	ת.ד. 40692, כפר הס 4069200
בעל זכות בנכס	שי פריד	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
בעל זכות בנכס	נילי יפה	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
בעל זכות בנכס	אמנון כץ	ת.ד. 40692, כפר הס 4069200
בעל זכות בנכס	אנאבל סער רצוני	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
בעל זכות בנכס	יואל רמון רצוני	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
בעל זכות בנכס	יולי קלינפלד	הסחלב 18ב, נתניה 4220718
בעל זכות בנכס	ריצ'רד מימון	טרומפלדור 25, תל אביב - יפו 6314711
עורך ראשי	ליאור בן דב	שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (שמעון ברנשטיין)

שינויים כלפי היתר מס' 0564-23 מתאריך 25.07.2023 בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית המכיל 12 יח"ד והיתר שינויים מס' 0714-24 מתאריך 24/11/2024, הכוללים: הגדלת תכסית הבנייה על הגג מעבר ל 50% ע"י ניווד שטחים לא מנוצלים

מצב קיים:

תוספות לבניין קיים בן 3 קומות הנמצא בצומת הרחובות פינסקר וטרומפלדור, בהליך של בנייה בהתאם להיתר מס' 0564-23, סיימו שלד ל 5 קומות וכרגע בבנייה של קומת הגג

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		483	13/05/1937	שינויים בקומות א' ב' ו- ג' ותוספת חדר הסקה בקומת המרתף.

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
21-1698	16/12/2021	23-0564	25/07/2023	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 3 קומות (המכיל 5 יח"ד (עבור 12 יח"ד מכח תוכניות 2363 ו-2720 - לב העיר, בתוספת זכויות של 2.5 קומות מכח תמ"א 38
23-1305	28/08/2023	24-0714	24/11/2024	שינויים כלפי היתר מס' 23-0564 מתאריך 25.07.2023, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית המכיל 12 יח"ד, הכוללים: 1. הקטנת גודל קומת הקרקע ביחס להיתר בהתאם לקווי הבניין, ושינויים פנימיים בדירות. 2. הרחבת קומות מרתפים עבור מתקן חניה אוטומטי, וצמצום מספר קומות המרתף מ-3 ל-2. 3. שינויים קלים בקומת הגג ושינוי קונטור התכסית ללא תוספת שטח.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות, מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וע"י חלק מהבעלים, לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות

תכנית 2363 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למדיניות תמ"א 38 והתכנית המופקדת 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% בהתאמה לתכנית רובע 5 ו-6: 65% תכסית בנייה על הגג	מבוקשת בנייה על הגג בתכסית של כ- 59% תוספת של כ- 20 מ"ר בהתאם	השלמה לתכסית גבוהה יותר ע"י שחרור שטחי ממ"דים בתוך קווי הבניין בקומות הטיפוסיות וע"י פרסום הקלה- ראה הערה מס' 1
נסיגות	בהתאם לתכנית ג': לחזיתות הצד ואחורית 1.2 מ' בהתאמה לתכנית רובע 5 ו-6: ללא נסיגה בחזיתות הצד	ללא נסיגה- פורסמה הקלה שניתן לאשר בהתאמה	

הערות נוספות:

לבניין יצא היתר בשנת 2023 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 סיימו את הבנייה ומבקשים לנצל זכויות בנייה לטובת הגדלת התכסית על הגג מעבר ל 50%, 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	הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
2	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
3	בניית פרגולה מבטון ללא מרווח ממעקה הגג בקו בניין צידי

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
2	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ובהתאמה לתכנית הרובעים המופקדת
3	הקלה הניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור

תאריך הודעה אחרונה: 05/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 30.10.2024)

אין צורך בתיאום
מדובר בבקשה לשינויים מהיתר מס' 2023-0564 הכוללת תוספת כ-20 מ"ר בקומת הגג.
אין שינויים בשלד המבנה.
תחנת קונסטרוקציה אושרה בעבר
המלצה: אין צורך בתיאום

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 03.11.2025)

אין צורך בתיאום

עבור התוספת המבוקשת אין צורך בחו"ד של מכון הרישוי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 07.11.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החילו לבנות.
במקום מתבצעות עבודות הריסה חלקית של בניין הקיים ועבודות דיפון לפי היתר המקורי מס' 23-0564.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 02.11.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח: קומה 5 בנויה במלואו.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.11.2024)

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

הסדר קרקע - (ע"י ענת סירפד 03.11.2024)

המלצה לתת היתר
מדובר בבקשה לשינויים מהיתר 23-0564. תצ"ר 1408/2020 נחתמה ע"י יו"ר ועדה מקומית ב7/2021.

נכסים - (ע"י שירה כהן 03.11.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 7 בגוש 6911 בבעלות פרטית.
היתר שינויים להיתר שמספרו 23-0564 בקומת גג :
תוספת בקומת הגג, שטח התוספת (מ"ר): 21.46.
תוספת אחרת: ניוד שטחים לא מנוצלים לתוספת בנייה בקומת הגג לטובת השלמת בנייה עד 65% במקום 50%
הקיים בהיתר נוכחי.

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 05.11.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0564 מתאריך, 25.07.2023 בבניין בן 5 קומות וקומת גג
חלקית מעל קומת מרתף חלקית המכיל 12 יח"ד והיתר שינויים מס' 24-0714 מתאריך 24/11/2024,
הכוללים:
הגדלת תכסית הבנייה על הגג מעבר ל 50% ע"י ניוד שטחים לא מנוצלים (כ- 20 מ"ר)

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
- הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
- בניית פרגולה מבטון ללא מרווח ממעקה הגג בקו בניין צידי

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות
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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4	

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: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 23-0564 מתאריך 25.07.2023 בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית המכיל 12 יח"ד והיתר שינויים מס' 24-0714 מתאריך 24/11/2024, הכוללים:
הגדלת תכסית הבנייה על הגג מעבר ל 50% ע"י ניווד שטחים לא מנוצלים (כ- 20 מ"ר)

כולל ההקלות הבאות:

- 1. הגדלת תכסית בניה על הגג עד 65 % משטח הגג, לעומת 50 % המותרים
- 2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
- 3. בניית פרגולה מבטון ללא מרווח ממעקה הגג בקו בניין צידי

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	אישור רשות הכבאות
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	רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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.

עמ' 166

מידע: 24-01271 רישוי: 25-0153 ת.בניין: 0084-025

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1367	תאריך הגשה	02/09/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	שינוי מנחם 3	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6933/51	תיק בניין	0018-003
מס' תב"ע	2385, 2720 ע	שטח המגרש	405.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ל.באור בשינויין 3 בע"מ	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	ל.באור בשינויין 3 בע"מ	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
עורך ראשי	דורון יעקב מינין	הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	יעקב גוטמן	גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	טום באור	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

ביטול תשלום לקרן חניה שניתן בהיתר בניה מספר 24-2749 מתאריך 21/12/2024

מצב קיים:

בכתובת יצא היתר בניה מספר 24-2749 שניתן מתאריך 21/12/2024 עבור שינויים ותוספת בבניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) המכיל 5 יח"ד ו-21 יחידות מסחר מעל קומת מרתף המוגדר כמבנה לשימור בסגנון אקלקטי. בהיתר ניתן פתרון חלופי להסדר 8.3 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

לאחר פניית עורך הבקשה נערכה בדיקה חוזרת והתקבלה חו"ד מתוקנת. להלן חוות דעת בוחנת תנועה ממכון הרישוי מ- 21/09/2025, להלן:

" הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 24-2749. במסגרת היתר אושרו תוספת 8 יחידות דיור (7 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) ופתרון לדרישת התקן חניה ל - 8.3 מ"ח ע"י תשלום קרן חניה.

חוות דעת:

הבניין הינו לשימור לפי תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג .

בהתאם לחוות דעת משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן "בשנת 2000 אישרה הועדה המקומית המדיניות למתן פטור מלא מתקן חניה למבנים לשימור , בהתקיים התנאים המובאים במדיניות , פטור שהיה באותה עת בסמכות הועדה המחוזית.

בתיקון לתקנות החניה משנת 2016 , בוטלה סמכות הועדה המחוזית להקטין / לתת פטור מלא מתקני חניה. יחד עם זאת, בכל הנוגע לשימור הותקנה תקנה 22 בתקנות החניה המקנה לוועדה המקומית סמכות להפחית מקומות חניה במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור.

מדובר בסמכות להפחית מקומות חניה ולא בסמכות "שלא לקבוע מקומות חניה כלל" (כפי ניתן באזור סגור לכלי רכב ע"פ תקנה 10).

עד כה לא נעשה שימוש בסמכות לפי תקנה 22, מהטעם שבמרבית המבנים הקבועים לשימור הינם בתכנית השימור 22560 הקובעת בהוראותיה ש"ד לוועדה המקומית לתת פטור מלא מהתקנת מקומות חניה, משיקולי שימור.

מאחר וישנה כאמור מדיניות של הוועדה בעניין, אנו סבורים שכל שנדרש הוא להביא לוועדה תיקון למדיניות, אשר ישקף את התיקון שחל בדיון מאז שנת 2000 ויקבע תקן חניה מופחת למגרש שיעמוד של מקום חניה אחד (כאמור לא ניתן לתת פטור מהתקנת מקומות חניה).

תיקון זה של המדיניות יכול להתבצע בדיון בוועדת המשנה הדנה בבקשות להיתרי בניה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור תקן 1 מקום חניה לרכב פרטי היות ובניין הינו לשימור לפי תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג.

2. לאשר החזר תשלום קרן חניה עבות 7.3 מקומות חניה לרכב פרטי ששולם בהיתר הקיים מס' 24-2749.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
22-0777	17/05/2022	24-2749	05/12/2024	1. שינויים ותוספת בבניין בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) המכיל 5 יח"ד ו-2 יחידות מסחר מעל קומת מרתף המוגדר כמבנה לשימור בסגנון אקלקטי הכוללים: א. הריסת הקיוסק, מחסן, ומזגנים במרווח האחורי. ב. בקומת המרתף: תוספת שטח והרחבת תכנית עבור תוספת 7 מחסנים דירתיים, ממ"מ לשטח המסחר, חללים טכניים ופיר מעלית. ג. בקומת הקרקע: הקטנת שטח המסחר בחזית המגרש לכיוון רח' שינקין עבור תוספת חדר אשפה, מבואה משותפת ופיר מעלית לבניין, שחזור פתחים מקוריים בחזית לרחוב. הריסת קירות חלקית בחזית הצד ובעורף המבנה הקיים והשלמת הבנייה לצורך הקמת לובי בניין, תוספת יח"ד עם ממ"ד וגינה מוצמדת במרווח הצד והאחורי. ד. בקומה 1 קיימת: שינויים בחלוקה הפנימית של הקומה הקיימת, הריסת קירות חלקית בחזית הצד ובעורף המבנה הקיים השלמת הבנייה בהמשך לנבנה בקומת הקרקע עבור תוספת יחידת דיור, 1 סה"כ 3 יח"ד בקומה, 2 יחידות דיור עם מרפסות גזזטרה בחזית הקדמית ויחידת דיור אחת עם מרפסת גזזטרה לחזית האחורית, לכל אחת מהדירות תוספת ממ"ד. ה. בקומה 2 הקיימת: שינויים בחלוקה הפנימית של הקומה הקיימת, הריסת קירות חלקית בחזית הצד ובעורף המבנה הקיים והשלמת הבנייה בהמשך לנבנה בקומת הקרקע עבור תוספת יחידת דיור, 1 סה"כ 3 יח"ד בקומה, 2 יחידות דיור עם מרפסות גזזטרה בחזית הקדמית ויחידת דיור אחת עם מרפסת גזזטרה לחזית

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				האחורית, לכל אחת מהדירות תוספת ממ"ד. ו. בקומה 3: הריסת הבניה הקיימת על הגג פרט לגרעין המדרגות ובניה להשלמת קומה בתוואי בהמשך לנבנה בקומות מתחת הסדרת 3 יח"ד. 2 יחידות דיור בחזית הקדמית עם ממד 2- מרפסות גזזטרה מקורות בפרגולה בנויה ויחידת דיור בחזית האחורית עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה מקורה. ז. תוספת קומה 4 חדשה: קומה חדשה בתוואי בהמשך לנבנה בקומות מתחת ובה יחידת דיור אחת עם מרפסת גג לחזית הבניין וממ"ד, יחידת דיור נוספת עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לחזית האחורית מקורה בפרגולה בנויה ומפלס תחתון לדירה בקומת הגג עם ממ"ד. ח. קומה 5, קומת גג חלקית חדשה: מפלסה העליון של הדירה בקומה מתחת עם מרפסות גג ופרגולה בחזית הקדמית. ט. על הגג העליון: פירי שחרור עשן, מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. י. בחצר: פיתוח שטח המגרש לרבות רצועת גינון, נישות טכניות במרווח הצד המזרחי, שביל גישה לבניין, חצרות פרטיות במרווחים הצדדיים והמרווח האחורי המוצמדות ליחידות דיור בקומת הקרקע. לאחר התוספת המבוקשת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 13 יח"ד ו- 3 יחידות מסחר. 2. פתרון חלופי להסדר 8.3 מקום חנייה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת ל. באור בשינקין 3 בע"מ והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 21.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 21.09.2025

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 24-2749.
במסגרת היתר אושרו תוספת 8 יחידות דיור (7 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) ופתרון לדרישת התקן חניה ל - 8.3 מ"ח ע"י תשלום קרן חניה.

חוות דעת:

הבניין הינו לשימור לפי תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג.

בהתאם לחוות דעת משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה, עו"ד הראלה אברהם-אוזן "בשנת 2000 אישרה הועדה המקומית המדיניות למתן פטור מלא מתקן חניה למבנים לשימור, בהתקיים התנאים המובאים במדיניות, פטור שהיה באותה עת בסמכות הועדה המחוזית. בתיקון לתקנות החניה משנת 2016, בוטלה סמכות הועדה המחוזית להקטין / לתת פטור מלא מתקני חניה. יחד עם זאת, בכל הנוגע לשימור הותקנה תקנה 22 בתקנות החניה המקנה לוועדה המקומית סמכות להפחית מקומות חניה במגרש אשר בו בניין המיועד לשימור. מדובר בסמכות להפחית מקומות חניה ולא בסמכות "שלא לקבוע מקומות חניה כלל" (כפי ניתן באזור סגור לכלי רכב ע"פ תקנה 102). עד כה לא נעשה שימוש בסמכות לפי תקנה 22, מהטעם שבמרבית המבנים הקבועים לשימור הינם בתכנית השימור 2560 הקובעת בהוראותיה ש"ד לוועדה המקומית לתת פטור מלא מהתקנת מקומות חניה, משיקולי שימור. מאחר וישנה כאמור מדיניות של הועדה בעניין, אנו סבורים שכל שנדרש הוא להביא לוועדה תיקון למדיניות, אשר ישקף את התיקון שחל בדיון מאז שנת 2000 ויקבע תקן חניה מופחת למגרש שיעמוד של מקום חניה אחד (כאמור לא ניתן לתת פטור מהתקנת מקומות חניה).

תיקון זה של המדיניות יכול להתבצע בדיון בוועדת המשנה הדנה בבקשות להיתרי בניה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור תקן 1 מקום חניה לרכב פרטי היות ובניין הינו לשימור לפי תב"ע 2385 לב ת"א - קטע ג.
2. לאשר החזר תשלום קרן חניה עבות 7.3 מקומות חניה לרכב פרטי ששולם בהיתר הקיים מס' 24-2749.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 15.07.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

טרם התחילו לבנות את הבניין לפי היתר הבניה מס' 24-2749.

חו"ד נוספות:

מידות - (ע"י יוסף שוורץ 06.07.2025)

המלצה לתת היתר

המפה נבדקה ונמצאה שהיא תקינה, בברכה, יוסף שוורץ

מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 12.06.2025)

חו"ד לתיק ירוק

11/06/2025

ט"ו סיון תשפ"ה

עמ' 171

מידע: 25-00282 רישוי: 25-1367 ת.בניין: 0018-003

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים לוברניצקי משה בסגנון אקלקטי

נבנה בשנת 1926 ושימש במקור למגורים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

במסגרת בקשה זו, ממליצים על הקטנת כופר חניה, אין בבקשה זו לאשר שינויים אדריכלים במבנה ובתחום המגרש, לכל שאר הנושאים חלה חוות דעת מחלקת שימור מתאריך - 14-09-2022

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 08.07.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית מהיתר קודם בקשה 20220777

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

תיקון היתר בניה מס' 24-2749 ע"י הפחתת תקן חנייה במגרש ל 1 בהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור והשבת תשלום קרן חניה עבור 7.3 מ"ח כתוצאה מהפחתת התקן.

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

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: 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר תיקון היתר בניה מס' 24-2749 ע"י הפחתת תקן חנייה במגרש ל1 בהתאם לתקנה 2 לתקנות החנייה עבור מבנים לשימור והשבת תשלום קרן חניה עבור 7.3 מ"ח כתוצאה מהפחתת התקן.

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

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 - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0498	תאריך הגשה	29/03/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספת מעלית חיצונית/פנימית

כתובת	החשמונאים 37	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	7436/15	תיק בניין	0069-037	
מס' תב"ע	37, 2720, 9009, 9087, ג, תמ"א/1, תמ"א/38	שטח המגרש	281.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לאה ברוידס	החשמונאים 37, תל אביב - יפו 6425108
בעל זכות בנכס	לאה ברוידס	החשמונאים 37, תל אביב - יפו 6425108
בעל זכות בנכס	צבי לובצקי	החשמונאים 37, תל אביב - יפו 6425108
בעל זכות בנכס	ירון יוסף לובצקי	החשמונאים 37, תל אביב - יפו 6425108
בעל זכות בנכס	ניר משה לובצקי	תרפ"ב 5, רמת גן 5250381
עורך ראשי	רן ברוידס	השלושים ושלושה 22, רמת גן 5222703
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- תוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:
- **בכל הקומות הקיימות:** תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית חיצונית עם עצירות בכל הקומות במרווח הצד המערבי.
 - **חפירת קומת מרתף** עבור חדר משאבות ומאגר מים.
 - **בקומת הקרקע הקיימת:** שינויי פנים ביחידת הדיור בקומת הקרקע כולל הוספת מרחב מוגן בחזית האחורית. הצמדת חזר במרווח הצד והאחורי.
 - **בקומה ראשונה הקיימת:** שינויי פנים לפיצול יחידת הדיור הקיימת בהיתר ל-2 יחידות מגורים. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - **קומה ב' חדשה:** הוספת קומה ב' חדשה בתוואי ושטח הקומה מתחת עבור 2 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - **קומה ג' ו-ד' חדשות:** הוספת 2 קומות חדשות בנסיגה של כ-3מ' בחזית האחורית, בתכסית של 111מ"ר (כ-74% משטח קומה קיימת מורחבת) עבור יחידת דיור אחת בכל קומה. בקומה ג' יח"ד שם ממ"ד, מרפסת גזזטרה פתוחה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית ובקומה ד' יח"ד עם מרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - **קומה ה', קומת הגג החלקית:** חדר יציאה לגג עם גישה במדרגות עליה פנימיות מיחידת הדיור בקומה ד' ומרפסת גג פרטית עם גישה מחדר היציאה לגג ומגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בקומת הגג העליון:** 7 פאנלים סולאריים ו-7 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות סולם ממפלס קומת הגג החלקית.
 - **בחצר:** מסתור כביסה ומסתור בלוני גז במרווח הצד המזרחי, חצר פרטית במרווח האחורי והצדדי מערבי, שבילים גיבון ונטיעות.

סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו- 5 חדשות).

מצב קיים:

קיים בניין בן 2 קומות , 2 יחידות דיור .

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא הוגשו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומה 1	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	3.20 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים וחדר משאבות	
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים X מ"ר	בהתאם	

מהות הדיון הנוסף:

הוספת מפלס קומת מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 14/02/2024 אישרה ועדת המשנה את הבקשה. ללא מפלס קומת מרתף. בשלב בקרת התכן לבקשה נוספו מאגר מים וחדר משאבות בקומת המרתף. לאור כך הבקשה נבחנה בשנית לעניין מפלס מרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1 והבקשה מובאת לדיון נוסף לאישור הבניין עם מפלס קומת מרתף.

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

דרכון קודם

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

- תוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור, הכוללים:
- בכל הקומות הקיימות: תוספת קירות חיזוק כמעטפת לבניין הקיים והוספת מעלית חיצונית עם עצירות בכל הקומות במרווח הצד המערבי.
 - בקומת הקרקע הקיימת: שינוי פנים ביחידת הדיור בקומת הקרקע כולל הוספת מרחב מוגן בחזית האחורית. הצמדת חזר במרווח הצד והאחורי.
 - בקומה ראשונה הקיימת: שינוי פנים לפיצול יחידת הדיור הקיימת בהיתר ל-2 יחידות מגורים. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - קומה ב' חדשה: הוספת קומה ב' חדשה בתוואי ושטח הקומה מתחת עבור 2 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה בחזית הקדמית.
 - קומה ג' ו-ד' חדשות: הוספת 2 קומות חדשות בנסיגה של כ-3מ' בחזית האחורית, בתכסית של 111מ"ר (כ-74% משטח קומה קיימת מורחבת) עבור יחידת דיור אחת בכל קומה. בקומה ג' יח"ד שם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה פתוחה בחזית הקדמית ומרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית ובקומה ד' יח"ד דיור עם מרפסת גג מקורה בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
 - קומה ה', קומת הגג החלקית: חדר יציאה לגג עם גישה במדרגות עליה פנימיות מיחידת הדיור בקומה ד' ומרפסת גג פרטית עם גישה מחדר היציאה לגג ומגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בקומת הגג העליון: 7 פאנלים סולאריים ו-7 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות סולם ממפלס קומת הגג החלקית.
 - בחצר: מסתור כביסה ומסתור כלוני גז במרווח הצד המזרחי, חצר פרטית במרווח האחורי והצדדי מערבי, שבילים גיבון ונטיעות.
- סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו-5 חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 2 קומות , 2 יחידות דיור .

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
23.3.1926	288		לבניית בניין בן קומה אחת יחידת דיור אחת.
12.6.1930	351		לזיגוג מרפסת אחת
17.11.1933	1019		להגדלת קומה לבניין חד קומתי
29.6.1933	170		להרחבת קומת הקרקע כולל הוספת גרעין מדרגות ולבניית קומה אעבור יחידת דיור נוספת. סה"כ 2 יחידות דיור בבניין.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום. בוצעו פרסומים בהתאם לסעיף 149 ולא הוגשו התנגדויות.

התאמה לתכנית 2331, 2720, אזור לב העיר-, מגורים מיוחד- בהתאמה למדיניות והגבלות רובע 5-6
ובהתאמה לתכנית המופקדת רובע 5-6 בתחום אזור ההכרזה. נמצא בטבעת הראשונה בהתאם לתשריט
תמ"א 70

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין תכנית 2331 בהתאמה למופקדת: קדמי דרומי צדדי מזרחי צדדי מערבי אחורי צפוני קווי בניין לממ"דים	רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית לחיזוק המבנה. תותר הבלטה מינימלית מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית התקפה. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2.0 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3.0 מ' מגבול המגרש האחור	1.72 קיים+חיזוק. ניתן לאשר 1.50 מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר 1.69 מ' קיים+חיזוק 0.60 מ' עבור תוספת מעלית. 2.14 מ' מקו בניין צדדי מערבי 3.99 מ' מקו בניין אחורי.	ראה פרק תוספת מעלית בהמשך.
מספר קומות:	לפי תכנית 2331: 5 קומות + חדרי יציאה לגג לפי תכנית 4320 המופקדת: 6 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + חדר יציאה לגג	
תוספת זכויות בניה:	בקומות הקיימות מילוי השטח בין קווי הבניין (8 מ"ר סה"כ) + תוספת קווי הבניין בסך של 3 קומות חדשות. 100 מ"ר * 3 קומות = 300 מ"ר	בהתאם.	

עמ' 177

מידע: 22-02568 רישוי: 23-0498 ת.בניין: 0069-037

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	+ ממ"דים סה"כ 308מ"ר + ממ"דים		
הוראות בינוי לפי 2720	ניתן לתכנן את הקומות החדשות בהיקף הקומות הקיימות, בסך השטחים המותרים לעיל, הבלטה זו תאושר בהתאמה לנסיגה של אותו השטח.	מבוקשת קומה ג' חדשה בהיקף הקומות הקיימות וקומות ד' ו-ה' בנסיגה בחזית האחורית	
צפיפות:	גודל הממוצע של כל יחידות הדיור לא יקטן מ- 75 מ"ר או לחילופין גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר.	מוצעת תוספת 5 יחידות דיור. ממוצע יחידות הדיור לאחר התוספת 85מ"ר	
גובה קומה	מ' 3.30	מ' 3.00	
מרפסות	ניתן בתוספות בנייה להתיר בקומות החדשות הבלטת מרפסות מקו הבניין בהתאם לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים	בהתאם.	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/ תכסית	23 מ"ר לחדר יציאה לגג	23מ"ר	
גובה: ברוטו	לא יעלה על 4.00 מ' מרצפת הגג	2.86מ'	
נטו	2.50 מ'		
נסיגות	2.00 מ' מאחד המעקות ונסיגות של 1.20 מ' מהשאר.	בהתאם.	

תוכנית 2710 לתוספת מעליות חיצוניות

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין:	הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	בהתאם	
גובה:	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יכלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	בהתאם.	
תחנות	תותר הקמת מעלית במבנים	בהתאם.	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
עצירה:	בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה		

הנחיות עיצוב אזור ההכרזה - רובע 5 ו- 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.	
בקומות התוספת	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.	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.	
מעקות הגג	יבנו ברצף עם מישור קיר החזית	בהתאם.	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים	בהתאם.	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אזורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	
חלחול	כן	

הערות נוספות:

הקלות מבוקשות:

#	הקלה

#	הקלה
1	הקלה לבנית ממ"ד בקו בניין צדדי מוקטן עד 2 מ' וקו בניין אחורי מוקטן עד 3 מ'.
2	הקלה לבניית מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין המותר בשיעור 40%
3	הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות .
4	הקלה לבניית קורות דקורטיביות מבטון מעבר לקוי בניין צדדיים וקדמיים
5	הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג לצורך בניית המשך חדר מדרגות וחדר על הגג .
6	ביטול מרפסות שירות .
7	בניית מעלית בצד המערבי .

תאריך הודעה אחרונה: 20/03/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה אינה נדרשת.
2	ניתן לאשר, מדובר בהבלטה עד 2 מ' מקו הבניין האחורי המותר המהווים 40% מהמרווח האחורי ובהתאם להקלה דומה שאושרה לבניינים אחרים באזור.
3	ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
4	אינה נדרשת המבוקש בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5	אינה נדרשת המבוקש בהתאם להוראות התכנית.
6	ניתן לאשר בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.
7	אינה הקלה כי אם יידוע לשכנים בהתאם להוראות 2710 לתוספת מעליות.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 31.01.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 31.01.2024

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות ובו 2 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר

הבקשה כוללת:

- פיצול דירה קיימת בקומה ב' בשטח של מעל 120 מ"ר לטובת 2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר.
- תוספת 3.5 קומות חדשות עבור 4 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר

בסך הכול יש תוספת של 5 יחידות דיור ששטחן קטן מ-120 מ"ר.

דרישת התקן:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי
- 5 מקומות חניה לאופניים
- 1 מקום חניה לאופנוע

חסר:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי
- 5 מקומות חניה לאופניים
- 1 מקום חניה לאופנוע

חוות דעת:

עמ' 180

מידע: 22-02568 רישוי: 23-0498 ת.בניין: 0069-037

מימדי המגרש ומיקומו אינם מאפשרים את תכנון החניות הנדרשות לצורך מילוי דרישת התקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי **להסדר 5** מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 42 - בוגרשוב(ברחוב בוגרשוב מס' 14), מס' 43 - גינת שינקין (בין רחובות שינקין, יוחנן הסנדלר, נפחה יצחק), מס' 44 - שוק בצלאל א'(ברחוב טשרניחובסקי 14 ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.12.2023

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-14.12.23: 2500
בית משותף ובו 7 יחידות דיור, מוצגת נישת אשפה.
לאחר הפחתה בכלי האצירה בשל מגבלות המגרש, כלי האצירה הנדרשים:
1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 24.03.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ מספר 1 בשל קרבתו לבניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 5431.00.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 1231.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 18.12.2023

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-14.12.23: 2500
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 17.02.2022

עורך הבקשה ציין שהבקשה מוגשת לפי תכנית לב העיר ת.ב.ע. 2331 וביקש לבטל את מסלול תמ"א 38 מאחר ומדובר במבנה בן 2 קומות.
המלצת התחנה היא לתת פטור

מכון הרישוי - סטפני רויטמן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארואקריה רמה	17.00	30.00	2.00	כריתה	5,431.00
2	מיש בונגה	5.00	27.50	4.00	שימור	4,563.00

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 04.05.2022)

המבוקש טרם בנוי
טרם החלו בבנייה

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 16.01.2023)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: החיבור נותר במיקום הקיים וללא שינוי בנישה יעודית ומוגנת בגבול מגרש
חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי "
האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - תקין- קיים שטח חלחול של לפחות 15% עפ"י הסכמה הצורפת
בתכנית הראשית הערה: 35.58%
בדיקה לאגירה והגברת לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת
קרקע הערה: מתוכנן בוסטר לקומה העליונה

נכסים - (ע"י מירי גלברט 09.05.2022)

המלצה לתת היתר
חלקה 15 בגוש 7436 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 01.12.2022)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור,
סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו- 5 חדשות).

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניית מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין המותר בשיעור 40%
- הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות .
- ביטול מרפסות שירות .

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה 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 פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	אישור מוצג 550
8	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון : 5611294 / 5611492 - 03.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	חוות דעת אקוסטית של של חברת אתרוג מתאריך 20.6.25 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלב, האחראי לביצוע השלב, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 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.

#	תנאי
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

הבקשה הובאה מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה, נוכח העובדה שזו הוועדה האחרונה לפני הבחירות הצפויות להתקיים ביום 27.2.24 ואין צפי למועד בו הוועדה החדשה תתכנס לדיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 19 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0004 מתאריך 14/02/2024

1. **לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בבניין קיים למגורים בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור, סך הכל לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 7 יחידות דיור (2 קיימות ו- 5 חדשות).**

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה לבניית מרפסות בחזית אחורית מעבר לקו בניין המותר בשיעור 40%
- הקלה להעברת עודף זכויות מקומות קיימות לקומות חדשות .
- ביטול מרפסות שירות .

2. **לאשר פתרון חלופי להסדר 5 מקום חניה 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 פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון : 5611294 / 5611492 - 03.

#	תנאי
8	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש 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	שלב הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
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.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
6	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

מאושר לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 14/02/2024 ולהתיר בנוסף קומת מרתף עבור מאגר מים וחדר משאבות.
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
6	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
7	אישור מוצג 550
8	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון : 5611294 / 5611492 - 03.
9	אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5	חוות דעת אקוסטית של של חברת אתרוג מתאריך 20.6.25 היא נספח להיתר הבנייה, והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
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

#	תנאי
	הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5431.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2	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	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.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
6	הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	השלמת 19 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.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש, כולל של יחידות מעבי מיזוג האויר המתוכננות בפרויקט, בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

עמ' 187
מידע: 22-02568 רישוי: 23-0498 ת.בניין: 0069-037

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	22-0826	תאריך הגשה	24/05/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) בריכת שחיה פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	ירמיהו 47, אוסישקין 48	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/65	תיק בניין	0199-047
מס' תב"ע	2650, 3440, 58, ג, ע, תמ"א 4/ב34	שטח המגרש	516.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	די האוס בע"מ	הקדמה 40א, הרצליה 4674332
מבקש	פיטר קדס	הקדמה 40א, הרצליה 4674332
בעל זכות בנכס	די האוס בע"מ	הקדמה 40א, הרצליה 4674332
בעל זכות בנכס	פיטר קדס	הקדמה 40א, הרצליה 4674332
עורך ראשי	גידי בר אורין	בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	יובל אכברט	שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	מירב שירי	סוקולוב 2, ירושלים 9214405

מהות הדיון הנוסף:
הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני ועדת המשנה לתיקון החלטות הוועדה מיום 06/12/2023, לצורך אישור התוספת החמישית בבניין לשימור אשר לא קיבל ביטוי בהמלצת חוות דעת מהנדס הוועדה.

נימוקי הדיון הנוסף:
בדיון האחרון לבקשה שנערך מתאריך 06/12/2023 נשמטה בהחלטת הוועדה פניית מחלקת השימור לוועדה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות חוק בטיחות עכשווי מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:
יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור, כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה ועיצוב המעקות במרפסות ובחדר המדרגות, ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של המבנה לשימור בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

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

תיקון החלטת הוועדה מיום 06/12/2023 ואישור פטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות חוק בטיחות עכשווי מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה לנושאים:

עמ' 189

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

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

דרכון קודם

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.09.2022)

המלצה לשבץ לוועדה
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר:

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת:

שינויים לעומת היתר מס' 15-0582 (בקשה מס' 15-0863) - איחוד הדירות בבניין לדירה 1.
שימוש חורג ממסחר בקומת הקרקע והמרתף למשרדים.

דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים בהיתר והמבוקש).

חוות דעת:

שינויים המבוקשים לעומת היתר מס' 15-0582 אינם משנים מספר מקומות חניה.
מתוכננים 3 מקומות חניה תיקניים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מקורה עם מכלים
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

אין עצים במגרש, חמשת העצים שבטבלה ממוקמים במגרשים סמוכים ומיועדים לשימור (את האישור בהיתר המקורי נתן אגרונום אגף ש"ע חיים גבריאל)
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
נטיעות חדשות במגרש יש עדיפות לנטוע בסמוך לחזיתות הקדמיות.
הגדר ליד עץ 2 לשימור קיימת ותשמר ללא נגיעה.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

עמ' 190

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

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	בוהיניה מגוונת	8.00	25.00	5.00	שימור	1,244.00
2	פיקוס בנימינה	4.00	53.00	4.00	שימור	8,467.00
4	קופיניון אנקרדי	8.00	24.00	5.00	שימור	4,341.00
5	קופיניון אנקרדי	9.00	23.00	5.00	שימור	3,987.00
6	קופיניון אנקרדי	7.00	18.00	4.00	שימור	2,442.00

חו"ד פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 10.08.2021)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, הבניין בשלבי לקרת סיום שלד.

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 04.05.2021)

חו"ד לתיק ורוד

התכנית שהועלתה למערכת במרץ 2021 תואמה מול מח' השימור,

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

תאריך 04/05/2021

ירמיהו 47 פינת אוסישקין 48 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכל שולמן בן-עמי בסגנון בינלאומי

נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים ומסחר

חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר שינויים

המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 22650. הבניין נמצא באזור מסחרי לפי תכנית 191.

לבניין היתר בנייה מס' 15-0582 משנת 2016, תוקפו הוארך בהיתר מס' 19-0645 עד לתאריך 17.1.2022.

ההיתר ניתן לשימור המבנה המקורי בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם ארבעה יח' מסחר

ומרתף חלקי בהיקף המקורי, תוספת קומה רביעית בקונטור וקומת גג בנסיגה עבור סה"כ שש יח' דיור עם בניית

ממ"דים בתוך המבנה: במפלסים א', ב', ג' - שני ממ"דים בכל מפלס. אושרו בהיתר שלוש מקומות חניה.

הבנייה לפי ההיתר הנ"ל החלה ולא הושלמה. הבניין עבר בעלות.

במסגרת בקשה חדשה זו מבקשים:

1. להנמיך מפלס מרתף קיים ולהוסיף מרתף חדש עד מלואו תכסית המבנה, להסב את המרתפים לשימוש עיקרי עבור חדר כושר, בריכת שחיה וספא לשימוש הדייר.

2. להוסיף חצר מונמכת לשימושים טכניים מעבר לקו בניין לאורך החזית העורפית ובמפלס רצפת המרתף.

3. לאחד את כל הדירות המאושרות בהיתר הקודם ליחידת דיור אחת מכוח תכנית 3440.

4. לשמור את הממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים

5. לשנות מיקום גרם מדרגות חדש, המגשר בין הקומות ג', ד' ומפלס הגג העליון.

6. להוסיף בריכת שחיה על הגג העליון

7. שינויים פנימיים

8. שינויים בחזיתות, כולל שינוי בעיצוב התוספת.

9. שלוש יחידות מסחר במקום ארבע מאושרות בקומת הקרקע

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

לפי מדידת ASMADE מתאריך 18.11.18 שהתקבלה במח' השימור בתאריך 17.12.20 ולפי הצהרת עורך הבקשה הושלמה בניית שלד המבנה. בניית פנים הדירות (כולל חדרים רטובים ומטבחים) טרם הושלמה, אך בוצעו בפועל קירות ממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים, כפי שאושרו בהיתר ותואמו בבקשה להיתר השינויים (לא הוצא היתר).

להלן המלצת מח' השימור:

לפי הממצאים שהוצגו, ניתן להמליץ על אישור איחוד הדירות בבניין מכוח תכנית 3440. יחד עם זאת, לא ניתן לאשר הריסת קירות בטון פנימיים/חיצוניים של החדרים המחוזקים שנבנו. לא ניתן לשנות חלונות שנבנו לפי דרישת הג"א בקירות המעטפת החיצונית של החדרים המחוזקים. לא תאושר הסבת החדרים המחוזקים לשימוש חדרים רטובים ולא לכל שימוש אחר פרט משימוש "חדר". ייבחנו השטחים המותרים בהתאם למצב המוצע בפועל עם הגשת הבקשה למח' הרישוי. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות או אינו במסגרת השטחים שניתן לאשר למבנה, יש להתאים את התכנון לנדרש, לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. לא מומלץ מבחינת מח' השימור לשנות את עיצוב התוספת עם דגש לחלוקה הוורטיקלית של הנפח הבנוי. החלוקה האופקית שאושרה קודם מחזקת את המאפיינים המקוריים של המבנה ההיסטורי עם הדגשים האופקיים בעיצוב החזיתות. לא יעלה מגדל המדרגות/מגדל המעלית למפלס הגג העליון להנגשת הבריכה. לא תאושר בניית הצללה במפלס הגג העליון.

תנאים להיתר:

1. ההיתר מותנה בשימור/שיקום של המבנה כולו על פי המקור לפי מסמכי תיק התייעוד ועל פי הנחיות מח' השימור ושמ"מ.
2. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור. יש לתאם ולאשר עם מח' השימור תכניות לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.
3. תיק התייעוד למבנה אושר.
4. גובה ספי החלונות, מעקות המרפסות ומערכת המדרגות (חוץ ופנים) הינם לפי המקור - בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה ביחס למבנים קיימים לשימור וכפי שאושר בהיתר הקודם.
5. יש להגיש ולאשר את רשימת הנגרות והמסגרות לפני הביצוע כולל כל הפרטים של הקומה המסחרית, של הפרגולה המשוחזרת והפרטים בתוספת הבניה ופיתוח השטח.
6. האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבניה והשיקום של המבנה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודה.
7. יש לוודא מילוי התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
8. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע בשטח.

להלן הנחיות מח' השימור לעבודות שיפוץ המבנה:

- טיח וצבע

יבוצע טיח חדש על בסיס סיד בכל מעטפת המבנה, כולל קירות התוספת, בטקסטורה חלקה כדוגמת המקורית. יישום טיחים - על פי הנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ לאחר אישור דוגמא לפני ביצוע. יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הנחיות צוות שמ"מ. גוון וטקסטורת הטיח לתיאום ואישור שמ"מ ומח' השימור, על פי דוגמאות בשטח, מאושרת לפני ביצוע. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתנים מפלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור ולאחר אישור דוגמה. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פתיחת מרפסות סגורות, שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים ובליטות, מעקות, אדניות, ריצוף, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני ביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף כדוגמת המקורי, לפי הדוגמא המאושרת לפני ביצוע.

- פתחים

אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי.

יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות, תריסים ודלתות מעץ על פי המקור, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית וכיווני פתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמא המאושרת לפני ביצוע. יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני ייצור של כל כמות הפריטים. סוגי צבע וגוון לפרטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים לפתחים בקומה המסחרית יותקנו (במידת הצורך) בדגם ובצורה אחידה לכל יחידות המסחר, בתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע. כנ"ל מרקיזות להצללה, שילוט. תאורה וכל הפרטים הנוספים, לתיאום ואישור על פי דגמים ודוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

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

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

- ריצוף וציורי קיר

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

- תיאום מערכות הגוונים

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

- פיתוח שטח

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

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

- תנאי לסיום עבודות - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למעטפת המבנה, חדר המדרגות, הקומה המסחרית והפיתוח.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
נדיה חמלניצקי

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 14.11.2023)
חו"ד לתיק ורוד

01/08/2023

ירמיהו 47 פינת אוסישקין 48 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכל שולמן בן-עמי בסגנון בינלאומי
נבנה בשנת 1936 לשימוש מגורים ומסחר בקומת הקרקע

חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר שינויים

המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 22650. הבניין נמצא באזור מסחרי לפי תכנית 191. לבניין היתר בנייה מס' 15-0582 משנת 2016. ההיתר ניתן לשימור המבנה המקורי בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם שלוש יח' מסחר ושמירת מרתף חלקי קיים בהיקף המקורי, תוספת קומה רביעית בקונטור המבנה וקומת גג בנסיגה מהחזיתות – הכל עבור סה"כ שש יח' דיור עם בניית ממ"דים בתוך המבנה: במפלסים א', ב', ג' – שני ממ"דים בכל מפלס. אושרו בהיתר שלוש מקומות חניה במרווח הצדדי. הבנייה לפי ההיתר הנ"ל החלה ולא הושלמה. הבניין עבר בעלות.

במסגרת בקשה חדשה זו מבקשים:

1. לאחד את הדירות המאושרות בהיתר הקודם (6 יח"ד) לשלוש יחידות דיור מכוח תכנית 3440.
2. לשמור את הממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים כפי שבוצעו עבור 6 יח"ד.
3. להשאיר שלוש יחידות מסחר בקומת הקרקע.
4. להנמיך מפלס מרתף קיים חלקי ולהוסיף מרתף חדש עד מלואו תכנית המבנה ולאשר שימוש של שני משרדים.
5. להוסיף חצר מונמכת לשימושים טכניים מעבר לקו בניין לאורך החזית העורפית עד מפלס רצפת המרתף.
6. לשנות מיקום גרם מדרגות חדש, המגשר בין הקומות ג', ד' ומפלס הגג העליון.
7. להוסיף בריכת שחיה על הגג העליון
8. שינויים פנימיים
9. שינויים בחזיתות, כולל שינוי קל בעיצוב התוספת.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

לפי מזידת ASMADE מתאריך 18.11.18 שהתקבלה במח' השימור בתאריך 17.12.20 ולפי הצהרת עורך הבקשה הושלמה בניית שלד המבנה. בניית פנים הדירות (כולל חדרים רטובים ומטבחים) טרם הושלמה, אך בוצעו בפועל קירות ממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים, כפי שאושרו בהיתר.

להלן חו"ד מח' השימור:

אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:

לפי הממצאים שהוצגו, ניתן להמליץ על אישור איחוד הדירות בבניין מכוח תכנית 3440 לשלוש יח"ד סה"כ. יחד עם זאת, לא ניתן לאשר הריסת קירות בטון פנימיים/חיצוניים של החדרים המחוזקים שנבנו,

לא ניתן לשנות חלונות ממ"דים שתוכננו ונבנו לפי ההיתר המאושר עבור 6 יח"ד בהתאם לדרישת הג"א בקירות המעטפת החיצונית של החדרים המחוזקים.

לא תאושר הסבת החדרים המחוזקים שבוצעו בפועל לשימוש חדרים רטובים ולא לכל שימוש אחר פרט משימוש "חדר מגורים". ייבחנו השטחים המותרים בהתאם למצב המוצע בפועל עם הגשת הבקשה למח' הרישוי.

במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות או אינו במסגרת השטחים שניתן לאשר למבנה, יש להתאים את התכנון לנדרש, לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יבוצעו בפועל שלוש יחידות מסחר בקומת קרקע מסחרית.

ניתן להמליץ על שימוש משרדים במרתף מתוקף תכ' השימור.

לא יעלה מגדל המדרגות/פיר מעלית למפלס הגג העליון להנגשת הבריכה.

לא תאושר בניית הצללה במפלס הגג העליון. הבריכה והמתקנים הטכניים על הגג לא יבלטו מעל גובה מעקה הבנוי.

תנאים בהיתר:

1. ההיתר מותנה בשימור/שיקום של המבנה כולו על פי המקור לפי מסמכי תיק התיעוד ועל פי הנחיות מח' השימור ושמ"מ, כולל השלמת פיתוח שטח המגרש.
2. ביצוע בפועל של שלוש יחידות מסחר בקומת קרקע – תנאי בהיתר זה. השלמת ביצוע חזית מסחרית במלואה, כולל השלמת בניית שטחים מסחריים בקומת הקרקע – תנאי לאישור אכלוס של כל המבנה. עיצוב החזית המסחרית (הצללה, מיקום שילוט, תאורה, מיגון...) יהיה זהה בין יח' המסחר, לפי תיעוד ובתיאום עם מח' השימור.
3. יש להציג אישור מהנדס קונסטרוקציה שהמבנה תקין לאחר תקופת נטישה ארוכה.

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

בטיחות עכשווי מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבנייה:

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

כללי:

- תיק התיעוד למבנה אושר.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבניה והשיקום של המבנה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודה.
- יש לוודא מילוי כל תנאים מהחלטת הוועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע בשטח.

להלן הנחיות מח' השימור לביצוע עבודות שימור ושיפוץ המבנה:

- טיח וצבע

יבוצע טיח חדש על בסיס סיד בכל מעטפת המבנה, כולל קירות התוספת, בטקסטורה כדוגמת המקורית. יישום טייחים - על פי הנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ לאחר אישור דוגמא לפני ביצוע.

יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

צביעה בצבע סיד או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הנחיות צוות שמ"מ. גוון הצבע - לתיאום ואישור מח' השימור, על פי דוגמאות בשטח, מאושרת לפני ביצוע.

סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתנים מפלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה.

שיקום קרניזים ובלטות, במשיכה, על פי המקור ולאחר אישור דוגמה. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

עמ' 195

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

פתיחת מרפסות סגורות, שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים ובליטות, מעקות, אדניות, ריצוף, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני ביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף כדוגמת המקורי, לפי הדוגמא המאושרת לפני ביצוע.

- פתחים

אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי.
יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים.
שיקום/שחזור חלונות, תריסים ודלתות מעץ על פי המקור, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית וכיווני פתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע.
יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני ייצור של כל כמות הפרטים.
סוגי צבע וגוון לפרטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח.
שיקום/שחזור דלת כניסה למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע.
סורגים לפתחים בקומה המסחרית יותקנו (במידת הצורך) בדגם ובצורה אחידה לכל יחידות המסחר, בתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע. כנ"ל מרקיזות להצללה, שילוט. תאורה וכל הפרטים הנוספים, לתיאום ואישור על פי דגמים ודוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

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

- ריצוף וציורי קיר

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

- תיאום מערכות הגוונים

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

- פיתוח שטח

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

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

- תנאי לסיום עבודות - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למעטפת המבנה, חדר המדרגות, הקומה המסחרית והפיתוח.

-

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י ניקולאי קיינר 09.08.2021)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: נותר ללא שינוי כפי שאושר בהיתר הקודם ולפי המצב הקיים היום, כמו כן
ישנם שינויים בקומת המרתף וכן תוספת בריכת שחיה
חיבור ביוב - תקין הערה: נותר ללא שינוי כפי שאושר בהיתר הקודם ולפי המצב הקיים היום, כמו כן ישנם שינויים
בקומת המרתף וכן תוספת בריכת שחיה

ביוב - (ע"י נחום שטיין 09.08.2021)

המלצה לשבץ לוועדה
בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: נותר ללא שינוי כפי שאושר בהיתר הקודם ולפי המצב הקיים היום, כמו כן
ישנם שינויים בקומת המרתף וכן תוספת בריכת שחיה
חיבור ביוב - תקין הערה: נותר ללא שינוי כפי שאושר בהיתר הקודם ולפי המצב הקיים היום, כמו כן ישנם שינויים
בקומת המרתף וכן תוספת בריכת שחיה

נכסים - (ע"י מירי גלברט 29.08.2021)

המלצה לתת היתר
חלקה 65 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מהות הדיון הנוסף

הבקשה מובאת לדיון נוסף לאור הסכמה בין הצדדים למחיקת הערר ותיקון הבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף

לאחר שיח ותיאום מקצועי שנערך בין הצדדים, הגיעו הצדדים לכדי הסכמה לפיה הבקשה להיתר מספר 22-0826
נשוא הערר תתוקן ותובא לדיון חוזר בפני ועדת המשנה וזאת בכפוף למחיקת כתב הערר. בהתאם להסכמות,
הבקשה המתוקנת תכלול 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 3 יחידות מגורים בקומות
שמעל הקרקע. לאור כך הבקשה מובאת לדיון לאחר תיקונה בהתאם למפורט ובהתאם לחוות הדעת של מחלקת
שימור מתאריך 01/08/2023.

התאמה לתב"ע (תכנית 2650ב' שימור מבנים, 58 אזור מסחרי 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	שטח יחידת מגורים לפי תכנית 2650 ב' מינימום 45 מ"ר שטח עיקרי	מבוקשת חלוקה מחדש של הצפיפות. בהתאם לחישוב השטחים מבוקשות יח"ד שאינן קטנות מ- 45 מ"ר, בהתאם למותר.	
	6 יח"ד בהתאם להיתר מספר 15-0582 .	3 יח"ד (לאחר איחוד 3 יח"ד קיימות) בהתאם להוראות תכנית 3440. ראה פירוט בהערות לבקשה.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע', 22650):

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית	בהתאם לקונטור הקומה שמעליו.	בהתאם להוראות תכנית.	
שימושים לפי תכנית ע' ו- 22650	השימוש בשטח יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם ובכל מקרה יותר השימוש למשרדים.	מבוקש שימוש למשרדים, בהתאם להוראות תכנית 22650.	
גובה קומת המרתף	גובה קומת מרתף בבניין מעורב למגורים עם חזית מסחרית, ייקבע ע"י הוועדה המקומית ובכל מקרה לא יעלה על 4.00 מ'.	3.53 מ' בהתאם למותר.	
חצר אנגלית	תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה, בחצר האחורית של המבנה מעבר לקונטור המבנה בהתאם להנחיות יחידת השימור.	מבוקשת חצר מונמכת במרווח הצדדי מערבי. ניתן לאשר לאור אישורם של מח' השימור.	
גישה למרתף	קומת המרתף תוצמד למפלס קומת הקרקע ותותר בנוסף יציאת חירום בכפוף למילוי דרישות בטיחות.	מבוקשת גישה לקומות המרתף באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגרם מדרגות חיצוני, בהתאם למותר.	
מתקנים טכניים	תותר התקנת מתקנים טכניים באופן מוצנע תוך מתן אפשרות לגישה ותחזוקה. ניתן להתקין בחלל גג הרעפים, על גגות שטוחים, מתחת למפלס הקרקע בתחום כל המגרש.	מבוקשים מתקנים טכניים בתחום חצר אנגלית במרווח צדדי מערבי, בהתאם למותר.	

הערות נוספות:

1. איחוד הדירות המבוקש לאישור תואם את הוראות תכנית 3440.
2. בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף הנובע מצירוף 3 ממ"דים. לפי תכנית 3440 תוספת השטחים הנ"ל יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא לשטחים המותרים לפי התכנית החלה.

חו"ד מח' השימור - נדיה חמלניצקי 01/08/2023

המבנה תוכנן ע"י האדריכל שולמן בן-עמי בסגנון בינלאומי נבנה בשנת 1936 לשימוש מגורים ומסחר בקומת הקרקע

עמ' 198

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 22650.ב'. הבניין נמצא באזור מסחרי לפי תכנית 191. לבניין היתר בנייה מס' 15-0582 משנת 2016. ההיתר ניתן לשימור המבנה המקורי בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם שלוש יח' מסחר ושמירת מרתף חלקי קיים בהיקף המקורי, תוספת קומה רביעית בקונטור המבנה וקומת גג בנסיגה מהחזיתות – הכל עבור סה"כ שש יח' דיור עם בניית ממ"דים בתוך המבנה: במפלסים א', ב', ג' – שני ממ"דים בכל מפלס. אושרו בהיתר שלוש מקומות חניה במרווח הצדדי. הבנייה לפי ההיתר הנ"ל החלה ולא הושלמה. הבניין עבר בעלות.

במסגרת בקשה חדשה זו מבקשים:

1. לאחד את הדירות המאושרות בהיתר הקודם (6 יח"ד) לשלוש יחידות דיור מכוח תכנית 3440.
2. לשמור את הממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים כפי שבוצעו עבור 6 יח"ד.
3. להשאיר שלוש יחידות מסחר בקומת הקרקע.
4. להנמיך מפלס מרתף קיים ולהוסיף מרתף חדש עד מלואו תכסית המבנה ולאשר שימוש של שני משרדים.
5. להוסיף חצר מונמכת לשימושים טכניים מעבר לקו בניין לאורך החזית העורפית עד מפלס רצפת המרתף.
6. לשנות מיקום גרם מדרגות חדש, המגשר בין הקומות ג', ד' ומפלס הגג העליון.
7. להוסיף בריכת שחיה על הגג העליון
8. שינויים פנימיים
9. שינויים בחזיתות, כולל שינוי קל בעיצוב התוספת.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

לפי מדידת ASMADE מתאריך 18.11.18 שהתקבלה במח' השימור בתאריך 17.12.20 ולפי הצהרת עורך הבקשה הושלמה בניית שלד המבנה. בניית פנים הדירות (כולל חדרים רטובים ומטבחים) טרם הושלמה, אך בוצעו בפועל קירות ממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים, כפי שאושרו בהיתר.

להלן חו"ד מח' השימור:

אין מניעה למבוקש בתנאים הבאים:

לפי הממצאים שהוצגו, ניתן להמליץ על אישור איחוד הדירות בבניין מכוח תכנית 3440 לשלוש יח"ד סה"כ. יחד עם זאת, לא ניתן לאשר הריסת קירות בטון פנימיים/חיצוניים של החדרים המחוזקים שנבנו, לא ניתן לשנות חלונות ממ"דים שתוכננו ונבנו לפי ההיתר המאושר עבור 6 יח"ד בהתאם לדרישת הג"א בקירות המעטפת החיצונית של החדרים המחוזקים. לא תאושר הסבת החדרים המחוזקים שבוצעו בפועל לשימוש חדרים רטובים ולא לכל שימוש אחר פרט משימוש "חדר מגורים". ייבחנו השטחים המותרים בהתאם למצב המוצע בפועל עם הגשת הבקשה למח' הרישוי. במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות או אינו במסגרת השטחים שניתן לאשר למבנה, יש להתאים את התכנון לנדרש, לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יבוצעו בפועל שלוש יחידות מסחר בקומת קרקע מסחרית. ניתן להמליץ על שימוש משרדים במרתף מתוקף תכ' השימור. לא יעלה מגדל המדרגות/פיר מעלית למפלס הגג העליון להנגשת הבריכה. לא תאושר בניית הצללה במפלס הגג העליון. הבריכה והמתקנים הטכניים על הגג לא יבלטו מעל גובה מעקה הבנוי.

תנאים בהיתר:

1. ההיתר מותנה בשימור/שיקום של המבנה כולו על פי המקור לפי מסמכי תיק התיעוד ועל פי הנחיות מח' השימור ושמ"מ, כולל השלמת פיתוח שטח המגרש.
2. ביצוע בפועל של שלוש יחידות מסחר בקומת קרקע – תנאי בהיתר זה. השלמת ביצוע חזית מסחרית במלואה, כולל השלמת בניית שטחים מסחריים בקומת הקרקע – תנאי לאישור אכלוס של כל המבנה. עיצוב החזית המסחרית (הצללה, מיקום שילוט, תאורה, מיגון...) יהיה זהה בין יח' המסחר, לפי תיעוד ובתיאום עם מח' השימור.
3. יש להציג אישור מהנדס קונסטרוקציה שהמבנה תקין לאחר תקופת נטישה ארוכה.

פנייה לוועדה עם בקשה לפטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות חוק בטיחות עכשווי מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה:

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

כללי:

- תיק התיעוד למבנה אושר.
- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות הבניה והשיקום של המבנה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ וצוות השימור בכל שלב של העבודה.
- יש לוודא מילוי כל תנאים מהחלטת הוועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.
- באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע בשטח.

להלן הנחיות מח' השימור לביצוע עבודות שימור ושיפוץ המבנה:

- טיח וצבע

יבוצע טיח חדש על בסיס סיד בכל מעטפת המבנה, כולל קירות התוספת, בטקסטורה כדוגמת המקורית. יישום טייחים - על פי הנחיות מח' השימור וצוות שמ"מ לאחר אישור דוגמא לפני ביצוע. יישום הטיח החדש יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים. צביעה בצבע סיד או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה, על פי הנחיות צוות שמ"מ. גוון הצבע - לתיאום ואישור מח' השימור, על פי דוגמאות בשטח, מאושרת לפני ביצוע. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו זוויתנים מפלסטיק אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. שיקום קרניזים ובליטות, במשיכה, על פי המקור ולאחר אישור דוגמא. חיפוי הקרניזים וספי חלונות יהיה בפח אבץ על פי המקור.

- מרפסות

פתיחת מרפסות סגורות, שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים ובליטות, מעקות, אדניות, ריצוף, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני ביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. ריצוף כדוגמת המקור, לפי הדוגמא המאושרת לפני ביצוע.

- פתחים

אין לשנות את גודל הפתחים במבנה המקורי. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות, תריסים ודלתות מעץ על פי המקור, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית וכיווני פתיחה המקורית. פרטים חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ולפי הדוגמה המאושרת לפני ביצוע. יותקנו חלון ודלת לדוגמא, כולל תריסים, לתיאום ואישור לפני ייצור של כל כמות הפריטים. סוגי צבע וגוון לפריטים - לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. ספי החלונות - על פי המקור, יש לתאם ואשר על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים לפתחים בקומה המסחרית יותקנו (במידת הצורך) בדגם ובצורה אחידה לכל יחידות המסחר, בתיאום עם מח' השימור לפני ביצוע. כנ"ל מרקיזות להצללה, שילוט. תאורה וכל הפרטים הנוספים, לתיאום ואישור על פי דגמים ודוגמאות, לפני הביצוע בשטח.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום

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

עמ' 200

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

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

- ריצוף וציורי קיר

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

- תיאום מערכות הגזונים

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

- פיתוח שטח

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

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

- תנאי לסיום עבודות - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למעטפת המבנה, חדר המדרגות, הקומה המסחרית והפיתוח.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

שטח יחידת מגורים לפי

תכנית 2650 ב'

מינימום 45 מ"ר שטח עיקרי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים:

בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.

בקומת המרתף - שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר למשרדים, תוספת שטח בקונטור קומת

הקרקע והעמקת מפלס המרתף.

בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה ותוספת פתרון מיגון.

בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-3 יח"ד, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות - לשטחים עיקריים נוספים).

שינוי מיקום גרם מדרגות המסחר בין קומות ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.

בקומת הגג העליון - בריכת שחיה ו- 2 מתקנים סולארים.

בחצר - שינוי מיקום נישת הגז ופחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס

מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ומקום חניה 1 על הקרקע במרווח הצדדי מערבי.

עמ' 201

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף, עבור סה"כ: 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 3 יחידות מגורים בקומות שמעל הקרקע ו- 2 מקומות חניה.

2.לאשר הקלה להקמת בריכה על הגג בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור.

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	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 04/05/2021 וסימון עד גמר עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.

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

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים: בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות. בקומת המרתף - תוספת שטח (בקונטור קומת הקרקע), שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר לחדר כושר, ספא ביתי, חצר מונמכת, העמקת מפלס המרתף עבור בריכה, חדר מכונות ו- 2 חללים למכלי איזון. בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה, תוספת ממ"מ,

בחזית המערבית הריסת מדרגות גישה מהחצר לקומת הקרקע.

בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-יח"ד 1, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות - לשטחים עיקריים נוספים). שינוי מיקום גרם מדרגות המחבר בין קומות - ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.

בקומת הגג העליון - בריכת שחיה ומתקן סולארי 1.

בחצר - שינוי מיקום נישת הגז ופחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ו-2 מקומות חניה על הקרקע בחצר שבמרווח הצפוני.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ו- 2 קומות מרתף, עבור סה"כ יח"ד 1 ו- 3 מקומות חניה.

מצב קיים:

בניין פינתי לשימור - בין הרחובות ירמיהו ואוסישקין- בן 4 קומות, הכולל: 3 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף עבור שטח נלווה למסחר. סה"כ 6 יח"ד ו- 3 יחידות מסחר.

הבנייה לפי היתר 15-0582 משנת 2016 לא הושלמה - ראה חו"ד פיקוח.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
15-0582	07/01/2016	שינויים, שיפוץ וחיזוק בניין קיים לשימור בן 3 קומות הכוללים: שיפורי מיגון, הקמת פיר למעלית פנימית בצמוד לחדר המדרגות הקיים, תוספת קומה 4 וקומת גג חלקית מעל מרתף המוצמד ליחידות המסחר. הסדרת 2 מקומות חנייה באמצעות מתקן דו - חניון וחנייה נוספת אחת על קרקעית במרווח הצדדי- מערבי. סה"כ: 6 יח"ד ו- 3 יחידות מסחר. <u>תוקף ההיתר הסתיים בתאריך: 07/01/2022.</u>

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 2 בעלים, מפרט הבקשה חתום ע"י עו"ד שורק אמנון - עפ"י ייפוי כח.

הערות:

מדובר על בקשה שאושרה בשנת 2016 בהיתר מספר 15-0582 עבור 6 יח"ד ושבמסגרתה אושרו 6 ממ"דים בשטח של כ- 72 מ"ר, כעת מבוקש לאחד את כל יח"ד ל- יח"ד אחת כאשר 5 ממדים מבוקשים כתוספת שטח עיקרי לרבות 3 חניות לפי הוראות תכנית 3440 - דבר אשר הגדיל את נפח הבניין.
בהתאם להוראות תכנית 3440 - סעיף 10.2 - שטחן של הדירות שאוחדו יהיה אפשרי בכפוף לאישור מהנדס העיר לאחר ששקל את מידת ההשפעה של האיחוד על אופי הבינוי. מאחר והבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית ומאחר והאזור מאופיין בבנייה רוויה ולא כאזור של בתים פרטיים, לא יומלץ איחוד הדירות לטובת הקמת יחידת דיור אחת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הקלה לתוספת שימושים בקומת הגג עבור בריכת שחיה.
- תוספת שימושים במרתף בשונה מהשימוש בקומת הקרקע (מסחרי) כך שיותרו הקמת- בריכת שחיה פרטית, מקלט, שירותים ומלתחות, חדר כושר, ספא ושימושים נוספים.

3. הגדלת שטח החצר האנגלית לכ- 26 מ"ר והעמקתה עד מפלס רצפת המרתף.
4. הנמכת מפלס רצפת המרתף כך שגובה המרתף בין הרצפה ותחתית התקרה יהיה עד 5 מטרים.

תאריך הודעה אחרונה: 09/12/2022 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. **הקלה מספר 1 ניתן לאשר** בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור.
2. **הקלה מספר 2 לא ניתן לאשר** שכן, בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור מתאריך 31/10/2022 בנוסף יצוין כי הבניה מתחת למפלס הכניסה תהיה בהתאם להוראות תכנית 22650, נספח ד סעיף 9 המאפשר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת במסגרת תכנית קומת הקרקע עבור שטחים עיקריים, כאשר השימוש בשטחים אלה יהיה עפ"י השימוש הקיים בקומה שמעליהם/משרדים/הצמדת שטחים ליחידות שמעליהן.
- בבקשה הנ"ל מבקשים בקומת המרתף תוספת שטח, שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר בקומת הקרקע ל- חדר כושר, ספא, בריכה ועוד' ומבלי שנעשה פרסום עבור שימוש חורג לתקופה מוגבלת ולא לצמיתות כנדרש אלא רק עבור תוספת שימושים.
3. **הקלה מספר 3 אינה הקלה** שכן, ניתנת לאישור לאור התאמה לתמריצי הוראות תכנית 22650, נספח ד סעיף 9, תקנות בניה במרווחים ליצירת פתרון לאור ואוורור ובהתאם לחוות דעת מחלקת השימור.
4. **הקלה מספר 4 אינה הקלה** שכן, ניתנת לאישור לאור התאמה להוראות תכנית 22650.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 08/09/2022

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

שינויים לעומת היתר מס' 15-0582 (בקשה מס' 15-0863) - איחוד הדירות בבניין לדירה 1. שימוש חורג ממסחר בקומת הקרקע והמרתף למשרדים. דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים בהיתר והמבוקש). חוות דעת: שינויים המבוקשים לעומת היתר מס' 15-0582 אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 3 מקומות חניה תיקניים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מקורה עם מכלים המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

אין עצים במגרש, חמשת העצים שבטבלה ממוקמים במגרשים סמוכים ומיועדים לשימור (את האישור בהיתר המקורי נתן אגרונום אגף ש"ע חיים גבריאלי). יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. נטיעות חדשות במגרש יש עדיפות לנטוע בסמוך לחזיתות הקדמיות. הגדר ליד עץ 2 לשימור קיימת ותשמר ללא נגיעה. 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	בוהיניה מגוונת	8.0	25.0	5.0	שימור	1,244
2	פיקוס בנימינה	4.0	53.0	4.0	שימור	8,467
4	קופיניון אנקרדי	8.0	24.0	5.0	שימור	4,341
5	קופיניון אנקרדי	9.0	23.0	5.0	שימור	3,987
6	קופיניון אנקרדי	7.0	18.0	4.0	שימור	2,442

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 08/10/2021

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, הבניין בשלבי בניה לקראת סיום שלד.

חו"ד נוספות:**מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 31/10/2022**

התכניות שהוזנו למערכת בחודש אוגוסט, בתאריך 24.08.22 נבדקו במח' השימור, להלן חו"ד שימור לבקשה:

31/10/2022

ירמיהו 47 פינת אוסישקין 48 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכל שולמן בן-עמי בסגנון בינלאומי

נבנה בשנת 1936 ושימש במקור למגורים ומסחר בקומת הקרקע

חו"ד מעודכנת של מח' השימור לבקשה להיתר שינויים

המבנה הוכרז לשימור מכוח תכנית 2650ב'. הבניין נמצא באזור מסחרי לפי תכנית 191.

לבניין היתר בנייה מס' 15-0582 משנת 2016, תוקפו הוארך מספר פעמים.

ההיתר ניתן לשימור המבנה המקורי בן שתי קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית עם שלוש יח' מסחר

ושמירת מרתף חלקי קיים בהיקף המקורי, תוספת קומה רביעית בקונטור המבנה וקומת גג בנסיגה מהחזיתות -

הכל עבור סה"כ שש יח' דיור עם בניית ממ"דים בתוך המבנה: במפלסים א', ב', ג' - שני ממ"דים בכל מפלס. אושר

בהיתר שלוש מקומות חניה. הבנייה לפי ההיתר הנ"ל החלה ולא הושלמה. הבניין עבר בעלות.

במסגרת בקשה חדשה זו מבקשים:

1. לאחד את כל הדירות המאושרות בהיתר הקודם ליחידת דיור אחת מכוח תכנית 3440.
2. לשמור את הממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים כפי שבוצעו עבור 6 יח"ד.
3. לאשר שימוש חורג ממסחר בקומת הקרקע - למשרדים ובמרתף - לספא.
4. להנמיך מפלס מרתף קיים ולהוסיף מרתף חדש עד מלוא תכנית המבנה
5. להוסיף חצר מונמכת לשימושים טכניים מעבר לקו בניין לאורך החזית העורפית עד מפלס רצפת המרתף.
6. לשנות מיקום גרם מדרגות חדש, המגשר בין הקומות ג', ד' ומפלס הגג העליון.
7. להוסיף בריכת שחיה על הגג העליון
8. שינויים פנימיים
9. שינויים בחזיתות, כולל שינוי בעיצוב התוספת.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

לפי מדידת ASMADE מתאריך 18.11.18 שהתקבלה במח' השימור בתאריך 17.12.20 ולפי הצהרת עורך הבקשה הושלמה בניית שלד המבנה. בניית פנים הדירות (כולל חדרים רטובים ומטבחים) טרם הושלמה, אך בוצעו בפועל קירות ממ"דים/חדרים מחוזקים בכל המפלסים, כפי שאושרו בהיתר.

להלן המלצת מח' השימור:

לאחר בדיקה מרחבית, שנערכה במחלקת הרישוי ובהתייעצות עם הגורמים הנוספים כגון: השרות המשפטי ומנהל האגף, הוחלט כי לא ניתן לאשר את איחוד הדירות בבניין זה מכוח תכנית 3440, וזאת מכיוון שהבניין ממוקם באזור עירוני תוסס, המתאים לבניה רוויה מבחינת רוחב הרחובות, התשתיות הציבוריות הקיימות והשימושים המסחריים הקיימים בקומות הקרקע ולא מדובר באזור של בתים פרטיים.

לא ניתן להמליץ על בקשה לשימוש חורג למשרדים בשטחי קומת הקרקע ובשטחי המרתף - לספא, בקשה לשימוש חורג מתכנית. לא ניתן לאשר הסבתם של שטחי קומת הקרקע ושטחי המרתף לפונקציה שונה ממסחר כי המבנה ממוקם באזור מסחרי - יש להצמיד את שטחי המרתף ליחידות המסחר שבקומת הקרקע. לפיכך לא ניתן להמליץ על שימוש חורג מהוראות התכנית, לא ניתן להמליץ על הקלה להרחבת השימושים בקומת הקרקע ובמרתף.

לא מומלץ מבחינת מח' השימור לשנות את עיצוב התוספת עם דגש לחלוקה הוורטיקלית של הנפח הבנוי. החלוקה האופקית שאושרה קודם מחזקת את המאפיינים המקוריים של המבנה ההיסטורי עם הדגשים האופקיים בעיצוב החזיתות.

לא יעלה מגדל המדרגות/מגדל המעלית למפלס הגג העליון להנגשת הבריכה.

לא תאושר בניית הצללה במפלס הגג העליון.

לפיכך, יש לחזור למצב מאושר בהיתר המקורי.

אדר' ירמי הופמן, מנהל מח' השימור (נ.ח.)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הכוללים איחוד 6 יח"ד ל-יח"ד 1 מהסיבות הבאות:

1. הבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית, אזור המתאים לבנייה רוויה מבחינת רוחב

הרחובות, התשתיות הציבוריות הקיימות והשימושים המסחריים הקיימים בקומת הקרקע ולא מדובר באזור של

בתים פרטיים. על כן אין לאשר 'Town House' במיקום זה אלא את המצב הקיים בהיתר המקורי.

2. במרתף התבקש שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר בקומת הקרקע ל-חדר כושר, ספא, בריכה ועוד ומבלי שנעשה

פרסום עבור שימוש חורג לתקופה מוגבלת ולא לצמיתות כנדרש אלא רק עבור תוספת שימושים.

טיוטת חו"ד נשלחה לעורך הבקשה והמבקש

תיאור הדיון :

דורון ספיר: לשוב ולדון לבקשת היועצת המשפטית.

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0020 מתאריך 16/11/2022**לשוב ולדון לבקשת היועצת המשפטית.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 16/11/2022 לשוב ולדון לבקשת היועמ"ש, לאחר בחינה נוספת של הבקשה שנעשתה מול המחלקה המשפטית לאור פניית ב"כ המבקש.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. מדובר על בקשה שאושרה בשנת 2016 בהיתר מספר 15-0582 עבור 6 יח"ד ושבמסגרתה אושרו 6 חדרים מחוזקים (שיפורי מיגון) בשטח של כ- 72 מ"ר אשר חושבו בזמנו כשטחי שירות, כעת מבוקש לאחד את כל ששת יח"ד ל- יח"ד אחת כאשר 5 חדרים מחוזקים מבוקשים כתוספת שטח עיקרי לרבות 3 חניות לפי הוראות תכנית 3440. בנוסף, בהיתר לעיל אושרה הקלה כמותית של 6% המהווים 31 מ"ר מעבר ל-162.5% המותרים לצורך שיפור תנאי דיור דבר אשר הגדיל את נפח הבניין.

המגרש נקבע ביעוד אזור דירות 1 לפי תכנית 58 מיום 4.1.1940. תכנית 191 המתקנת את תכנית 58 שינתה את יעוד המגרש לאזור מסחרי 1. תכנית 58 אינה כוללת הוראת צפיפות לאזורים מסחריים ועל פי מדיניות הוועדה המקומית התקפה משנת 2004, ברחובות מסחריים בהם לא נקבעה צפיפות, שטח ממוצע של דירה יהיה 53 מ"ר עיקרי ושטח מינימלי ליחידת דיור לא יקטן מ-35 מ"ר עיקרי. מטרת מדיניות הצפיפות באזורים מסחריים הינה ליצור תמהיל דירות מגוון הכולל יחידות בגדלים שונים המביא למגורי אוכלוסייה מגוונת, מייצר עירוניות טובה, נכונה ומאוזנת וניצול מיטבי של זכויות הבניה.

המגרש כלול בתכנית השימור 2650 מיום 4.9.08. בהתאם להוראות תכנית השימור, במבנים לשימור באזורים שאינם מיועדים למגורים, גודל דירה חדשה יהיה על פי סעיף 5 בנספח ג' לתכנית. בהתאם לסעיף זה, "במבנים לשימור ברחובות מסחריים כמפורט בתכניות 44, 58 ו-38, מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע את מספר יחידות הדיור וגודלן על בסיס שיקולי שימור. בכל מקרה גודל הדירה לא יקטן מ-45 מ"ר שטח עיקרי ו-5 מ"ר שטחי שירות בלבד (כולל החלק היחסי של חדר המדרגות), לא כולל שטח המרפסות הפתוחות בדירה. פתרונות המיגון יותרו באמצעות ממ"ק או מקלט אלא אם יחידת השימור המליצה על פתרון אחר".

מהאמור עולה אם כן כי תכנית 58 ותכנית השימור העניקו שיקול דעת רחב בקביעת הצפיפות באזורי המסחר.

בהתאם להוראות תכנית תא/3440 "הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בעת איחוד דירות" נקבע בסעיף 10.1 כי "במקום בו חלה תכנית הקובעת הוראות בדבר גודל יחידות דיור, יותר איחוד דירות בתנאי שאין בו כדי להשפיע מהותית על כלל המשתמע מהוראות התכנית ומטרתיה לעניין גודל כלל יחידות הדיור".

עולה אם כן, כי בהתאם להוראות סעיף 10.2 לתכנית 3440- שטחן של הדירות שאוחדו יכול לעלות על גודל השטח שנקבע בתכנית לדירה, בכפוף לאישור מהנדס העיר לאחר ששקל את מידת ההשפעה של האיחוד על אופי הבינוי.

במקרה זה, כפי שפורט לעיל, תכנית 58 אינה קובעת הוראה בדבר גודל יחידות דיור אך בהתאם למדיניות הוועדה והוראות תכנית השימור, שיקול הדעת בקביעת גודל יחידות המגורים באזורי המסחר נשמר לאורך השנים תוך מגמה לאשר דירות קטנות.

מאחר והבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית ומאחר והאזור מאופיין בבנייה רוויה ולא בבניה של בתים פרטיים, לא יומלץ איחוד הדירות לטובת הקמת יחידת דיור אחת.

יצוין, כי ביום 2.11.2022 וביום 9.11.2022 פנתה עו"ד מיטל טויסטר מטעם מבקש ההיתר וטענה כנגד חו"ד מהנדס הוועדה שלא לאשר את הבקשה. פנייה זו מצורפת לעיון הוועדה לבקשת הפונה. לעמדת הפונה, הדין אינו קובע מגבלה על הצפיפות המינימלית המותרת במגרש ולכן מקום בו מגבלה זו אינה נקבעת בתכנית ושיקול הדעת אשר ניתן למהנדס העיר בתכנית השימור הינו משיקולי שימור בלבד, הרי שבשעה שמחלקת השימור נתנה אישורה למבוקש אין מקום לקבוע אחרת.

לעניין זה ראו האמור מעלה וחו"ד מחלקת השימור אשר אינה ממליצה על המבוקש וזאת לאחר בחינה נוספת, היקף שיקול הדעת אשר ניתן למהנדס העיר לקביעת צפיפות ברחובות מסחריים בתכנית השימור ומדיניות הוועדה לצפיפות באזורי מסחר המיושמת מזה כעשרים שנה.

עוד מפנה הפונה לעמדת הוועדה כפי שבאה לידי ביטוי בשומה מכרעת ברח' הירקון 230. אולם מקרה זה אינו רלוונטי כלל למבוקש כאן בשעה שברח' הירקון 230 לא נעשה כל שימוש בתכנית 3440 והמצב הסטטוטורי שונה.

ביחס להיקף שיקול הדעת בתכנית 3440 הרי שהאמור בפניה אינו עולה בקנה אחד עם ההוראה הקבועה בסעיף 10.1 המצוטט לעיל והנוסח המופקד של תכנית אינו רלוונטי.

מכל אלו, גם לאחר בחינת האמור בפנייתו של ב"כ מבקש ההיתר לא נמצא מקום לשנות מההמלצה.

2. פורסמה הקלה לתוספת שימושים במרתף בשונה מהשימוש בקומת הקרקע (מסחרי) כך שיותרו הקמת- בריכת שחיה פרטית, מקלט, שירותים ומלתחות, חדר כושר, ספא ושימושים נוספים.

בהתייחס להקלה זו יצוין כי לא ניתן לאשרה וזאת בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור מתאריך 31/10/2022.

בנוסף יצוין כי הבניה מתחת למפלס הכניסה תהיה בהתאם להוראות תכנית 2650, נספח ד סעיף 9 המאפשר בניה מתחת למפלס הכניסה הקיימת במסגרת תכנית קומת הקרקע עבור שטחים עיקריים, כאשר השימוש בשטחים אלה יהיה עפ"י השימוש הקיים בקומה שמעליהם/משרדים/הצמדת שטחים ליחידות שמעליהן.

בבקשה הנ"ל מבקשים בקומת המרתף תוספת שטח, שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר בקומת הקרקע ל- חדר כושר, ספא, בריכה ועוד כל זאת בניגוד להוראות תכנית השימור ביחס לשימושים המותרים במרתף, באופן בו הלכה למעשה מבוקש לבצע בניה במרתף עבור שימוש חורג מהתכנית לצמיתות - דבר אשר לא ניתן לאשר. זאת ועוד, לא נעשה כל פרסום עבור שימוש חורג מתכנית לתקופה מוגבלת אלא רק עבור תוספת שימושים.

להלן מצורפת פניית ב"כ המבקש, עו"ד טויסטר:

עמ' 208

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אדר' מיליס יניב)

בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 16/11/22 לשוב ולדון לאחר בחינה נוספת של השירות המשפטי, לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הכוללים איחוד 6 יח"ד ל-יח"ד 1 מהסיבות הבאות:

1. הבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית, אזור המתאים לבנייה רוויה מבחינת רוחב

הרחובות, התשתיות הציבוריות הקיימות והשימושים המסחריים הקיימים בקומת הקרקע ולא מדובר באזור של

בתים פרטיים. על כן אין לאשר 'Town House' במיקום זה אלא את המצב הקיים בהיתר המקורי.

2. השימוש המבוקש במרתף עבור -חדר כושר, ספא, בריכה הינו שימוש חורג מתכנית אשר לא ניתן לאשר לצמיתות

מבלי שנעשה פרסום עבורו. לא ניתן לאשר שימוש זה גם לתקופה מוגבלת מאחר ולאחר תום תקופת השימוש

החורג לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו למצב התואם תכנית.

תיאור הדיון :

דורון ספיר: כאן אנחנו צריכים הסבר.

אודי כרמלי: הוגשה בקשה לבניין גנרי ברובע 3 להפוך אותו מבניין בן 6 דירות לבניין בעל דירה אחת, להפוך את כל הבניין לסוג של וילה עירונית אחת. בבקשה התגלו קשיים טכניים והדבר השני זה קשיים ערכיים. 6 הדירות בבניין נכללו בשטח הבניין ששופץ.

שמעון ברנשטיין: הבניין קיבל היתר בשנת 2016.

אודי כרמלי: מכח ההיתר הזה ב-6 יחידות הדיור לכל יחידת דיור נבנה ממ"ד כשטח שירות ועכשיו בעצם כל שטחי השירות מבוקש להפוך אותם לשטח עיקרי. זה החלק הקל.

דורון ספיר: לזה אין פתרון?

אודי כרמלי: הפתרון לדבר כזה, זה לומר להם חברים או שאתם הורסים את החדרים האלה, לא להוסיף לנו בדיעבד לדירה אחת שטח של 6 ממ"דים.

דורון ספיר: רק על זה אפשר לפסול את הבקשה.

הראלה אברהם אוזן: תוכנית 3440 מאפשרת את זה.

אודי כרמלי: פה נכנס הדבר החשוב בתב"ע, שמאפשרת את איחוד הדירות והוא שיקול הדעת. מעבר לזה שאין זה נכון לאחד את הממ"דים האלה, צריך לדבר על עניין עקרוני: האם זה נכון שהוועדה תעודד לקחת בנייני מגורים גנריים בתוך רובע של דירות ולהפוך אותם לסוג של וילה עירונית. 6 דירות הופכות לדירה אחת, 5 דירות יורדות ממאגר המגורים. בעת בהכנת תוכנית 5000, תקפו אותנו לא מעט למה אתם לא מסמנים את אזורי הווילות בעיר, בצהלה, אפקה להתחדשות עירונית, ואנחנו עמדנו מאחורי הטענה שעיר בריאה יכולה להכיל את כל מגוון סוגי המגורים, גם מגורים רוויים וגם מגורי וילות. בעיר צריך לשמור על כל סוגי המגורים. המקרה הזה הוא אכן בוחן שחשוב שהוועדה כאן תגיד את דעתה בנושא, האם זה נכון לתת לבנייני מגורים גנריים להפוך לסוג של וילה עירונית.

רועי אלקבץ: אני חושב שדבר כזה מבחינתנו זה טעות, זה יהיה מגדל קלפים. אנחנו צריכים לשמור בנייני מגורים ככל האפשר לציבור הרחב. חשוב למנוע את התקדים הזה.

הלל הלמן: יש הבדל במרקמים, מבחינת תשתיות גם לתחבורה וגם לחינוך, יש הבדל במרקם צפוף שהוא בנוי לצפיפות דיור מסוימת, לבין אזור של בתים פרטיים ולאשר בניינים ולא לאשר את התשתית הזאת.

רועי אלקבץ: התופעה עלולה לגדול.

מאיר אלואיל: זאת דוגמא יפה לגבי המיקום, וילה עירונית זאת תופעה שקיימת גם בתל אביב, אבל המיקום הזה ספציפית, מדובר בצומת אינטנסיבית, מול בעלי עסקים עמוס, שוקק ורועש. זה גם יכול להביא למצב שאם נאשר את זה אחר כך תהיינה דרישות של בעל הנכס איך לשנות את אופי האזור הקטן הקרוב אליו על מנת להשיג את אותה איכות החיים שהיה רוצה.

מלי פולישוק: השאלה אם אין כאן פגיעה בזכות הקניין? זכותו של בן אדם לעשות מה שהוא רוצה בנכס שלו, מבלי לפגוע באחרים, האם אין כאן שיקולים קניינים.

אודי כרמלי: אני חושב, לשם כוונה הוועדה. הנושא של איחוד דירות הוסדר סטטוטורית במסגרת תב"ע שכותרתה איחוד דירות, והתב"ע עמדה על הבעייתיות על איחוד דירות ונתנה אפשרות להפעיל שיקול הדעת. המחשבה שלקחת בניין שלם ולהפוך אותו מבניין דירות לוילה עירונית, עלתה למישהו על דעת, אני חושב שכן. זה שלבן אדם יש זכות קניינית, אני לא חושב ששיקול הדעת שלי, צריך לאפשר הוצאת היתר שנוגד מגמה עירונית.

מלי פולישוק: אין ספק שזה מקום מוזר להקים וילה עירונית.

אודי כרמלי: הפתרון התכנוני והאדריכלי, יש אמירה גורפת, האם נכון להוריד ממלאי הדירות ופה יש שיקול תכנוני. **מלי פולישוק:** עלול להיות כאן ערעור, הקו הדק בין הזכות של בן אדם לעשות מה שהוא רוצה לבין שיקול דעת, לא כתוב בחוק שאסור.

רועי אלקבץ: זה החזון העירוני.

אודי כרמלי: בגלל זה בחרתי להגיד כאן בצורה אישית, שיקול הדעת זה לא נראה לי או כן נראה לי. שיקול הדעת זה בדיוק מה שהלל ציין כאן לגבי התשתיות וההתאמה למרקם וכו', ואני אומר - למספר יחידות הדירה. אתם יודעים כמה אנחנו רוצים להקטין יחידות, באזור הזה, יש אזורים שתעשה סופר וילה עירונית.

רועי אלקבץ: זה מקרה בוחן שעלול להשליך באופן משמעותי על המדיניות העירונית.

דורון ספיר: את יכולה להתייחס לפנייה של עו"ד טויסטר ולהגיב עליה.

הראלה אברהם אוזן: יש פה חוות דעת מאוד מפורטת ואת הפנייה של עו"ד טויסטר, עמוד 66, צירפתי את 2 המכתבים, נקודת המוצא של עו"ד טויסטר שתוכנית 3440 מתירה איחוד חלקות ולכן ברגע שהיא מתירה - הזכות היא בידי המבקש. ברגע שהוא מבקש אין אפשרות למנוע ממנו לעשות את זה. בחוות הדעת שמונחת לפניכם, הראנו שזה לא נכון, גם תוכנית 3440 קבעה בסעיף 10.2 ששטחן של הדירות שאוחזו יכול להעלות על גודל השטח שנקבע בתוכנית של דירה, בכפוף לאישור מהנדס העיר לאחר ששקל את מידת ההשפעה של האיחוד על אופי הבינוי. אנחנו מדברים על אזור מסחרי התוכנית שחלה פה שזאת תוכנית 58, באזור מסחרי לא קבעה צפיפות. יש מדיניות צפיפות שאושרה בעבר גם בוועדת ערר וגם בבית משפט מנהלי, והמדיניות שלנו היא להתיר דירות קטנות מתוך הכוונה שאזור מסחרי שרוצים להראות בו עירוב שימושים וסוג מסוים של בינוי. יש פה שיקול דעת מאוד רחב לגורמים המקצועיים ולמהנדס העיר לבוא ולומר האם תוצאה תכנונית כזו, וילה עירונית, תואמת את הסביבה המבוקשת.

שמעון ברנשטיין: לגבי הנפח של הבניין הקיים היום, הוא התקבל כתוצאה משחרור של שטחי ממ"דים, 6 שטחי ממ"דים. אם היום היו מבקשים רק דירה אחת, היה פחות כל המטרים האלה.

דורון ספיר: מישהו מתנגד לחוות הדעת של הצוות המקצועי והיועצת המשפטית. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 12

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0021 מתאריך 30/11/2022

1. בהמשך להחלטת הוועדה מתאריך 16/11/22 "לשוב ולדון לאחר בחינה נוספת של השירות המשפטי", לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף, הכוללים איחוד 6 יח"ד ל-יח"ד 1 מהסיבות הבאות:

א. הבניין ממוקם בצומת רחובות עירונית משמעותית עם חזית מסחרית, אזור המתאים לבנייה רוויה מבחינת רוחב הרחובות, התשתיות הציבוריות הקיימות והשימושים המסחריים הקיימים בקומת הקרקע ולא מדובר באזור של בתים פרטיים. על כן אין לאשר 'Town House' במיקום זה אלא את המצב הקיים בהיתר המקורי.

ב. השימוש המבוקש במרתף עבור -חדר כושר, ספא, בריכה הינו שימוש חורג מתכנית אשר לא ניתן לאשר לצמיתות מבלי שנעשה פרסום עבורו. לא ניתן לאשר שימוש זה גם לתקופה מוגבלת מאחר ולאחר תום תקופת השימוש החורג לא ניתן יהיה להשיב את המצב לקדמותו למצב התואם תכנית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

דורון ספיר: דיון נוסף לאור הסכמה בין הצדדים למחיקת הערר. אנחנו מקבלים את זה ורושמים לפנינו את הנושא.

הראלה אברהם אוזן: הצלחנו בגדול, כל הכבוד לוועדה.

דורון ספיר: חוות דעת.

ההחלטה דיון נוסף: ההחלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0021-23-2 מתאריך 06/12/2023

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין פינתי לשימור הכוללים:

בכל הקומות - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.

בקומת המרתף - שימוש חורג ממחסנים עבור המסחר למשרדים, תוספת שטח בקונטור קומת הקרקע והעמקת מפלס המרתף.

בקומת הקרקע - 3 יחידות מסחר במקום 4, עיבוי עמודים, הזזת דלת הכניסה לבניין פנימה ותוספת פתרון מיגון.

בקומות א', ב', ג' וקומת הגג החלקית - איחוד 6 יח"ד ל-3 יח"ד, ללא שינוי במספר פתרונות המיגון (הפיכת 5 ממ"דים ושטחי שירות - לשטחים עיקריים נוספים).

שינוי מיקום גרם מדרגות המחבר בין קומות ג', קומת הגג החלקית וקומת הגג העליון.

בקומת הגג העליון - בריכת שחיה ו- 2 מתקנים סולארים.

בחצר - שינוי מיקום נישת הגז ופחי האשפה, שינויים בסידור מקומות החנייה הכוללים את הגבהת מפלס מכפיל החניה, סה"כ מקום חניה 1 מתחת לקרקע ומקום חניה 1 על הקרקע במרווח הצדדי מערבי.

סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף,

עבור סה"כ: 2 יחידות משרדים במרתף, 3 יחידות מסחר בקומת הקרקע ו- 3 יחידות מגורים בקומות שמעל הקרקע ו- 2 מקומות חניה.

2. לאשר הקלה להקמת בריכה על הגג בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור ולאור הקלות דומות שאושרו באזור.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4	אישור רשות הכבאות
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

#	תנאי
	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	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 14 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

תיקון החלטת הוועדה מיום 06/12/2023 ואישור פטור מדרישות בטיחות עבור הפרטים המקוריים שאינם עומדים לדרישות חוק בטיחות עכשווי מכוח התוספת החמישית לחוק התכנון והבניה לנושאים:
יש לאשר את גדלי הפתחים המקוריים במבנה (גובה ספי החלונות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנה לשימור, כגון רוחב מהלכי המדרגות, מידות המדרגות הקיימות, גובה ועיצוב המעקות במרפסות ובחדר המדרגות, ללא שינוי, עקב ערכים אדריכליים גבוהים של המבנה לשימור בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

תנאים בהיתר

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

עמ' 213

מידע: 19-00938 רישוי: 22-0826 ת.בניין: 0199-047

#	תנאי
	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	באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.
5	יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
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	יש לשמר את הגדר ליד עץ מס' 2 המיועד לשימור

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-04/05/2021 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
3	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.
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא. ג. הדירה בקומה ב' על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. ה. המגרש בתחום פשט ההצפה. ו. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.

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,	שטח המגרש	414.00
	תמ"א 3/38		

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

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

חיזוק, שינויים ותוספות במבנה קיים בן 4 קומות מכח תמ"א 38, הכוללים: - תוספת 1.65 קומות נוספות - תוספת 3 יח"ד חדשות -תוספת מעלית חיצונית לפי תכנית 2710 - שינוי חדר המדרגות - סגירה של עד 1/3 מקומת העמודים - תוספת מרפסת שמש בחזית האחורית בכל הקומות -בריכת שחייה במרפסת הגג ובגג הטכני העליון היקף בנייה- שטח עיקרי: קיים: 637.2, מבוקש: 280.8, סה"כ: 918. היקף בנייה- שטח שירות: קיים: 67.07, מבוקש: 30.93, סה"כ: 98. מספר קומות: קיים: 4, תוספת מבוקשת: 2, סה"כ: 6 . מספר יח"ד: קיים: 8 , מבוקש: 3, סה"כ: 11. גובה במטרים: קיים: 14.6 , מבוקש: 7.7, סה"כ: 22.3 מטר. פתרון המיגון המוצע: פטור מתכנון מיגון תיקני ע"ס חדרים מחוזקים ומקלט קיים. הקלות: -הקלה 10% בקו בניין צדדי ואחרי - הקלה בקו בניין אחורי עבור תוספת מרפסת שמש חדשה - הקלה עבור תוספת מעלית חיצונית - בריכת שחייה במרפסת הגג - בריכת שחייה בגג העליון (הגג הטכני) - מרפסת גג בגג העליון (הטכני) - תחנת מעלית בקומת הגג - יח"ד עצמאית בקומת הגג

מבנה מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-8 יח"ד על פי היתר בנייה מס' 289 מתאריך 20-1948. מקלט קיים במרתף.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הערה	המגרש הנדון כלול בתחום תכנית רובע 5 ו-6 אשר נמצאת בהכנה ונקבעו תנאים עפ"י סעיף 77-78 לחוק. בימים אלה הועדה המחוזית אישרה לפרסום הודעה בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 בתחום רובע 5 ו-6 בתל - אביב-יפו. תוך הטמעת עקרונות בניה עפ"י הכרזת אונס"קו בתחום רובעים אלה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים באזור זה, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבע בתמ"א 38 על שונייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובעים אלה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38. קביעת תנאים לפי סעיף 78 לפיהם יינתנו היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע.		0
הערה	חישוב שטחי הבניה - בהתאם לפרסום 77-78 לרובע 5 ו-6: שטח לחישוב שטחי הבניה יהיה השטח הנוצר במסגרת קווי הבניה. בתוספת למבנה קיים - שטח הקיים בהיתר מעבר לקוי הבניה המותרים, יחושב כשטח נוסף ולא יגרע מסך שטחי הבניה המותרים.		0

עמ' 216

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי, לצורך מימוש זכויות עפ"י תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת. -לא יותרו הקלות כמותיות. -הועדה המקומית תשקול תוספת יח"ד של עד 20% ממתן יח"ד בלבד בהתאמה לחוק. -תוספת יחידות בבניה על הגג: לפי מפתח של 80 מ"ר. -גובה קומת מגורים בכל תחום התוכנית לא תעלה על 3.30 מ' מריצפה עד ריצפה.		

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2331

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי הבניה בהתאם לתכנית 2331 ו- 2720 - הבניה תהיה בתחום קוי הבניה המותרים כפול מס' הקומות המותרות כמפורט בסעיף 9.1.2 בהוראות תכנית 2331 וסעיף 9.1.1 בהוראות תכנית 2720.		0
קו בניין	4 מטר		0
קו בניין צדדי 1	3 מטר		0
קו בניין צדדי 2	3 מטר		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קו בניין אחורי	5 מטר		0
תכליות מותרות	סעיף 9.1.1 באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו- 12.1 ביחס למשרדים, ו- 9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה.		0
שטח יחידת דיור	סעיף 9.1.3: גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבנין לא יקטן מ- 75.0 מ"ר או לחילופין, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ- 85 מ"ר.		0
הערה	סעיף 9.1.6 - מעלית: שוכנעה הועדה שלא ניתן להתקין מעלית במסגרת קווי הבנין שנקבעו בסעיף 9.1.4, רשאית הועדה להתיר חריגה בקוי הבנין, לצורך מעלית, בתנאים כדלקמן: (א) תשלח, על חשבון מבקש ההיתר, הודעה בכתב בדואר רשום, לכל בעלי הדירות בבנין השכן על חריגה בקו בנין צדדי או אחורי. הרואה את עצמו נפגע ע"י מתן ההיתר רשאי להגיש התנגדות לועדה המקומית, בכתב תוך 21 יום מתאריך משלוח המכתב. לא ינתן היתר כאמור, אלא		0

עמ' 218

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לאחר דיון בהתנגדות או בתום התקופה הנ"ל של 21 יום, באם לא תוגשנה התנגדויות. (ב) הועדה תקבל חוות דעת מהנדס העיר ביחס לשילוב הארכיטקטוני של המעליות בבנין. בכל מקרה,המרחק בין קיר המעלית החיצוני לגבול המגרש הצדדי לא יקטן מ 1.		

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2720

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי שירות	סעיף 9.5 - שטחי שרות ע"פ פרוטוקול 156ב'-9 מיום 06/12/95 "תוספת שטחי שרותל לתוכניות מאושרות מפורטת מס' 2268 - לב העיר קטע המודל, 2331 - לב העיר קטע א', 2363 - לב העיר קטע ב', 2385 - לב העיר קטע ג'". השטחים המפורטים בתכניות מפורטות מס' 2268 - לב העיר קטע המודל, 2331- לב העיר קטע א', 2363 - לב העיר קטע ב', 2385 - לב העיר קטע ג', הם כל השטחים המותרים לבניה. למרות זאת יותרו שטחי שרות נוספים כדלקמן: מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין - שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תוכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים". -אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ע"פ פרוטוקול 156' - 9 מיום 6/12/95 "תוספת שטחי שרות לתוכניות מאושרות - מפורטת מס' 2268 - לב העיר קטע המודל, 2331 - לב העיר קטע א', 2363 - לב העיר קטע ב', 2385 - לב העיר קטע ג'". השטחים המ		
קו בניין	סעיף 9.1.2: -למרות האמור לגבי קו בנין לתוספות בנייה בתכניות הראשיות, לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים,רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים.במקרים אלה רשאית רשות הרישוי לחייב תוספת בנייה המשכית בקונטור הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבנין האחרים,כל זאת ללא שינויים בסה"כ שטח הבניה המותרת. בהחלטתה רשות הרישוי תתחשב בגורמים הבאים: - באיזו מידה קו הבנין הקיים חורג והקו המתר לתוספת בנייה. - באיזה מרחק עומד הבניין השכן. - מהו מספר הקומות הנוספות ביחס לקומות הקיימות. ב. בהמשך לאמור בתכניות הראשיות, נסיגות תוספת הבנייה,הנובעות מדרישות התכניות הראשיות או תכנית		0

עמ' 220

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	זאת, לא תפורשנה כיוצרות קומה חלקית. ג. לצורך התאמה אדריכלית, רשאית רשות הרישוי להתיר את המשך חדר המדרגות בלבד, בקונטור חדר המדרגות קומה: קרקע		
מרפסות	סעיף 9.1.3 - א)בנוסף לאמור בתכניות שבתוקף בנוגע למרפסות במבנים קיימים,רשאית רשות הרישוי לדרוש כי סגירת מרפסות בחזית הבנין הפונה לרחוב, תעשה בחומרים שקופים בלבד. ב)רשות הרישוי רשאית להתיר, מטעמים של תכנון ועיצוב חזיתות המבנה, קירוי בגגון בטון של מרפסות עליונות קיימות,הבולטות מקונטור הבנין. כן רשאית הועדה להתיר, מהטעמים הנ"ל, בניית מרפסות בולטות,בקומות שאושרו לתוספת בניה,עד לקונטור המרפסות הקיימות בבנין. במקרים האמורים קו הבנין למרפסת יוגדר על פי המרפסות הקיימות בפועל בבנין נשוא התוספת. בכל מקרה, סה"כ הבנייה לא יעלה על הזכויות כמוגדר בתכניות הראשיות. לא יותרו מרפסות לסרוגין בתחום התכנית.הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש תנאים להיתר לקרוי		0

עמ' 221

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	המרפסות ו/או תוספת מרפסות כדלקמן: (1)הסרת סגירות המרפסות בבנין הקיים, שבוצעו בעבר בחומרים קלים ו/או		
מספר קומות	5		0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תנאי למתן היתר בניה	פרק המים: 7.1.6. תנאי להיתר לצורך בנייה בתת-הקרקע, ביסוס מבנים, גשרים, הקמת מנהרות, חציבה וכל עבודה אחרת בתת-הקרקע, אשר מחייבים שאיבת מי תהום, יהיה ניצול המים או השבתם לתת הקרקע או כל פתרון אחר, הכל בכפוף לקבלת אישור מנהל רשות המים, בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים, התשט"ו - 1955. השבת מי תהום, שנשאבו בנסיבות המפורטת לעיל, לתת-הקרקע תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.		0

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית תמ"א/3/38

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
דרישות סף	בהתאם למסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38- לרבות שינוי מס' 3 אשר אושר בועדה המקומית מיום 01/01/2020: בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 ניתן להגיש רק עבור בנינים שההיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.80 ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם אם נעשו בניינים אלה		0

עמ' 222

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספות בניה לאחר מועד זה ונקבע בכתב ע"י מהנדס כח לא נבנו ע"פ תקן ישראלי 413 ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן קודם ליום 18.05.2005 (סעיף 4.2 של התמ"א). בקשה להיתר לתוספת בניה מכח תמ"א 38 (גם למבנה שההיתר לבנייתו הוצא לפני 1.1.80) ניתן להגיש רק אם הוכח הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה (סעיף 8 של התמ"א).		
מילוי קומת עמודים	לא		0
תוספת קומות	בהתאם לפרסום 77-78 לחוק התכנון והבניה לתכניות רובע 5 ו-6 סעיף 2.8: בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמ"א/38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכסית של 65% ובהתאם למס' הקומות בבנין הקיים. השלמת הבניה לגובה ע"פ תכנית תקפה, 5 קומות ו-65% בקומת הגג, בסה"כ 5 קומות כולל הקיים.		0
בניה על הגג תמ"א 38	בהתאם לפרסום 77-78 לחוק התכנון והבניה לתכניות רובע 5 ו-6 סעיף 2.8: קומת הגג החלקית תבנה ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3.0 מ' לחזית.		0
צפיפות	בהתאם לפרסום 77-78		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תמ"א 38	לרובע 5-6 סעיף 7.ב: מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה מס' יח"ד לא יעלה על מס' יח"ד הקיימות בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה. סעיף 8.8(ז) - בתוספת בניה, תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר.		
מעלית	בהתאם לסעיף 16 בתמ"א: תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית המאושרת החלה על המקום, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתנאים אלה גם אם אין חובת התקנת מעלית ע"פ החוק. על אף האמור לעיל, אם בתוכנית מפורטת החלה על המבנה קיימת הוראה בדבר התקנת מעלית, תותר התקנתה ע"פ התוכנית המפורטת בלבד ולא ע"פ תוכנית זו. בתוספת למבנה קיים תותר התקנת מעלית בכפוף לתוכנית 2710.		0
חניה תמ"א 38	חניה - בהתאם להנחיות מרחביות - פרק חניה- שאושרו ע"י הועדה המקומית ופורסמו.		0
הערות תמ"א 38	ממ"ד בהתאם לסעיף 77-78 בחוק		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	לתוכנית רובע 5 ו- 6 סעיף 6.6: בתוספת לבנייה קיימת - 1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שיקו הבניין הצידי לממ"ד בלבד יהיה 2.0 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי. קו בנין אחורי יהיה לכל הפחות 3.0 מ' באישור הועדה המקומית. 2. בכל תחום התכנית, לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקו בנין צידי ומקו בנין אחורי ביחס לתכניות תקפות יהיה באישור הועדה המקומית. 3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין צידי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו בכפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין. 4. לא תותר חריגה מקו הבנין הקדמי על פי תכניות תקפות. 5. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבנין הצדי והאחורי לא יעלה על 7.0 מ'. לא יותר		

בנייה על הגג - מתוקף תכנית ג

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
יציאה לגג	במידה ושטח הקומה העליונה הינו לפחות 90% משטח הקומה שמתחתיה, ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירת מגורים עליונה.		0

עמ' 225

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ומצללה בשליש משטח הגג הצמוד לחדר היציאה ובסה"כ השטח הבנוי על הגג לא יעלה על 50% כולל חדרי היציאה ומתקנים למעט המצללות.		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים		
רוחב מסדרון/פודסט		
רוחב חדר מדרגות		
אווירור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		
שטח המצללה		
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)		
מרפסת		
פיתוח שטח /גדרות		
בריכות שחיה		
מפלס כניסה קובעת		
חלחול		

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 ל1 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.
11	הבלטת גזוזטרות 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

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	

עמ' 226
מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

#	התייחסות
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	

תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	לאה בלחש - ויזל 23, תל אביב - יפו 6424125	ענייננו בבקשה להיתר (מספר בקשה מקוונת 27764), אשר הונחה בתיבת הדואר של המתנגדת ביום 22.2.24. הבקשה הוגשה במסגרת מסלול 1 38 של תמ"א 38 הכולל חיזוק המבנה וכן תוספות בניה. במסגרת הבקשה, התבקשה תוספת של 3 יח"ד בבניין, תוספת של 1.65 קומות וכן סגירת קומה מפולשת. הבקשה כוללת הקלות רבות, ואנו סבורים כי דין הבקשה להידחות מהטעמים המפורטים בקובץ המצ"ב.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1		

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

עמ' 227

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

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 תכ"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	
5	הדר מינים	4.00	15.00	3.00	כריתה	
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 מחלקת 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

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 5.11.25

נימוקי הדין הנוסף:

ביום 5.11.25 החליטה הוועדה "לשוב ולדון בוועדה הבאה"

חו"ד מהנדס הוועדה לדין הנוסף: (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:

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	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.

7	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו 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

#	התנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	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

#	התנאי

#	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	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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

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 בבנין 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 לקוי 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.
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 מבין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנית 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.

עמ' 233

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

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 פרוייקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	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 הדיוור 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 הדיוור בחזית הקדמית, סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קלה ליחידת הדיוור 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 הדיוור הקדמית מרפסת גזזטרה פתוחה ומקורה בפרגולה בנויה, ליחידת הדיוור בחזית האחורית 2 מרפסות גזזטרה פתוחות ומקורות בפרגולה בנויה.
 6. קומה ה' חלקית חדשה: עבור יחידת דיוור 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 הדיוור בחזית הדמית עם גישה במדרגות עלייה פנימיות משטח הדירה, 9 פאנלים סולאריים וגרטור בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 8. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון 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 336' 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 ו6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין:	לפי תכנית 2331:		
לרח' מלצ'ט	4.00 מ'	3.60 מ' קיים + חיזוק	
צדדי			

עמ' 235

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפוני	3.00 מ'	2.53 מ' קיים + חיזוק	
צדדי	3.00 מ'	2.60 מ' קיים + חיזוק	
דרומי	5.00 מ'	4.62 מ' קיים + חיזוק	
אחורי	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)	
	לפי התכנית המופקדת רובע 5		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.
ברכת 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 למעטפת הבניין הקיימת	בהתאם	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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 למופקדת:	בהתאם.	

עמ' 239

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	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.	
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	בהתאם	

תקנות:

הערות	כן/לא	תקנה
	כן	גודל חדרים
	כן	אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
	כן	מרפסת
	כן	מפלס כניסה קובעת
	כן	חלחול

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 ל1 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.
11	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40 %

#	הקלה
	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. ויש 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 בדירי הבניין, אשר הגג מהווה חלק מרכושם המשותף, ולהם זכויות עתידיות בשטח. מתשריט

#	מתנגדים	נימוק
		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.

זרישת 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

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

- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה עד 40% מן המרווח המותר
- הוספת בריכת שחייה פרטית במפלס הגג הטכני
- כולל תמריצי תמ"א 38:

- **הוספת 1.65 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת**
- **תחנת מעלית בקומת הגג**
- **בנייה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65% ללא נסיגות בחזיתות הצדדיות (צפון ודרום)**
- **הוספת 2 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 11 יח"ד**
- **תוספת מרכיבי חיזוק למעטפת המבנה הקיים עד לעובי 30 ס"מ**
- **תכנון יחידת דיור בקומת הגג**

2. אישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות החנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח תב"ע ח'

3. לדחות את ההתנגדויות שכן בקשה המוגשת מכח תמ"א מלווה ביועץ קונסטרוקציה ועוברת בדיקות יציבות וחוזק. בקשות רישוי עוברות אישור פיקוד העורף למיגון המוצע ליחידות הדיור בבניין. החריגה המבוקשת מקוי בניין הינה לשם חיזוק קירות קיימים מעבר לקו הבניין. **לא מבוקשת סגירת מרפסות לחזית הקדמית אלא מבוקשת פתיחת מרפסות שנסגרו ללא היתר בהתאם להנחיות העיצוב לאזור ההכרזה.** קיים שטח טכני לשימוש הבניין. המעלית המבוקשת בהתאם להוראות תוכנית 2710 לתוספת מעליות. המיקום המוצע מיטבי לנגישות לכל קומות הבניין ולגודל תא מעלית תואם תקנות. התכנון המוצע בבקשה אינו עובר על קווי הבניין, גובה הבנייה ומספר הקומות הניתן מתוקף התוכנית, סגירת הרצועה המפולשת המבוקשת הינה לשם תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז לבניין. בהתאם להוראות התוכניות החלות ולהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

#	תנאי
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5,768.00 ₪.
8	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
9	שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
10	לפחות חמישה אחוזים ממקומות החנייה יהיו עם הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode3) העומדת בדרישות תקן ישראלי 61851 חלק 1.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
4	הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
5	אישור של מח' דרכים שבוצע הקצאת מקום בגבולות המגרש להעתקת ארון חשמל
6	רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר אי התרת בניה בגג העליון
7	אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: לגבי סעיף 4 להתנגדות של לאה בלחש, היא טוענת שהם רוצים ממ"דים והיזם לא נותן להם ממ"דים, היא טוענת שאם אפשר ממ"דים אז רצוי לתת ממ"דים. אם יש בעייה שאי אפשר לעשות שם מיגון כי קוי מגרש בעייתיים, הטענה אמורה להיות כתובה.

רוני רבנר: אנחנו בתוספת בנייה, תוספת של ממ"דים, אנחנו דורשים דבר ראשון כל עוד ניתן להוסיף אותם לבניין ולא בתוך הבניין עד קוי בניין מסוימים. הבניין הזה במקור בנוי מעל ומעבר לקוי הבניין, אם היזם רוצה להוסיף ממ"דים הוא צריך להיכנס לתוך הדירות ולקחת משטח הדירה למטרת החיזוק.

מיטל להבי: מה הפער בין קוי בניין לקוי מגרש, קו החזית?

רוני רבנר: קו הבניין על פי קו הבניין הצדדי, היום זה 2.53 לבניין קיים. אחורי 5 לפי 4.62 הבניין.

מיטל להבי: לפי החוק, מבחינת ממ"דים אפשר להתקרב לקוי בניין אחורי.

רוני רבנר: זאת לא התוכנית שהוגשה לנו.

מיטל להבי: או קיי, יכול להיות שבאים אליו, ולומר לו להגיש מחדש.

אודי כרמלי: אם הוועדה רוצה לשנות את מדיניותה ולהגיד לכל בקשה שמגישה לסרב לה מכיוון שלא נעשו ממד"ים וחניות.

מיטל להבי: פה יש אשה שמתנגדת, אני חושבת שאם מישהו מקבל לעצמו את קומת הקרקע ומקבל עוד קומה וחצי, ובנוסף הוא מקבל בריכת שחייה, הוא צריך להתאמץ לתת קצת יותר גם לבעלי הדירות.

הלל הלמן: בבקשה של תמא 38 ככל שהרחבת את הדירות אתה צריך לעשות ממ"דים אלא אם כן הרשות המוסמכת, קרי פיקוד העורף, אישרה פתרונות חלופיים, וזה מה שקרה כאן.

מיטל להבי: יש להם מקלט למספר דיירים מסוים, אתה מוסיף 11 יחידות דיור ואתה מקטין את המקלט כי אתה שם בו את כל מערכות המים. אחת מהטענות שלה מקטינים את המקלט. גם מוסיפים יחידות דיור וגם מקטינים את המקלט זה נראה הגיוני.

הלל הלמן: אני לא מתווכח, עדיף שהיה יכול לעשות כאן הריסה ובנייה מחדש, יש שיקולים רבים בקידום בקשות להיתר, זאת המסגרת שאנחנו פועלים בה. אם בקשה הוגשה כמו שאמרתי עם פתרונות של ממ"דים ומקלט ופיקוד העורף מאשר את זה, אנחנו מאפשרים להם להתקדם. אם הוועדה רוצה לשנות את הכללים בהקשר הזה ולדרוש ממ"דים בכל בקשות תמא 38, בלי שום אפשרות אחרת.

מיטל להבי: איפה שאפשר יש פה התנגדות, אנחנו רוצים לקחת את ההתנגדות בחשבון.

אודי כרמלי: ברגע שעכשיו תקבלי את ההתנגדות הזאת, מחר בבוקר, לא תוכלי יותר להגיד לאף אחד אחר 'אנחנו כן מאשרים לך במקרה הזה כן, במקרה הזה לא'. את רוצה את התקדים הזה, תקבלי בבקשה. זה אומר שחצי מהבקשות כאן לא יגיעו 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' 247

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 הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

ליאור שפירא: עורך הבקשה והמבקש הודיעו כי אינם יכולים להגיע לדיון היום. אני מבקש לשוב ולדון בבקשה

בוועדה הבאה ונדון בו בכל מקרה גם אם יגיעו וגם אם לא.

עמ' 248

מידע: 22-01125 רישוי: 24-0670 ת.בניין: 0361-055

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

נשוב ונדון בבקשה, בכל מקרה, בוועדה הבאה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1687	תאריך הגשה	04/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	שולמית 3	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6903/106	תיק בניין	0327-003
מס' תב"ע	1, 9077, 58, 3616 ע	שטח המגרש	472.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שולמית 3 נדל"ן בע"מ	הנחושת 10, תל אביב - יפו 6971072
בעל זכות בנכס	רחל איגר	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	בטינה ברימר	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	אביגיל שפרבר	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	נעמי זהר	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	מאיה פרנס	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	ורד מינין	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	אביעד נבו	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	יעל מרום נבו	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	שלמה קראוס	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	יואל רשף	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	צפורה בן דוד	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	עוזי זיו	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
בעל זכות בנכס	מרסיו וויסמן	שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113
עורך ראשי	אסף שאול	מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניר שליין	הנחושת 10, תל אביב - יפו 6971072

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 8 יח"ד, הכוללים:

בקומת המרתף הקיימת (1-): שינויים בקונטור ותוספות שטחים עבור מחסן (בחלקו ע"ח חדר דודים מבוטל) עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין, הוספת 5 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות במרווח האחורי ובור מתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי - בן 5 מפלסים - בעומק של 16 מ' עבור 17 מקומות חניה עם גישה לחניה באמצעות מעלית רכב בחזית הקדמית וגישה תפעולית נוספת למתקן החניה באמצעות המשךגרעין המדרגות הכללי של הבניין.

קומת קרקע (קיימת): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, סגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין העמודים בחזית, לצורך הגדלת לובי הכניסה. הרחבת שטח דירות קיימות בהיתר בתוספת ממ"ד לכל דירה.

בקומות הקיימות א'-ג' (בכל קומה): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח דירות קיימות בתוספת ממ"ד לכל דירה. תוספת יחידת דיור אחת לאישור בדיעבד, שינויים בחזיתות הכוללים: סגירת מרפסות קיימות בחזיתות צד ותוספת מרפסות פתוחות חדשות בחזית עורפית.

על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת הבניה הקיימת הכוללת חדר כביסה ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות סגורות ופתוחות, בחזית, מעל קונטור מרפסות בקומות הקיימות שמתחת.

קומה ה' חלקית חדשה המכילה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ואחורית.

על הגג העליון: מערכות סולאריות ע"ג גג טכני משותף עם גישה דרך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת הגג שבקומה שמתחת באמצעות מדרגות עלייה פנימיות מתוך הדירה.

בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישא לתשתית מים וגז בצמוד לגדר צדדית צפונית, נישת חשמל ואשפה בצמוד לגדר צדדית דרומית.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 15 יח"ד, (8 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים וקומת מרתף המכילה מקלט וחדר דודים. 2 יחידות דיור בכל קומה כולל הקרקע, סה"כ בבניין הקיים 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		636	18.10.1953	ההיתר המקורי - לבניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים וקומת מרתף המכילה מקלט וחדר דודים. 2 יחידות דיור בכל קומה כולל הקרקע, סה"כ בבניין הקיים 8 יחידות דיור.

בעלויות:

לפי רישום נסח טאבו הבניין הוא בבעלות משותפת וכולל 14 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקשים חברת שולמית 3 נדל"ן בע"מ ומיופה כוח בעליהן של 10 חלקות משנה, עו"ד יאיר יפת. לבעליהן של 4 חלקות המשנה שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב'.

תוספות בניה: התאמה לתב"ע: תכנית 58, 3616 א' - רובע 3 ברחוב לא ראשי בתחום אזור הכרזה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	5 + קומת גג חלקית (תוספת של קומה מלאה וקומת גג חלקית)	5 + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב	4.00 מ' (לא כולל מרפסות גזוזטרה)	3.87 מ'	0.13 מ' (קיים + חיזוק)

עמ' 251

מידע: 23-01334 רישוי: 24-1687 ת.בניין: 0327-003

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שולמית:			
צדדי דרומי:	3.00 מ'	2.05 מ'	0.95 מ' חריגה כתוצאה מבניה המוצעת מעבר לקו הבניין המותר (ר' הערה מס' 1) - נוגד הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	1.44 מ'	1.56 מ' - חריגה כתוצאה מבניה המוצעת מעבר לקו הבניין המותר (ר' הערה מס' 1) - נוגד הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
לאחור:	5.00 מ' (לא כולל מרפסות גזזטרה)	3.00 מ'	2.00 מ' חריגה כתוצאה מבניה המוצעת מעבר לקו הבניין המותר (ר' הערה מס' 1) - נוגד הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
קווי בניין לממ"דים: לצד - דרום:	2.00 מ'	2.00 מ'	
לצד - צפון:	2.00 מ'	2.00 מ'	
לאחור:	3.00 מ'	1.44 מ' בקומת הקרקע. 3.00 מ'	0.56 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
זכויות בנייה: בקומות הקיימות: (א'-ג')	עד 25 מ"ר ליחידת דיור קיימת בהיתר (כולל מרחב מוגן)	עד 25 מ"ר לכל אחת מיחידות הדיור בקומות הטיפוסיות הקיימות בהיתר, כולל הרחבת 3 דירות ללא היתר וללא פתרון מיגון לדירה הצדדית בקומה ג'.	מוצעות הרחבות ל-3 יחידות דיור ללא היתר וללא פתרון מיגון - נוגד הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
בקומות התוספת:	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת	
סגירת קומת עמודים	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'.	רוחב רצועה מפולשת 3.19 מ'. מוצעת סגירה של רצועה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בינוי בתחום הרצועה המפולשת: שימושים:	יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר ובתנאי שהבינוי יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים והרצועה המפולשת תהיה רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, שטחי רווחה לדיירי הבניין, חדר אשפה, חדר גז, תוספת/הרחבת יח"ד ומחסנים למעט בשטח הרצועה המפולשת. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	מפולשת ע"י בינוי קירות בצמוד לתא קליטת רכבים בחזית הדרומית. בתחום קומת העמודים מוצעת הרחבת לובי קיים, הרחבת דירה קיימת בהיתר באגף צפוני מזרחי. למעט פתרון לחדר גז המוצע כנישה חיצונית בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני, מבלי שהוצגה לכך חוות דעת בנושא מטים יועץ מוסמך.	מוצעת סגירת רצועה מפולשת ע"י בינוי מערך קירות בצמוד לתא קליטת רכבים לחזית דרומית - בניגוד להוראות תכנית 3616א', לא ניתן להמלוץ לאישור. הצגת פתרון למיכלי גז בנישה חיצונית בצמוד לגבול המגרש הצדדי הצפוני, מבלי שהוצגה חוות דעת יועץ מוסמך בנושא, בניגוד להוראות תכנית 3616א' (לא ניתן לאישור).
מספר יחידות דיור: בקומות המותרות לפי תכנית ראשית: בקומות התוספת: בקומת הגג החלקית: סה"כ:	לפי תכנית 58: 8 יח"ד 2 יח"ד (בהתאם למס' יח"ד שאושרו בקומה הטיפוסית בהיתר המקורי) 2 יח"ד (לפי מקדם 70) 12 יח"ד	11 יח"ד 3 יח"ד 1 יח"ד 15 יח"ד	3 יח"ד חריגה כתוצאה מפיצול דירות בניגוד למאושר בהיתר המקורי. 1 יח"ד חריגה מעבר למאושר בקומה טיפוסית קיימת (2 יח"ד) - נוגד הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור. 3 יח"ד - לא ניתן להמליץ לאישור.
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית בהיתר ולא יעלה על 3.40 מ'	בקומות התוספת גובה הקומה הוא 3.20 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.	
מרפסות בהבלטה בתחום אזור ההכרזה: הבלטה :	לא תותר תוספת מרפסות	מרפסות בתוואי קיים הקיימות	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
חזית קדמית לרחוב:	חדשות או הרחבת מרפסות קיימות בחזית הקדמית לרחוב. הנ"ל מהווה סטיה ניכרת לתכנית 3616 א'.	בהיתר.	
חזית עורפית:	עד 1.60 מ' מקו בניין.	1.52 מ' מקו בניין.	
שטח:	עד 14 מ"ר ליח"ד.	עד 6 מ"ר ליח"ד.	
שטח ממוצע:	שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	5.9 מ"ר ממוצע למרפסת בבניין.	
סגירת מרפסות:	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	מוצעת סגירה בבנייה קשיחה למרפסות צד החורגות מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים. (ר' גם הערה 1) בחזית קדמית מוצעת פתיחה לסגירת מרפסות שקועות למחצה מעבר למישור קיר הבניין וסגירתן מחדש במישור קיר הבניין בצורה אחידה וקלה.	מרפסות קיימות החורגות מעבר לקו הבניין הצדדי נסגרו בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616 א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
תוספת מרפסות בעורף:	יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית, בתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן (לפי מדיניות הועדה).	מרפסות פתוחות אחידות בחזית הבניין.	
בקומת התוספת מרפסות בחזית הקדמית:	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות החדשות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מרפסות פתוחות זהות לתוואי המרפסות בקומות הקיימות.	
מרפסות בחזיתות הצד והעורף:	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	מרפסות פתוחות זהות לתוואי המרפסות בקומות הקיימות.	
בנייה על			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הגג: שטח הגג: תכסית : נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי:	קונטור הגג יהיה בהתאם לקונטור קומה טיפוסית מורחבת ללא מרפסות ובליטות 65% משטח הגג בקונטור המותר 3.00 מ'	בהתאם להוראות התכנית. לפי מדידה גרפית (לא הוצגה סכימת תכסית לקומת הגג): 66% משטח הגג בקונטור המותר. 3.00 מ'	1% חריגה שהם כ-2.5 מ"ר - בניגוד להוראות תכנית 3636א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
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.	מוצעים מסתורי כביסה אחידים לכל יחידות הדיור בבניין - למעט הדירה הצפונית בקומת הקרקע - בה מוצע מסתור כביסה בבנייה קשיחה בניגוד למותר.	הוצג מסתור כביסה עבור דירה צפונית בקומת הקרקע בבנייה קשיחה בניגוד למותר.
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במסתורים אחידים. - על הגג העליון.	מוצעים מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה לכל יחידות הדיור בבניין פרט לדירה הצפונית בקומת הקרקע, בה מוצע מסתור כביסה בתחום מעטפת הבניין.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה.	מבוקשים שינויים במערך קומת העמודים, לרבות הסרת 4 מתוך 8 העמודים הקיימים, ע"מ לאפשר מיקום מעלית רכב של מתקן חניה מכאני. המבוקש מהווה פגיעה במאפיינים האדריכליים של רצועת העמודים הקיימת.	בניגוד להנחיות העיצוב.
בקומות הקיימות:	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית במישור אחיד.	
בקומות התוספת:	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בהתאם למותר בהנחיות העיצוב.	
בקומת גג חלקית חדשה:	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור החזית.	בהתאם למותר בהנחיות העיצוב.	
מרפסות:	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	מעקה הגג המבוקש עשוי סוג של פרזול בניגוד להנחיות העיצוב.	בניגוד להנחיות העיצוב.
	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יחולו שינויים במאפיינים האדריכליים. מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בהתאם לבנייה הקיימת.	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	בחזית הקדמית מוצע גמר של שליכט חלק בגוון לבן בהתאם למותר בהנחיות העיצוב. (ר' גם התייחסות לחומרי גמר גם בהתאמות לתקנות ולהנחיות המרחביות).	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית ע'1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	5 קומות מרתף בהתאם למותר.	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומות המרתף התחתונות עד 3.50 מ' נטו	קומות מרתף עליונות עד 3.58 מ'. קומות מרתף תחתונות עד 3.71 מ' (בקומת מרתף -5)	0.21 מ' - בניגוד להוראות תכנית ע' - לא ניתן להמליץ לאישור.
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מחסנים, מקלט, מאגר מים, חדר משאבות, מתקן חניה מכאני.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (X) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	מחסנים 1-5 בשטח של כ-3.0 מ"ר. חלל אחד שלא מצויין ייעודו בשטח של כ-4.0 מ"ר. מחסן אחד בשטח של 62.5 מ"ר, מבלי שצויין אם הוא משותף או דירתי, עם חלונות וחלוקה פנימית הדומה לחלוקה של דירה.	לא ניתן לאשר מחסן בגודל של 62.5 מ"ר במרתף (בניגוד להוראות תכנית ע'1) - ר' הערה 3.
תכסית וניהול מי נגר:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותכנית 3616 א' / 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = X מ"ר	תכסית המרתף 267.28 מ"ר המהווים 56.6% משטח המרתף.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
רוחב חדר מדרגות	X	
רוחב חדר המדרגות 85 ס"מ בהתאם למותר.		
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית		X
חדרים רטובים ללא פתרון אזור/ בקומות קיימות ב-ג.		
פיתוח שטח/גדרות	X	
גובה גדרות בהתאם למותר.		
מפלס כניסה קובעת	X	
גובה הכניסה הקובעת ללא שינוי מהמאושר בהיתר הקיים.		
דודי אגירה	X	
הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יחידות הדיור הקיימות והחדשות בתחום מסתורי הכביסה ובתחום שטחי הדירות.		
חומרי גמר		X
מוצע חיפוי טרספה דמוי עץ בחלק ניכר בחזית קדמית נסוגה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.		

הערות נוספות:

1. בקומת הקרקע בחזית הצדדית הצפונית מבוקשת סגירה קשיחה וקירוי של מרפסת פתוחה בהיתר בחריגה

מקו הבניין הצדדי המותר ובקומות הטיפוסיות סגירה קשיחה של מרפסות צד בתוספת אלמנטי חיזוק בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר.

בקומות התוספת מוצעת בנייה מעבר לקווי הבניין הצדדיים המותרים - מעל מרפסות קיימות שנסגרו בבנייה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616א'.

2. במרפסות עורפיות בקומה ד' יש טעות סופר ורשום שטח מרפסות 10 מ"ר בפועל המרפסות זהות לטור המרפסות שמעליהן ושטחן אינו עולה על 6 מ"ר.

3. לפי דו"ח ארנונה של רישום דיירים המתגוררים ברחוב שולמית 3 - נמצא כי במרתף הבניין נשוא הבקשה קיים חלל המסווג למגורים בשטח 41 מ"ר בקומת המרתף. אם להביא בחשבון גם את הבנייה המסומנת כקיימת בתכניות של חלל המרתף (בנייה שאינה קיימת בהיתר) - של מחסן בשטח 62.5 עם חלונות וחלוקה פנימית המזכירה חללי מגורים וחדרי שירות - עולה החשד כי במרתף קיימת בפועל דירת מגורים בניגוד לשימושים המותרים בתכנית ע1 ובניגוד להיתר הקיים בתיק הבניין.

הוצגו ע"י עורך הבקשה תשריט בית משותף הכולל אולם בקומת המרתף ועוד אי-אילו מסמכים המתעדים את קיומה בעבר של מרפאה בקומת המרתף, אולם אף אחד מהמסמכים שהוצגו אינו מעיד על היתר בניה בתוקף או על חוקיות הבנייה מבחינת הרישוי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה בקו בניין חזיתי - מבוקש 3.90 מטרים במקום 4.00 מטרים מותרים
2	הקלה בקו מרפסות חזיתי - מבוקשת הבלטה של 1.45 מטרים מקו בניין המהווה 37 אחוז
3	הקלה בקו בניין צידי צפוני - מבוקש 2.00 מטרים במקום 2.5 מטרים מותרים
4	הקלה בקו בניין עורפי - מבוקש 3.00 מטרים במקום 4.5 מטרים מותרים
5	הקלה בקו בניין צידי דרומי - מבוקש 2.00 מטרים במקום 2.5 מטרים מותרים
6	הקלה בקו מרפסות עורפי - מבוקשת הבלטה של 1.5 מטרים מקו בניין עורפי המהווה 33 אחוז
7	ביטול נסיגות בקווי בניין צדיים בקומת גג חלקית - מבוקש 0.00 מטרים במקום 1.2 מטרים מותרים
8	תוספת 2 קומות והזכויות בגינן
9	הקלה לתוספת מאגר מים במרווח הבניין העורפי
10	סגירת עד שליש מרצועה המפולשת בקומת הקרקע עבור תא קליטה למתקן חניה
11	תוספת מתקן חניה רובוטי בתת הקרקע עבור 17 מקומות חניה
12	הקלה בקו בניין צידי צפוני - מבוקש 1.44 מטרים במקום 2.5 מטרים מותרים
13	תוספת מחסנים דירתיים בקומת המרתף
14	בניית גרם מדרגות במרווח הצידי הצפוני של קומת הקרקע
15	בניית גרם מדרגות במרווח העורפי של קומת הקרקע

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	המבוקש נגרם עקב חיזוק קירות קיימים בהיתר ולכן ניתן לאישור בהתאם להוראות התכנית ללא צורך בהקלה.
2	המרפסות המבוקשות בקומות החדשות תואמות למרפסות הקיימות בהיתר ולכן ניתנות לאישור בהתאם להוראות התכנית ללא צורך בהקלה.
3	הבנייה המבוקשת במרחק 1.44 מ' מגבול המגרש הצדדי חורגת מהמותר לפי הוראות תכנית 3616א' ולא ניתנת לאישור.
4	הבנייה המבוקשת במרחק 3.00 מ' מגבול המגרש העורפי, בצמוד לטור הממ"דים הדרום-מערבי חורגת מהמותר לפי הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
5	המבוקש תואם את הוראות התכנית וניתן לאישור ללא הקלה.
6	המרפסות המבוקשות בחזית העורפית ניתנות לאישור במסגרת הוראות התכנית ללא הקלה.

#	התייחסות
7	ההקלה אינה נחוצה - ניתן לאישור במסגרת הוראות תכנית 3616א.
8	ההקלה אינה נחוצה - ניתן לאישור במסגרת הוראות תכנית 3616א.
9	ההקלה אינה נחוצה - ניתן לאישור במסגרת הוראות תכנית ע1.
10	ההקלה אינה נחוצה - ניתן לאישור במסגרת הוראות תכנית 3616א.
11	ההקלה אינה נחוצה - ניתן לאישור במסגרת התכניות התקפות.
12	הבנייה המבוקשת במרחק 1.44 מ' מגבול המגרש הצדדי חורגת מהמותר לפי הוראות תכנית 3616א' - לא ניתן להמליץ לאישור.
13	המחסן בקומת המרתף בשטח 62.5 מ"ר חורג מהמותר לפי הוראות תכנית ע1- לפיה ניתן לאשר מחסן דירתי בשטח עד 12 מ"ר בלבד. לא ניתן להמליץ לאשר.
14	ניתן לאישור במסגרת התכניות התקפות ותקנות התכנון והבנייה ללא הקלה.
15	ניתן לאישור במסגרת התכניות התקפות ותקנות התכנון והבנייה ללא הקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 12/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אביגיל שפרבר - שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113	המתנגדת היא בעלת דירת קרקע בבניין. 1. פגיעה באור טבעי ובאוויר של הדירות הקיימות. 2. שינויים פנימיים כפויים ולא מיטיבים בדירות. 3. התנגדות למיקום החניון התת-קרקעי. 4. תמורות לא מספקות לדירות הקרקע. 5. ניגוד עניינים בייצוג הדיירים: עורך הדין המייצג את בעלי הדירות הוא בעל דירה בבניין, אף שאינו רשום כבעלים.
2	אוהד שחר - אלוני ניסים 21, תל אביב - יפו 6291940	התנגדות לתוכנית השיפוץ וההרחבה של הבניין הסמוך - הוגשה ע"י בעל דירה 7 ברחוב שולמית 5, מבקש להגיש התנגדות לתוכנית השיפוץ וההרחבה של הבניין הסמוך כפי שפורסמה, בהתייחסות לסעיפים 3 ו-12. פגיעה קבועה בערך הדירה: הרחבת הבניין לכיוון הבניין תגרום לקרבה משמעותית בין הבניינים, דבר שיגרום לחשיפה ישירה וקבועה של חלונות הדירת המתנגד לבניין הסמוך. הפגיעה בפרטיות כתוצאה מכך תפחית את ערך הדירה באופן קבוע ותפגע באטרקטיביות שלה לשוכרים פוטנציאליים או קונים עתידיים. פגיעה מתמשכת בפרטיות: הקיר המרכזי של דירת המתנגד הכולל חלונות רבים, יהפוך לחשוף בצורה קבועה לבניין

#	מתנגדים	נימוק
		המורחב, במיוחד לחלונות חדרי השינה, חדר העבודה וחדר השירותים. זו אינה פגיעה זמנית אלא קבועה, שתוביל לאובדן פרטיות משמעותי עבור הדיירים הנוכחיים וכל דייר עתידי. השפעה שלילית על איכות החיים: הדיירים יאלצו להתמודד עם פגיעה מתמשכת באיכות חייהם עקב אובדן פרטיות ושינוי משמעותי בנוף, שאינו קשור לרעש זמני אלא להשפעה ארוכת טווח שתימשך גם לאחר סיום העבודות. הפחתה באיכות התאורה הטבעית והאורור: הרחבת הבניין תפגע בכמות האור הטבעי והאורור הנכנסים לדירה, בעיקר דרך החלונות המרכזיים. זו השפעה קבועה על תנאי המגורים בדירה שתפגע ברווחת הדיירים. לאור ההשפעות הקבועות המשמעותיות הללו, אני מבקש לשקול בחיוב את ההתנגדות ולהתחשב בה במסגרת הדיונים על אישור התוכנית.
3	אוהד שחר - אלוני ניסים 21, תל אביב - יפו 6291940	המתנגד הוא בעל דירה 7 ברחוב שולמית 5, המגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה. 1. הרחבת הבניין תיצור קרבה יתרה בין המבנים ותגרום לחשיפה ישירה בין חלונות. 2. נגרמת פגיעה מתמשכת בפרטיות ובאור הטבעי, בעיקר בחדרי שינה, עבודה ושירותים. 3. צפויה ירידת ערך הדירה ופגיעה באטרקטיביותה לשוכרים/קונים. 4. אובדן פרטיות, אורור ונוף יפגעו באיכות החיים של הדיירים באופן קבוע.
4	ארז רוקח - שולמית 5, תל אביב - יפו 6437115	המתנגד הוא בעל דירה ברחוב שולמית 5, המגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה. 1. המרחק בין הבניינים שולמית 3 ושולמית 5 יקטן משמעותית (עפ"י סעיפים 3 ו-12 בהודעה לבעלי עניין). 2. פגיעה מהותית וקבועה בפרטיות דירת המתנגד. 3. קיר "ליבת הבית" של שולמית 5, הכולל חלונות גדולים בסלון, בפינת האוכל ובחדרי השינה, יהפוך לחשוף ישירות לבניין המורחב. 4. הפגיעה נוגעת כמעט לכל חללי הדירה ותשפיע על איכות החיים וערך הנכס.
5	דותן לנגר - שולמית 5, תל אביב - יפו 6437115	המתנגד הוא בעל זכות בנכס ברח' שולמית 5.

נימוק	מתנגדים	#
1. פגיעה מהותית באור הטבעי ובאווור לדירת הקרקע. 2. פגיעה קשה בפרטיות עקב קרבת המבנה החדש לחלונות הדירה. 3. קירוב המבנים יפגע באיכות החיים ובזכויות הקניין, וכתוצאה מכך גם בערך הדירה. 4. היבט תכנוני: מאחר שכיווני האוויר של הדירה מצומצמים לצפון ודרום בלבד – כל חסימה נוספת מהצד הדרומי (שולמית 3) תגרום לפגיעה ישירה ומשמעותית בתנאי המגורים.		
המתנגד הוא בעל זכות בנכס נשוא הבקשה. 1. ייצוג לא מורשה: שם המתנגד מופיע ברשימת המבקשים, למרות שלא חתם על הסכם ולא אישר לחתום בשמו. 2. פגיעה בכיווני אוויר: בנכס שלו קיימים שני כיווני אוויר; התוכנית מבקשת להשאיר רק כיוון אחד, מה שיוביל לאי נוחות משמעותית, במיוחד לדירה במרתף (חצויה מתחת לפני הקרקע). 3. פלישה לשטחי הנכס: לא בוצעה מדידה מדויקת; קיים סיכוי שהצד הדרום-מזרחי של הנכס יפגע עקב בניית מחסנים פרטיים או שימוש ציבורי אחר. 4. אי הסדרת הבנות עם היזם: הבקשות שהועלו מול היזם לא תועדו בכתב בהסכם או בנספח, ובא כוח הדיירים אינו מתייחס אליהן.	יואל רשף - שולמית 3, תל אביב - יפו 6437113	6
המתנגדת בעלת זכות ברח' שולמית 5 1. פגיעה בפרטיות: הקיר המרכזי של הדירה, עם חלונות לשני חדרי שינה, חדר עבודה וחדר שירותים, חשוף לחזית השיפוף. הפגיעה מתמשכת ולא תסתיים עם סיום העבודות. 2. פגיעה בתאורה טבעית ואווור: העבודות עלולות להפחית את כמות האור והאווור הנכנסים לדירה, לפגוע ברווחת המגורים. 3. פגיעה באיכות החיים: רוב חללי הבית המרכזיים יושפעו מרעש, לכלוך והפרעות אחרות במהלך השיפוף. מדובר בפגיעה מתמשכת ולא נקודתית. 4. בקשה לשקול שינוי בחזית הצפונית של התוכנית לצמצום הפגיעה בנקודת ההשקה עם בניין שולמית 5.	משב שלף - שולמית 5, תל אביב - יפו 6437115	7

#	מתנגדים	נימוק
8	ענת נבון - שולמית 5, תל אביב - יפו 6437115	בבעלות אבי המתנגדת יהודה שמיר ת.ז. 002443638 בן ה-98 יש 4 דירות ברחוב שולמית 5, ובאחת מהן הוא מתגורר. שלוש מהדירות הנ"ל פונות ישירות לשולמית 3. הבקשה הנדונה מבקשת לצמצם בצורה דרסטית את המרחק בין הבנינים, דבר זה יפגע ישירות בפרטיות הדירים של שולמית 5 בגלל החלונות הרבים שפונים לכיוון שולמית 3. כמו כן תצומצם בצורה ניכרת כמות האור והאוויר שיכנסו בחלונות הנ"ל. הדבר יפגע ישירות באיכות החיים של הדירים בדירות ובהתאם גם יוריד מערכן.
9	רויטל כרם לוי - שולמית 6, תל אביב - יפו 6437116	ההתנגדות מוגשת בשם בעלי דירות מס' 1, 2, 4, 5, 6, 8, 10 בשולמית 6, שמצויות מול הפרויקט המתוכנן במרחק של מטרים ספורים ממנו. תמצית נימוקי ההתנגדות: 1. עומס תנועה: הרחוב הצר כבר עמוס; מגדל חניה רובוטי ל-17 מכוניות ו-6 קומות מעל הקרקע יגדילו את הצפיפות, יגרמו פקקים וסיכוני תעבורה. 2. מצוקת חניה: הפקעת מקומות חניה ציבוריים לטובת דיירי הבניין החדש תחמיר את הבעיה ותפגע בסטטוס קוו הקיים. 3. תוספת יחידות דיור: הגדלת מספר הדירות בכשליש תחמיר את עומס החניה והתנועה. 4. פגיעה באיכות החיים: רעש, לכלוך והפרעות ממושכות במהלך הבנייה; רעש וצפיפות גם לאחר סיום העבודות. 5. פגיעה בנוף ובמרקם הסביבתי: כריתת עצים בוגרים והפחתת שטחים ירוקים תשתנה את אופי הרחוב והשכונה. 6. עומס על תשתיות: מערכות מים, ביוב וחשמל ישנות עלולות להיפגע. 7. פגיעה בערך הנדל"ן: כל ההשפעות הקבועות האמורות עלולות להפחית את האטרקטיביות של הדירות ולגרום לירידת ערך. 8. חוסר מענה לצרכי דיירי הרחוב: התוכנית לא מספקת פתרונות הולמים לדיירים הקיימים. 9. קיימים פתרונות חלופיים: ניתן לחזק את הבניין ולפתור בעיות חניה בצורה פחות פוגענית, ללא מגדל חניה רובוטי אדיר ממדים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בתאריך 4.9.2025 התקבלה במערכת הרישוי בקשה להסרת ההתנגדות שהוגשה ע"י המתנגדת במסגרת הבקשה להיתר.	התנגדות הוסרה

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
2	הקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5 נגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'. המלצה לקבל את ההתנגדות לעניין החריגה מקווי הבניין והקירבה המתקבלת בין הבניינים.	מומלץ לקבל
3	הקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5 נגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'. המלצה לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לקבל
4	הקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5 נגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'. המלצה לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לקבל
5	הקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5 נגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'. המלצה לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לקבל
6	בתאריך 4.9.2025 התקבלה במערכת הרישוי בקשה להסרת ההתנגדות שהוגשה ע"י המתנגד במסגרת הבקשה להיתר.	התנגדות הוסרה
7	הקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5 נגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'. המלצה לקבל את ההתנגדות. מעבר לכך, לעניין המטרדים הנובעים מהבנייה ניתן לפנות לפיקוח על הבנייה בכל חריגה בנושא.	מומלץ לקבל חלקית
8	הקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5 נגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'. המלצה לקבל את ההתנגדות.	מומלץ לקבל
9	בהתייחס לטענות המועלות בסעיפים 1 ו-2 לעיקרי ההתנגדות: יובהר כי פתרון החניה המוצע ע"י מתקן החניה התת-קרקעי נבדק מההיבט התכנוני והתנועתי והומלץ לאישור ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי. 3. מבדיקה שנעשתה עולה כי מס' יחידות הדיור בקומת התוספת חורג מהמותר ביחידת דיור אחת, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. 4. במקרה של מטרדים החורגים מהוראות החוק ניתן לפנות לפיקוח על הבנייה. 5. התכנון הנופי לרבות שימור, העתקה, וכריתה של עצים קיימים, כמו גם שתילה של עצים חדשים, נבדקה והומלצה לאישור ע"י בוחן גנים ונוף במכון הרישוי. 6. התכנון המוצע הומלץ לאישור ע"י מחלקת תיאום הנדסי. 7. הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. ניתן בנושא זה לפנות לערכאות המתאימות. 8. אין בבקשה זו בכדי לדאוג לפתרונות לבעלי זכויות אחרים מחוץ למגרש נשוא הבקשה. 9. אין הוועדה ממליצה למבקשים על פתרונות כאלה ואחרים. הבקשה להיתר נבדקת ביחס לעמידה בהוראות התכניות התקפות החלות על המגרש, תקנות	מומלץ לקבל חלקית

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	התכנון והבנייה וההנחיות המרחביות.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן קידר 04.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.5.25 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 20.5.25

הבקשה כוללת : תוספת 4 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בנוסף ל - 11 יחידות הקיימות בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. דרישת התקן: 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 17 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל עבור הדירות הקיימות, במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן.

אשפה-מכון רישוי - רן קידר 21.04.2025
בבית משותף ובו 15 דירות מוצג ח. אשפה עם כלי אצירה כנדרש.

גנים ונוף-מכון רישוי - רן קידר 30.06.2024

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 2 עצים בוגרים (רק אחד מהם מחויב ברישיון כריתה ופיצוי נופי) כמפורט בטבלה זו. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות ("4), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,296.00 ₪. סכמת חלחול: תקינה במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן קידר 13.05.2025

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 09.07.2024

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

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	5.00	23.00	2.00	שימור	1,993.00
2	פיקוס השדרות	5.00	20.00	2.00	שימור	1,507.00
3	פיקוס השדרות	5.00	2.00	2.00	כריתה	
4	ושינגטוניה חסונה	10.00	35.00	33.00	כריתה	
5	סיסם הודי	8.00	18.00	9.00	שימור	916.00
6	הדר החושחש	9.00	17.00	3.00	כריתה	
7	מיש בונגה	10.00	17.00	5.00	כריתה	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	הדר הלימון	3.00	11.00	5.00	שימור	125.00
9	פאפיה	6.00	12.00	1.50	כריתה	
11	הדר החושחש	5.00	14.00	4.00	שימור	369.00
12	קליסטמון תרוג	9.00	27.00	8.00	כריתה	3,296.00
13	פיקוס השדרות	2.00	36.00	1.00	שימור	2,442.00
14	פיקוס השדרות	2.50	24.00	1.50	שימור	2,170.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אשר פדי 25.07.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס טרם נבנה

(ע"י דניאל ארזי 16.11.2025)

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח
נערכה ביקורת בשטח בתאריך 16/11/2025

ממצאים

1. קומת המרתף

במהלך הביקורת אותרה דלת פלדה הנראית ככזו המובילה ליחידה נפרדת. לא ניתן היה לוודא זאת באופן מלא, מאחר שלא התאפשרה כניסה ליחידה.

2. קומות א', ב' וג'

נמצא כי בכל אחת מהקומות קיימות **שלוש דלתות** בתחום גרם המדרגות, בעוד שלפי היתר הבנייה מאושרות **שתי דלתות בלבד**

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 28.08.2024)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 21.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 106 בגוש 6903 בבעלות פרטית.

מגירה 2000:

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים.
במידה ושיטת הביסוס תשתנה לחפירה ודיפון עם עוגני קרקע שמוחדרים לשטחי ציבור יש לשוב ולקבל את הסכמת אגף הנכסים.

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

עמ' 265

מידע: 23-01334 רישוי: 24-1687 ת.בניין: 0327-003

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

תאום הנדסי - (ע"י ריטל ללוש 29.08.2024)

המלצה לתת היתר

בקרה הנדסית-יועץ חיצוני - (ע"י גאינה פוגוסוב 09.07.2024)

מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

בקשה לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 636 משנת 1953 "

המסמכים נבדקו ונמצא כי הם תואמים את כל הדרישות.

התקבל:

1.חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3

2.דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה

3.דו"ח קרקע

4.תכנית הגשה/מפת מדידה

5.היתר בניה מקורי למבנה

המסמכים הועברו לבקרה הנדסית אצל יועץ חיצוני לעירייה

לכבוד

אדריכל נדב בר

בוחן רישוי - עיריית ת"א יפו

א.נ.

הנדון : בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 – שלומית 3

גוש: 6903, חלקה: 106 – אישור לדין בוועדה

- החישובים עבור הבניין הקיים התקבלו בתאריך 17/06/2024.

המבקשת היא חברת שלומית 3 נדל"ן בע"מ. המהנדס האחראי לתכנון השלד הוא מהנדס ערן שילר.

מדובר בבניין קיים בן 5 קומות, כאשר הבקשה מתייחסת לתוספת של 2 קומות מעליהן כשהעליונה נסוגה.

הקבצים שהתקבלו כוללים, דו"ח להערכת העמידות הסיסמית לבניין הקיים לפי ת"י 413/3, דו"ח מעבדה לשחזור נתוני אלמנטים מבניים מחברת איזוטופ, כמו כן, צורף דו"ח סקירת קרקע ממשרד רזי דבוש הנדסה גיאוטכנית.

בדקתי את המסמכים ההנדסיים שהוגשו במסגרת פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת למבנה קיים במסגרת תמ"א 38 ואבקש להודיעכם כי:

1. בחנתי את המסמכים ההנדסיים, חוות הדעת וממצאי בדיקות המעבדה.
2. מצאתי כי מולאו הוראות נספח מס' 2 של תמ"א 38 במלואן (בהתייחס לת"י 413/3 החדש).
3. הונחה דעתי כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוגשו ונבדקו על ידי מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הנוכחי מצריכים חיזוק.
4. אני ממליץ לאשר פתיחת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38.
5. נדרשת בדיקה של הפתרון המוצע לפני מתן היתר.
6. במסגרת הפתרון המוצע שיוגש בבקשה להיתר, אין דרישות מיוחדות.

בכבוד רב,
ישראל דוד

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמואל זלצר)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מוצעת בניה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
2. מוצעת הרחבת דירות קיימות (קומות טיפוסיות קיימות א'-ג') מבלי שהוצג פתרון מיגון עבור אחת הדירות הנ"ל בקומה ג', בניגוד להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3. מוצע בינוי בקומת הקרקע המהווה סגירה חלקית של הרצועה המפולשת הנדרשת בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
4. סך מניין יחידות הדיוור (קיימות + חדשות) בקומות הקיימות בהיתר חורג ב-3 יח"ד (1 בכל קומה טיפוסית) מעבר לצפיפות המותרת (8 יח"ד) לפי תכנית 58 התקפה.
5. כתוצאה מחריגה בצפיפות בקומות הקיימות בהיתר (כמפורט בסעיף לעיל) מבוקשת חריגה של יחידת דיוור אחת בקומת התוספת מעבר למותר בהוראות התכנית 3616 א'.
6. בקומות הקיימות מוצעת סגירת מרפסות קיימות, החורגות מעבר לקווי בניין צדדיים, בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א' התקפה.
7. הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א' התקפה.
8. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בניה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - א. מוצעים שינויים ברצועת העמודים הקיימת בחזית הקדמית של קומת הקרקע המהווה פגיעה במאפיינים האדריכליים של רצועת העמודים.
 - ב. מוצע פרזול מלא במעקה הגג הקדמי בניגוד למותר.
9. גובה קומת מרתף תחתונה (-5) עולה על 3.50 מ' (נטו) בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 התקפה.
10. מוצע מסתור כביסה עבור דירה צפונית קיימת בקומת קרקע בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
11. מוצע חיפוי טרספה דמוי עץ בחלק ניכר של חזית קדמית נסוגה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
12. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:
 - א. לא הוצגו כל המידות והמפלסים.
 - ב. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאוסר בהיתר הבניה המקורי וללא כל התייחסות לשטחים ולצפיפות שנוספו ללא היתר.
 - ג. בקומת המרתף (-1) הוצג מחסן ללא היתר בשטח של 62.5 מ"ר העולה על שטח מקסימלי של מחסן דירתי (12 מ"ר) בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 ומבלי שצוין האם מדובר במחסן דירתי או משותף. קיים חשד כי מדובר ביחידת דיוור פעילה ללא היתר - לאור הצגת דו"ח ארנונה של רישום הדיירים בו צוין כי קיים במרתף תא שטח המסווג למגורים בשטח של 41 מ"ר.
 - ד. לא הוצגה חו"ד יועץ מוסמך עבור הקמת נישא חיצונית לבלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי-צפוני ובניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 - ה. לא הוצגו מתקנים טכניים בכל החתכים לצורך בדיקת התאמה לגובה הבנייה המותר לפי הוראות תכנית 3616 א' התקפה.
13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה, לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

14. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן שכן:

- א. בכל הנוגע לקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5, שנגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616 א'.
 - ב. כמו כן לקבל את הטענות בנוגע לחריגה בצפיפות, שכן אכן מבוקשות 3 יחידות דיור בחריגה מהמותר לפי הוראות תכנית 3616 א'.
 15. לדחות את כל יתר טענות המתנגדים, שכן:
 - א. נושאי תנועה וחניה, גנים ונוף ותיאום הנדסי נבדקו ע"י הגורמים הרלוונטיים במסגרת הליך בדיקת הבקשה והומלצו לאישור.
 - ב. במקרה של מטרדים במהלך הבניה החורגים מהוראות החוק ניתן לפנות לפיקוח על הבנייה.
 - ג. הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. ניתן בנושא זה לפנות לערכאות המתאימות.
 - ד. אין בבקשה זו בכדי לדאוג לפתרונות לבעלי זכויות אחרים מחוץ למגרש נשוא הבקשה.
 - ה. אין הוועדה ממליצה למבקשים על סוג התכנון. הבקשה להיתר נבדקת ביחס לעמידה בהוראות התכניות התקפות החלות על המגרש, תקנות התכנון והבנייה וההנחיות המרחביות.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מוצעת בניה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
2. מוצעת הרחבת דירות קיימות (קומות טיפוסיות קיימות א'-ג') מבלי שהוצג פתרון מיגון עבור אחת הדירות הנ"ל בקומה ג', בניגוד להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
3. מוצע בינוי בקומת הקרקע המהווה סגירה חלקית של הרצועה המפולשת הנדרשת בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
4. סך מניין יחידות הדיור (קיימות + חדשות) בקומות הקיימות בהיתר חורג ב-3 יח"ד (1 בכל קומה טיפוסית) מעבר לצפיפות המותרת (8 יח"ד) לפי תכנית 58 התקפה.
5. כתוצאה מחריגה בצפיפות בקומות הקיימות בהיתר (כמפורט בסעיף לעיל) מבוקשת חריגה של יחידת דיור אחת בקומת התוספת מעבר למותר בהוראות התכנית 3616 א'.
6. בקומות הקיימות מוצעת סגירת מרפסות קיימות, החורגות מעבר לקווי בניין צדדיים, בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א' התקפה.
7. הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל-65% משטח הקומה שמתחת, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א' התקפה.
8. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב לתוספות בניה בתחום אזור ההכרזה ברובע 3 כמפורט:
 - א. מוצעים שינויים ברצועת העמודים הקיימת בחזית הקדמית של קומת הקרקע המהווה פגיעה במאפיינים האדריכליים של רצועת העמודים.
 - ב. מוצע פרזול מלא במעקה הגג הקדמי בניגוד למותר.
 9. גובה קומת מרתף תחתונה (-5) עולה על 3.50 מ' (נטו) בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 התקפה.
 10. מוצע מסתור כביסה עבור דירה צפונית קיימת בקומת קרקע בבנייה קשיחה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
 11. מוצע חיפוי טרספה דמוי עץ בחלק ניכר של חזית קדמית נסוגה בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
 12. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה, שכן:
 - א. לא הוצגו כל המידות והמפלסים.

ב. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאוסר בהיתר הבניה המקורי וללא כל התייחסות לשטחים ולצפיפות שנוספו ללא היתר.

ג. בקומת המרתף (1-) הוצג מחסן ללא היתר בשטח של 62.5 מ"ר העולה על שטח מקסימלי של מחסן דירתי (12 מ"ר) בניגוד למותר בהוראות תכנית ע1 ומבלי שצוין האם מדובר במחסן דירתי או משותף. קיים חשד כי מדובר ביחידת דיור פעילה ללא היתר - לאור הצגת דו"ח ארנונה של רישום הדיירים בו צוין כי קיים במרתף תא שטח המסווג למגורים בשטח של 41 מ"ר.

ד. לא הוצגה חו"ד יועץ מוסמך עבור הקמת נישא חיצונית לבלוני גז בצמוד לגבול המגרש הצדדי-צפוני ובניגוד להוראות תכנית 3616א'.

ה. לא הוצגו מתקנים טכניים בכל החתכים לצורך בדיקת התאמה לגובה הבנייה המותר לפי הוראות תכנית 3616א' התקפה.

13. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616א' התקפה, תקנות התכנון והבנייה, לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

14. לקבל את טענות המתנגדים בחלקן שכן:

א. בכל הנוגע לקירבה המבוקשת בין הבניינים של רח' שולמית 3 ו-5, שנגרמת עקב חריגה מקווי הבניין שלא ניתן לאשר בתכנון הקיים, הנוגדת את הוראות תכנית 3616א'.

ב. כמו כן לקבל את הטענות בנוגע לחריגה בצפיפות, שכן אכן מבוקשות 3 יחידות דיור בחריגה מהמותר לפי הוראות תכנית 3616א'.

15. לדחות את כל יתר טענות המתנגדים, שכן:

א. נושאי תנועה וחניה, גנים ונוף ותיאום הנדסי נבדקו ע"י הגורמים הרלוונטיים במסגרת הליך בדיקת הבקשה והומלצו לאישור.

ב. במקרה של מטרדים במהלך הבניה החורגים מהוראות החוק ניתן לפנות לפיקוח על הבנייה.

ג. הוועדה אינה דנה בנושאים קנייניים. ניתן בנושא זה לפנות לערכאות המתאימות.

ד. אין בבקשה זו בכדי לדאוג לפתרונות לבעלי זכויות אחרים מחוץ למגרש נשוא הבקשה.

ה. אין הוועדה ממליצה למבקשים על סוג התכנון. הבקשה להיתר נבדקת ביחס לעמידה בהוראות התכניות התקפות החלות על המגרש, תקנות התכנון והבנייה וההנחיות המרחביות.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0945	תאריך הגשה	26/06/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	אלנבי 35א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6913/30	תיק בניין	035-0004א
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, תת"ל/70א	שטח המגרש	331.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ש.ל דוד ייזום נדל"ן בע"מ	ת.ד. 90850, נווה אילן 9085000
בעל זכות בנכס	יחזקאל שיר	דיסקין 11, ירושלים 9644013
בעל זכות בנכס	יחזקאל זרגרי	אלנבי 35, תל אביב - יפו 6332509
בעל זכות בנכס	הנריאטה גזית	נורית 1, כפר סבא 4441309
בעל זכות בנכס	רבקה קלימובסקי	מירקין מרדכי 23, פתח תקווה 4955600
בעל זכות בנכס	מזל בן נתן	ת.ד. 79285, בית עזרא 7928500
בעל זכות בנכס	לידיה שיר	ת.ד. 96440, ירושלים
בעל זכות בנכס	אולגה אילין	בן יהודה 53, תל אביב - יפו 6343101
בעל זכות בנכס	ג'רון ג'וריס ג' דובאו	אלנבי 35, תל אביב - יפו 6332509
עורך ראשי	אלדד נתן	עין כרם 254, ירושלים 9574424
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	דוד בן דוד	ת.ד. 121, בית נקופה 9083000

חו"ד מכון הרישוי:
מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 25.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 21.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 04/01/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 11/09/2024

הבקשה כוללת:
תוספת 7 יחידות דיור (6 בשטח עד 120 מ"ר ו-1 בשטח של מעל 120 מ"ר) למבנה מגורים קיים ובו 6 יחידות דיור

דרישת התקן:
7.33 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
1 מקום חניה לאופנוע
7 מקומות חניה לאופניים

חסר:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

1 מקום חניה לאופנוע

7 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

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

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 05.03.2024

חוות דעת על סמך תכנית שהוטענה ב-3.3.24:

בית משותף, ובו 13 דירות ושטח מסחרי של כ- 160 מ"ר. מוצג חדר ובו:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כתומים בנפח 360 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר

מכבש קרטונים ואזור אחסנה לקרטונים.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 12.12.2022

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 5 המיועד לכריתה הוא עץ מת עם ערך פיצוי נופי 0. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ. כל הגדרות בהיקף המגרש מיועדות לשימור. שימור העצים יהיה בליווי אגרונומי צמוד.

אדריכל-מכון רישוי - נדב פרסקו 31.12.2023

מאושר מבחינת הנושאים הנוגעים למכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 08.11.2022

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה, יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב' בשלב בדיקות התכן. המלצת התחנה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	16.00	61.00	3.00	שימור	25,588.00
2	פיקוס השדרות	16.00	53.00	3.00	שימור	19,316.00
3	פיקוס השדרות	14.00	54.00	3.00	שימור	20,052.00
4	ברוש מצוי	14.00	31.00	1.00	שימור	4,563.00
5	עץ מת				כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה	10.00	38.00	1.00	שימור	3,346.00

מהות הדיון הנוסף:

תיקון חוו"ד מהנדס ותיקון חוו"ד תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ואישור פטור מתשלום קרן חניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לתיקון החלטת מס' 19 בוועדה מקומית מס' 2-24-0016 מתאריך 09.10.2024. לאחר דיון הוועדה המקומית פנו עורך הבקשה והמבקש לתחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי לצורך קבלת פטור מתשלום קרן חנייה מאחר ומאחר והמגרש נמצא במקטע רחוב בקרבת קו רכבת סגול או ירוק (ראה חוו"ד מכון הרישוי). לפי כך קיים צורך לתקן חוו"ד מהנדס ולבטל את הסעיף מס' 2 בהחלטה, אשר קבע: "לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה".

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לעדכן את חוו"ד תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ולאשר פטור תקן חניה מאחר והמגרש נמצא במקטע רחוב בקרבת קו רכבת סגול או ירוק (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר).
2. לבטל סעיף מס' 2 בהחלטת הוועדה מתאריך -09.10.2024.

דרכט קודם

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

חיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים (למעט לקומת הקרקע). פירוק גגות אסבסט.
 - קומת קרקע - 4 יחידות מסחר קיימות. שינויים בחלוקה פנימית לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית. הסדרת חדר אשפה בתחום הקירות יורדים של מגדל ממ"דים.
 - קומת גלריה קיימת - יציע אחד קיים לכל יחידה מסחרית קיימת. בתחום קירות מגדל הממ"דים - מאגר מים וחדר משאבות.
 - בקומה א' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 2. הסדרת מרפסת צד.
 - בקומה ב' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6. הסדרת מרפסת צד.
 - קומה ג' קיימת חלקית - השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הרחבת מרפסת קיימת לחזית בהתאמה למרפסות הקיימות בקומות מתחת. הסדרת מרפסת צד.
 - קומה ד' החדשה - עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הסדרת מרפסת צד.
 - הקמת קומת גג חלקית (קומה ה') - עבור יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גג המוצמדת לדירה ופרגולת בטון מעליה.
 - בחצר העורפית - הסדרת נישה לבלוני גז, גיבון ונטיעות.
- סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע עם קומת גלריה) וקומות גג חלקית, עבור 13 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.

מצב קיים:

מבנה קיים בן 3 קומות: קומה מסחרית, קומת ביניים, ומעליהן 2 קומות מגורים ובנייה חלקית על הגג.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
לא נמצא היתר לבניין המקורי, אם זאת נמצאו היתרי שינויים להלן:			
28/10/1935	1762		שינויים פנימיים ותוספת שטח בקומה ב', בניית קומה ג'. 2 יח"ד בקומה.
16/05/1951	130		תוספת יח"ד אחת בקומה ג'.
05/07/1954	374		תוספת בנייה על הגג עבור חדר יציאה לגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 13 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלים ובעל זכות בנכס ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות.

תוספות ושינויים (5,6), תכנית 44, אזור ההכרזה, מדיניות תמ"א 38, התאמה לתכנית המופקדת לרבעים 5-

6

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין (תכנית 44):			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קדמי	0.00 מ' לרח' אלנבי	0.00 מ'	
צדדי צפוני	0.00 מ' בנוי בקיר משותף.	0.00 מ'	
צדדי דרומי	3.0 מ'	1.71 מ' - קיים + חיזוק	
אחורי	5.0 מ'	0.21 מ' - 3.64 מ' - קיים + חיזוק	
קווי בניין לממ"דים	2.0 מ' - לצד	2.00 מ' עבור מגדל ממ"דים - פורסמה הקלה.	
	3.0 מ' - לאחור	3.00 מ' עבור מגדל ממ"דים - פורסמה הקלה.	
	התאמה למופקדת:	תואם את המופקדת	
מספר קומות:	תכנית 44 5 קומות (כולל קומת קרקע, ביניים + 3 קומות טיפוסיות)		
	+תמ"א 38 2 קומות וקומת גג חלקית = 6 קומות וקומת גג חלקית התאמה למופקדת: 6 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
תוספת זכויות בנייה: תמ"א 3	הגדלת יחידות הדיור עד 13 מ"ר + ממ"דים + 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית (עד 50%) התאמה למופקדת: לאחר התוספת לפי נפחי בניה המותרות לפי תכנית.	תוספת שטח כ- 12.5 מ"ר לקומה עבור מגדל ממ"דים ומאגר מים בקומת הביניים. 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת מורחבת וקומה חלקית (ראה הערה מס' 2).	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ובכל מקרה שלא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש וכן לא יעלו על 325% מגודל המגרש (מגרש עד 500 מ"ר), קטן ביניהם. בנוי קיים – כ- 858 מ"ר. 200% - 1716 מ"ר. 325% מגודל המגרש – 1075.75 מ"ר	1560 מ"ר - פורסמה הקלה לחריגה מתכנית מופקדת. (ראה הערה מס' 1)	
צפיפות:	מספר יחידות בדיוור המרבי בקומות החדשות לא יעלה על מס' יחידות דיוור קיימות בהיתר בקומה הטיפוסית. = 3 יח"ד בכל קומה + תוספת יחידת דיוור על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר = סה"כ: 7 יחידות דיוור חדשות התאמה למופקדת: ברחובות מסחריים ראשים מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות חדשות מקדם צפיפות 65 המחושב מסך כל השטחי התוספת למגורים. 623.8/65 = 9.6 יח"ד בקומות החדשות.	3 יח"ד בכל קומה טיפוסית (בהתאם להיתר מס') X 2 קומות = 6 יח"ד + יחידת דיוור אחת על הגג סה"כ: 7 יח"ד חדשות	
גובה קומה טיפוסית	3.30 מ' התאמה למופקדת: גובה קומות התוספת לא יעלה על 3.4 מ'	3.30 מ' בקומות הטיפוסיות	
קומת הגג תכסית	עד 50% מקונטור הקומה שמתחת – לא כולל מרפסות	65% - פורסמה הקלה להגדלת התכסית, שנית שניתן לאשר בהתאמה לתכנית המופקדת.	
נסיגות	בתוספות בנייה: 3.00 מ' לחזית	3.30 מ' לכיוון רח' אלנבי	
גובה הקומה	3.30 מרצפה לרצפה	3.40 מ'	

עמ' 275

מידע: 22-02427 רישוי: 23-0945 ת.בניין: 0004-035א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
ברוטו	4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון. התאמה למופקדת: עד 65% נסיגות 3.00 מ' לחזית קדמית	4.5 מ' 65% 3.30 מ' לכיוון רח' אלנבי	
מרפסות	לא ניתן להוסיף מרפסות חדשות בקומות הקיימות בקומות התוספת ניתן להוסיף מרפסות בתוואי מרפסות הקיימות. התאמה למופקדת: בקומות החדשות מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מרפסות בקומות החדשות בתוואי של המרפסות הקיימות.	
עיצוב החזית מרפסות	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים בליטות וכו' התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
מרפסות	יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים . לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין . לא יותר עיבוי רצפת המרפסת. התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
מעקות הגג	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית . גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ - 90 ס"מ		

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ממפלס הרצפה. התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	
חומרי גמר	חומר הגמר העיקרי , עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים התאמה למופקדת: בהתאם למפורט בהנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	בהתאם להנחיות העיצוב	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	לא	לא סומן אזור לכל חלקי הדירות. יינתן כתנאי טכני.
שטח המצללה	כן	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	כן	
מרפסת	כן	
פיתוח שטח /גדרות	כן	
מפלס כניסה קובעת	כן	

הערות נוספות:

1. בתאריך 22.12.22 הופקדה תכנית 4320 לרובעים 5 ו-6. פגישות תיאום מוקדם לבקשה הנדונה התקיימו לפני הפקדת התכנית והבקשה נפתחה בהתאמה לתנאים המגבילים לפי סעיפים 77-78 ברובעים 5 ו אך בחלק מהנושאים בסתירה לתכנית המופקדת. 3. בתאריך 26.02.23 התקיימה פגישה לנושא התייחסות לבקשות להיתרי בנייה בתקופת הפקדת תכנית רובע 5 ו-6 אצל מהנדס העיר. במהלך הפגישה הובהר כי קיימים נושאים בסעיפים 77-78 שאינם תואמים את הוראות התכנית המופקדת כגון קווי בניין, שימושים בקומת הקרקע במגרשים ברחובות מסחריים, אחוזי בנייה. נדרש לגבש הנחיות להוצאת היתרי בניה בתקופת המעבר עד לאישור התכנית. לאחר מכן התקיימה פגישה נוספת ב- 12/02/2024 בה סוכם: א. בקשות בתחום רובע 5 ו-6 שעברו תנאי סף וקיבלו אישור להתקדם לפרסומים לפני הפקדת התכנית בתאריך 22.12.22, יומלצו בחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97 (א) (1) לחוק התכנון והבנייה. ב. בנוסף לנאמר בסעיף 1, בקשות עם תיק מידע שיצאו לפני המופקדת בהתאם לסעיף 77-78 וטענו למערכת בקשה לבדיקת תנאי סף ראשונית או לחילופין קיימו תיאומים מוקדמים, לפני הפקדת התכנית, יומלצו אף הן לחריגה מהתכנית המופקדת בהתאם לסעיף 97(א) לחוק התכנון והבנייה. ג. שאר הבקשות אשר לא נמנים בסעיפים 1 ו-2, כולל בקשות שקיבלו תיקי מידע לפני הפקדת התכנית והסתמכו על 77-78, יידרשו להתאמת הבקשה להוראות המופקדת. פגישות תיאום מוקדם לבקשה הנדונה התקיימו בתאריכים 27/02/2022, 08/05/2022 ו- 31/05/2022 (לפני הפקדת התכנית), לפי כך הוחלט להוציא את הבקשה להשלמת פרסומים מתכנית מופקדת. 2. קומת הגג מבוקשת בתכסית 65% בהקלה להגדלת תכסית במסגרת הזכויות המותרות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר
2	הוספת 2 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

#	הקלה
3	הוספת 4 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין 13 יח"ד
4	הגדלת תכסית בניה על הגג ל 65%
5	הקלה מגובה בניה על הגג
6	הקלה לאי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות צד ועורף
7	הקלה להקמת פרגולה מבטון
8	חריגה באחוזי הבניה מ 325% המותרים לפי תכנית מופקדת

תאריך הודעה אחרונה: 06/08/2024 ולא התקבלו התנגדויות

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. מדובר בבניין סה"כ 5 קומות (כולל קומת מסחר עם גלריה) וקומת גג חלקית.
3	אינה הקלה, אלא פרסום לצורך יידוע הציבור אודות הבנייה מכוח תמ"א 38.
4	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
5	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
6	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
7	ניתן לאשר בהתאם למגמת התכנון באזור ובהתאמה לתכנית המופקדת לרובעים 5-6.
8	ניתן לאשר לאור האמור בהערות לבקשה ונוכח הפרסום שנעשה.

חו"ד מכון הרישוי

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	16.00	61.00	3.00	שימור	25,588.00
2	פיקוס השדרות	16.00	53.00	3.00	שימור	19,316.00
3	פיקוס השדרות	14.00	54.00	3.00	שימור	20,052.00
4	ברוש מצוי	14.00	31.00	1.00	שימור	4,563.00
5	עץ מת	0.00	0.00	0.00	כריתה	0.00
6	פלפלון דמוי אלה	10.00	38.00	1.00	שימור	3,346.00

חו"ד פיקוח

(ע"י איציק אשל 03.05.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
טרם נהרס. טרם בנוי.

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 05.03.2023)

המלצה לשבץ לווועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: "החיבור נותר במיקום הקיים ללא שינוי ובנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש" חיבור ביוב - תקין הערה: " החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי " האם נשאר 15% שטח לחילחול (בניה חדשה) - לא תקין- יש לצרף סכמה המציגה שטח חלחול עפ"י דרישה הערה: יש לצרף סכמה של ניהול מי הנגר או יש להגיע עד ל15% שטחי מי נגר. בדיקה לאגירה והגברת

לחץ (מאגרים + משאבות) - תקין- קיים מאגר מים בקומות המרתף/תת קרקעי/בקומת קרקע הערה: בקומת גלריה

נכסים - (ע"י טל נחשון 19.04.2023)

המלצה לתת היתר

מגירה 100:

המרפסות החדשות סומנו בתכנית הראשית במגירה 100.

מגירה 2000:

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

תנאי לקבלת היתר:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

תנאי לקבלת תעודת גמר:

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 21.12.2022)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים (למעט לקומת הקרקע). פירוק גגות אסבסט.

- קומת קרקע - 4 יחידות מסחר קיימות. שינויים בחלוקה פנימית לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית. הסדרת חדר אשפה בתחום הקירות יורדים של מגדל ממ"דים.

- קומת גלריה קיימת - יציע אחד קיים לכל יחידה מסחרית קיימת. בתחום קירות מגדל הממ"דים - מאגר מים וחדר משאבות.

- בקומה א' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 2. הסדרת מרפסת צד.

- בקומה ב' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6. הסדרת מרפסת צד.

- קומה ג' קיימת חלקית - השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הרחבת מרפסת קיימת לחזית בהתאמה למרפסות הקיימות בקומות מתחת. הסדרת מרפסת צד.

- קומה ד' החדשה - עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הסדרת מרפסת צד.

- הקמת קומת גג חלקית (קומה ה') - עבור יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גג המוצמדת לדירה ופרגולת בטון מעליה.

בחצר העורפית - הסדרת נישא לבלוני גז, גיבון ונטיעות.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 13 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.

תמריצי תמ"א הבאים:

1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
2. הוספת 2 קומות וזכויות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע מסחרית.
3. הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג ל 65%
2. הקלה מגובה בניה על הגג
3. הקלה לאי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות צד ועורף
4. הקלה להקמת פרגולה מבטון

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבניה מעבר ל 325% בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
 2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

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	לתשומת לב בעל ההיתר ומבצע הבניה: בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך (ראה נספח 2 של הוראות תמ"א 38).
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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

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	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/10/2022 שמספרו 202202427 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

אלחנן זבולון: רחוב תקוע באמצע, איך הולכים לבנות את זה?

ראובן לדיאנסקי: משאית זבל תיכנס לשם להוציא זבל? מקבלים היתר וצריך להיות כתוב זכות גישה לבניין.

אלחנן זבולון: לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0016-24-2 מתאריך 09/10/2024

1. לאשר את הבקשה לחיזוק ותוספת לבניין קיים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, כמפורט:

- לכל גובה הבניין - חיזוק הבניין בחזיתות צד ועורף, תוספת פיר מעלית פנימית, ומגדל ממ"דים (למעט לקומת הקרקע). פירוק גגות אסבסט.

- קומת קרקע - 4 יחידות מסחר קיימות. שינויים בחלוקה פנימית לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית.

הסדרת חדר אשפה בתחום הקירות יורדים של מגדל ממ"דים.

- קומת גלריה קיימת - יציע אחד קיים לכל יחידה מסחרית קיימת. בתחום קירות מגדל הממ"דים - מאגר

מים וחדר משאבות.

- בקומה א' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 2. הסדרת מרפסת צד.
- בקומה ב' הקיימת - שינויים בחלוקת שטח הקומה לצורך תכנון מסדרון גישה למעלית, קיימות 3 יח"ד בקומה. תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 6. הסדרת מרפסת צד.
- קומה ג' קיימת חלקית - השלמת בנייה הקיימת בקומה לקומה מלאה, עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הרחבת מרפסת קיימת לחזית בהתאמה למרפסות הקיימות בקומות מתחת. הסדרת מרפסת צד.
- קומה ד' החדשה - עבור סה"כ 3 יח"ד עם מרפסות ופתרון מיגון ע"י שיפור מיגון ל-2 יח"ד וממ"ד ליח"ד שלישית. הסדרת מרפסת צד.
- הקמת קומת גג חלקית (קומה ה') - עבור יחידת דיור אחת עם פתרון מיגון ע"י ממ"ד, מרפסת גג המוצמדת לדירה ופרגולת בטון מעליה.
- בחצר העורפית - הסדרת נישא לכלוני גז, גיבון ונטיעות.

סה"כ לאחר התוספת המבוקשת מתקבל בניין בן 5 קומות (כולל מסחר בקרקע) וקומות גג חלקית, עבור 13 יח"ד ו-4 יחידות מסחר.

תמריצי תמ"א הבאים:

1. הקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
2. הוספת 2 קומות וזכויות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 5 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע מסחרית.
3. הוספת 3 יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית בניה על הגג ל 65%
2. הקלה מגובה בניה על הגג
3. הקלה לאי נסיגה של בניה על הגג מחזיתות צד ועורף
4. הקלה להקמת פרגולה מבטון

כולל חריגה מהתכנית המופקדת:

1. חריגה באחוזי הבניה מעבר ל 325% בחריגה מתכנית המופקדת לפי ס' 97 לחוק.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה.

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

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות. הסדרת התשלום תתבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות

#	תנאי
	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	יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כלשהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

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	יש להגיש למחלקת פיקוח על הבניה את "טופס אחריות לביצוע פרוייקט מורכב", כשהוא מלא וחתום על ידי כל הנוגעים בדבר. את הטופס ניתן להוריד מדף תחנת קונסטרוקציה אשר תחת קבוצת תחנות מכון הרישוי באתר האינטרנט העירוני.
4	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
2	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3	שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 26/10/2022 שמספרו 202202427 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
4	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8	יש לבצע 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 - עיריית תל אביב יפו.
9	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

איריס גלאי: סעיף 1 לעדכן: לאשר פטור מתקן חנייה לפי סעיף 12, תקנות התכנון והבנייה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 17 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לעדכן את חו"ד תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ולאשר פטור תקן חניה לפי תקנה 2 ו' מאחר והמגרש נמצא במקטע רחוב בקרבת קו רכבת סגול או ירוק (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר).
2. לבטל סעיף מס' 2 בהחלטת הוועדה מתאריך -09.10.2024.

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	25-0902	תאריך הגשה	12/05/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	ארניה אוסוולדו 8	שכונה	גני שרונה	
גוש/חלקה	7101/8	תיק בניין	1229-008	
מס' תב"ע	5/3000, 2595, 2270, תמ"א/1, תעא/3000	שטח המגרש	9,107.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יואב זהבי	שדרות ההשכלה 12, תל אביב - יפו 6789012
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	ערן לשם	ז'בוטינסקי 9, בני ברק 5126417
מתכנן שלד	שי מילר	גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	בני גולדשטיין	דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הועדה מ-03/09/2025 לתת התייחסות לתוספת החמישית

נימוקי הדיון הנוסף:

בבקשה המקורית 18-0735 ועדה מקומית בהחלטתה מתאריך 10/04/2019 צוין "ב. בהסתמך על חו"ד שימור, לאשר פטור מדרישות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק, בכפוף לחו"ד יועץ בטיחות".
הדבר לא נרשם בהיתר המילולי שניתן לפרויקט

כעת מחלקת השימור שוב חוזרת על המלצתה לפטור מדרישות בטיחות על סמך התוספת החמישית.
להלן חו"ד השימור:

"פנייה לוועדה בנושא הקלה לדרושות בטיחות עבור מבנים לשימור לפי התוספת החמישית לחוק:
יש לאשר את גדלי ומפלסי הפתחים המקוריים במבנים לשימור שבמגרש (ספי החלונות והדלתות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנים לשימור (רוחב חדרי המדרגות, גובה מעקות ומדרגות בחדרי המדרגות), ללא שינוי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור."

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י שמעון גל)

בהמשך להחלטת הועדה מ-03/09/2025 לאשר לפטור מדרישות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק: לאשר את גדלי ומפלסי הפתחים המקוריים במבנים לשימור שבמגרש (ספי החלונות והדלתות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנים לשימור (רוחב חדרי המדרגות, גובה

עמ' 285

מידע: 23-00680 רישוי: 25-0902 ת.בניין: 1229-008

**מעקות ומדרגות בחדרי המדרגות), ללא שינוי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע
למבנים לשימור.**

זרפט קודם

עמ' 286

מידע: 23-00680 רישוי: 25-0902 ת.בניין: 1229-008

מהות הבקשה: (שמעון גל)

שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור:

פיתוח

- שינוי מיקום חדר תת קרקעי לגמל מים
- עדכון כולל של פירי אוורור חברת חשמל שכולל תוספת במת דק, אזורי ישיבה, גינות, ערוגות מוגבהות ופרגולות
- עדכון גדר לשימור
- ביטול סגירות חורף
- תוספת מדשאות בתכנית צמחייה לבקשת מחלקת שפ"ע
- עדכון מיקום סקילייט מבנה לשימור ארניה 8

מרתפים

- מרתף 5:- תוספת 41 מחסנים (סה"כ- 110 מחסנים) ועדכון גודל מחסנים קיימים
- מרתף 4:- תוספת 32 מחסנים (סה"כ- 89 מחסנים), עדכון גודל מחסנים קיימים והקטנת לובי ציבורי בבניין B
- מרתף 3:- תוספת מחסן (סה"כ- 67 מחסנים), עדכון גודל מחסנים קיימים והקטנת לובי ציבורי בבניין B
- מרתף 2:- תוספת 23 מחסנים (סה"כ- 25 מחסנים), עדכון גודל מחסנים. תוספת מעלון עבור גני הילדים בבניין B לפי דרישת משרד החינוך. עדכון גודל חדרי חשמל פרטיים.
- מרתף 1:- עדכון תכנון חדרי הנהלה בבניין C, עדכון תכנון פנים חדר כושר. עדכון גאומטריה לפלנום אוורור חדרי טרפו. שינוי תצורת מדרגות ממבנה לשימור ארניה 8

בניין A

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, תוספת פיר אוורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: תוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים.
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גאומטריה לפירי אוורור ושחרור עשן.

בניין B

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, תוספת פיר אוורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית בשטח ציבורי.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: תוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים. ביטול דלת כניסה משנית לדירה דרום מזרחית בקומות 35, 37
- קומה 38: עדכון מחיצות פנים והגדלת מרפסת. (תוספת שטח)
- קומה 39 (גג תחתון): עדכון קירות גרעין הבניין, מאגרי מים, גאומטריה של בריכה, הגבהת מעקים בכ- 3 מ' והגבהת גגון.
- קומה 40: עדכון גאומטריה לפירי אוורור ושחרור עשן.

בניין C

- קרקע: שינויים בחלוקה פנימית, עדכון עמודי קונסטרוקציה, תוספת פיר אוורור,
- קומה 1 (טכנית): עדכון מחיצות פלנומים לאורור החניון וחדרים טכניים.
- קומות 2-5: עדכון בחלוקה פנימית.
- קומה 6: עדכון מיקום קירות מחיצה בין מרפסות גג.
- קומה 10: תוספת קירוי מעל גזוזטרה בקומה 9
- קומות 34-37: עדכון מחיצות פנים.

מצב קיים:

אתר בניה בשלבים סופיים (ראה חו"ד פיקוח בהמשך) הכולל:
3 מבנים לשימור (2-3 קומות) ו- 3 מגדלי מגורים בני 40 קומות, קומת מסחר בקרקע, 5 קומות משרדים, 33 קומות מגורים וגג טכני. מרתף חניה תת קרקעי בן 5 קומות ובורות מעליות עבור חניות, מתקנים טכניים, אחסנה וחדר כושר במרתף 1- ודרך תת קרקעית עבור מתקנים טכניים ומיסעה ציבורית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
18-0735	17/05/2018	21-0315	14/04/2021	1. שימור 3 בניינים הקיימים במגרש. 2. הקמת 3 בניינים בני 40 קומות, בכל בניין
17-1809	12/11/2017	18-0097	12/02/2018	הריסה
18-0407	12/03/2018	18-0779	03/09/2018	חפירה ודיפון בגבולות המגרש עם עוגנים זמניים.
20-1247	07/09/2020	20-0778	20/10/2020	- שימור עץ אחד, וכריתת 4 עצים; - שינויים בתוואי קיר הדיפון המזרחי; - תוספת כלונסאות וקירות ביסוס עבור פירי המעלית בתחום החפירה.
24-0460	31/03/2024	24-0658	15/04/2024	הארכת תוקף היתר מספר 21-0315 לשלוש שנים נוספות ועד 14.4.2027

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הוצג חוזה חכירה ל98 שנה, הבקשה המקורית חתומה ע"י רמ"י והתקבל אישור של חברת יהל מהנדסים. נשלחה הודעה לרמ"י

התאמה לתב"ע (תכנית 3000 מגרשים, 5.1, 5.2, 5.3 אזור מגרש מיוחד + תכנית בינוי לביצוע תא\5\3000)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
זכויות בניה כוללות ביחידת תכנון 5	שטחים עיקריים: מגורים: 31,350 מ"ר + 6,333 מ"ר שאושרו מכוח הוראת כחלון. סה"כ- 37,683 מ"ר	מגורים: קיים: 37,683 מ"ר+ זיכוי: 153 מ"ר - מבוקש: 143 מ"ר + סה"כ: 37,583 מ"ר	זיכוי של 153 מ"ר עבור שטחים שחושבו בטעות כשטח עיקרי למרפסות עליונות (קומות 35, 36, 37) יתרה: כ- 10 מ"ר
	מבנים לשימור עבור מסחר ותעסוקה - 1,287.3 מ"ר	קיים: 712 מ"ר מבוקש: 20 מ"ר סה"כ: 732 מ"ר	יתרה: 535.3 מ"ר

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

הבקשה כוללת שינויים בפיתוח שטח ובהסדרת פתחי אוורור בפינה דרום- מערבית של המגרש. הפתרון שהוצג תואם עם אדריכל העיר, ראה חוות דעת בהמשך. הוצגו שינויים בחלוקת השטחים ומיקום שטחי כיתות גן/ מעונות ים וחצרות גן בקומות מיועדות למבני ציבור בבניין B.

- השינויים המבוקשים כוללים תוספת שטח עיקרי, הגדלת מרפסות לדירות בקומות 38, בשטח כולל של 35 מ"ר, קירוי 3 מרפסות בקומה 10 בשטח כולל של כ-15 מ"ר, תוספת שטח גלריה של קומה ראשונה בשטח של כ-128 מ"ר ותוספת שטח ציבורי בקומה 5 בכ-20 מ"ר.

- לפי חישוב שטחים בהיתר המקורי, לא נוצלו כל הזכויות משימור עבור מסחר ותעסוקה. קיימת יתרה של כ- 575.3 מ"ר שניתן לנצל להגדלת שטחים של כ- 20 מ"ר בקומה 5. (שימוש משרדי בשטחי ציבור)

- במסגרת ההיתר המקורי, שטחי מרפסות וגזוזטראות לא מקורות (במפלס העליון) וששטחן עד 14 מ"ר חושבו במניין שטחים עיקריים. מבוקש לא להכליל את השטחים אלה כשטח לחישוב.

- בקומה 38 קיזוז שטחי מרפסות אלו עם הגדלת מרפסות המבוקשות בהיקף של כ- 35 מ"ר, ללא שינוי בחישוב שטחים.

- בקומות 35, 36, 37, החישוב מאפשר יתרה של כ- 153 מ"ר שמנוצלות עבור תוספת שטח גלריה של קומה ראשונה של כ-128 מ"ר ועוד כ- 15 מ"ר לקירוי גזוזטראות בקומה 10. (סה"כ, כ- 143 מ"ר)

- הבקשה כוללת הגבהת מעקים להסתרת מתקנים טכניים על הגג ותוספת מתקן ניקוי לטיפול בחזיתות המגדלים.

לאחר ההגבהה, הגובה המרבי עבור המתקן הוא כ- 145 מ' מעל מפלס 0.00 וכ- 165 מ' מעל פני הים. לפי תוכנית 3000, גובה המבנה יהיה 120 מ' מעל פני הים.

פורסמה הקלה להגבהת המבנה עד גובה של 165 מ' מעל פני הים שאושרה בהיתר המקורי במסגרת החלטת וועדה מ- 10.4.2019 "הגבהת הבניין עד לגובה של 165 מ' לעומת 120 מ' המותרים על פי התוכנית, כולל מתקן ניקוי"

בהיתר המקורי הוצג לא בגובה המרבי שהותר אלא בגובה של כ- 160 מ'. על פי התייעצות עם השירות המשפטי ניתן לנצל את היתרה שאושרה ללא פרסום נוסף.

יודגש, שניתן אישור רת"א לגובה של 165 מ' מעל פני הים.

אישור משרד הבטחון מאושר עד לגובה של 165 מ'

בדיקת הבקשה בוצעה בהסתמך על המפרט המעודכן מ-12.08.25

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 11.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

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

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב בר 03.06.2025

הבקשה כוללת שינויים פנימיים הנוגעים למרחבים המוגנים.

יש להציג לאחר הוועדה אישור חתום של פיקוד העורף למוצג 16200 - אישור פיקוד העורף-אחרי ועדה

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 30.04.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח, אחרי תיקון לפי דרישתנו.
המבוקש בנוי חלקית: בקומת הקרקע טרם הרסי 4 מבנים של פירי אוורור, הקיימים בחצר אחורית של "מגדל A".
קיים צו הריסה מנהלי מס' 2024-1561 וצו הפסקת עבודה מס': 2024-3054 - על שינויים בקומת הקרקע.

חו"ד נוספות

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמלניצקי 20.03.2025)

חו"ד לתיק ורוד
שלום,

התכנית שהוזנה למערכת בתאריך 18.03.25 נבדקה ואושרה במח' השימור.
להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר:
20/03/2025

**גוש 7101 מגרש מס' 5, שימור מבנים טמפלריים ובניית מגדלים חדשים לפי תכנית מס' 3000
המגרש מכיל שלושה מבנים לשימור לאורך הרחוב: ארניה אוסוולדו מס' 8, מס' 14, מס' 18
חו"ד מחלקת שימור לבקשה להיתר שינויים**

במסגרת היתר זה מבקשים לאשר שינויים ביחס להיתר מס' 20-0778 שניתן בספטמבר 2020.
השינויים המבוקשים מכילים בין היתר שינויים קלים במבנים לשימור ללא שינוי במעטפת החיצונית של המבנים
ההיסטוריים, ללא שינוי בשטחים ושינויים בפיתוח שטח המגרש באזור המרחב הציבורי, שנמצא בקצה הדרומי של
רח' ארניה.
במסגרת ההיתר ישומרו שלושת המבנים הטמפלריים הנמצאים במגרש, שהוכרזו לשימור מכוח תכנית מס' 3000,
כולל שמירת הגינות הסמוכות למבנים ההיסטוריים, כחלק מהמושבה החקלאית שרונה, כולל שחזור גדרות
בהתאם לפרטים המקוריים לאורך רחוב ארניה אוסוולדו, ישומר עץ פיקוס וותיק שנמצא בסמוך למבנה ארניה
אוסוולדו 14, המוגן בתב"ע 3000. במסגרת הפרויקט תתווסף בנייה חדשה (מגדלים) בסמוך לחזיתות אחוריות של
המבנים לשימור (במרחק שלא יפחת מ-0.8 מ' מפני החזיתות האחוריות של מבנים לשימור), יחפרו מרתפים
לשימושים נלווים למגורים ומסחר, חניה ומתקנים הטכניים. המבנים ההיסטוריים יוסבו לשימושים המותרים לפי
הוראות התכנית מס' 3000.
הפרויקט נימצא כעת בביצוע, עבודות שיקום ושימור המבנים ההיסטוריים נמצאות כעת בשלבים סופיים.

להלן חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר:

אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים
בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות
גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים
שבמסגרת הפרויקט.
2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט.
3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות.
4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי
מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש.
לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות.
5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור.
6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות.

7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.
8. נספח שימור המצורף לבקשה מהווה חלק בלתי-נפרד מתכנית ההיתר.
9. יש למלא את כל דרישות הוועדה ובמידה ויידרשו שינויים – יש לתאם אותם עם מח' השימור לפני ביצוע.

- פנייה לוועדה בנושא הקלה לדרושות בטיחות עבור מבנים לשימור לפי התוספת החמישית לחוק:

יש לאשר את גדלי ומפלסי הפתחים המקוריים במבנים לשימור שבמגרש (ספי החלונות והדלתות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנים לשימור (רוחב חדרי המדרגות, גובה מעקות ומדרגות בחדרי המדרגות), ללא שינוי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום, יעשה התיאום עד לקבלת אישור מח' השימור.
- תנאי לאישור סיום עבודות - ביצוע בפועל של כל הנחיות מח' השימור ושמ"מ לשמירת המבנים ופיתוח השטח.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

-

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 23.03.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

המלצה לשבץ לוועדה- אין שינוי במיקום חיבורי המים והביוב לרשת העירונית

נכסים - (ע"י ענת איבגי 30.03.2025)

נדרש תאום לפני היתר

חלקה 8 בגוש 7101, בבעלות מדינה ישראל (להלן: רמ"י).

הקבוצה זכאים להירשם כבעלי זכות החכירה מרמ"י במגרש, זולת שטחי הציבור והדרך התת-קרקעית ועל הקבוצה להקים במקרקעין את שטחי הציבור והדרך התת קרקעית ולגרום לרישומם על שם העירייה.

על פי הוראות התב"ע 3000, אחד מן התנאים למתן היתר בניה במגרש 5 הינו הבטחת ביצוע שטחי ציבור בנויים בסך כולל של 1,680 מ"ר (1,200 מ"ר שטח עיקרי ו-480 מ"ר שטחי שירות) להלן: "השטחים הציבוריים הבנויים המקוריים"

הקבוצה התחייבה, בין היתר, לתכנן ולהקים, בקומת הקרקע ובקומות 1-4 במגדל המרכזי שייבנה בפרויקט, שטח ציבורי בנוי עיקרי של 2,850 מ"ר + 1,140 מ"ר שטחי שירות (בסך הכול שטח ציבורי בנוי של 3,990 מ"ר), לשימושים ציבוריים (להלן: "המבנה הציבורי");

בנוסף, התחייבה הקבוצה לתכנן ולהקים 40 (ארבעים) מקומות חנייה במפלס חנייה 2- וכן לתת 17 כרטיסי מנויים לעירייה בחניון שייבנה בפרויקט ולרשום על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "חניות העירייה"),

על פי הוראות סעיף התב"ע והוראות המכרז, התחייבה הקבוצה להקים, על חשבונה והוצאותיה, מעטפת של דרך תת קרקעית, על כל מרכיביה, העתידה לעבור, בין היתר, במפלסי תת הקרקע בתחום הפרויקט, בהתאם למסומן בתשריט התב"ע ותוכנית הבינוי, והכל בהתאם להנחיות, תיאום ואישור הקמת הדרך התת קרקעית על ידי הגורמים המוסמכים והרלוונטיים ובאחריות החברה לפעול ולקבל אישורם כאמור (להלן: "הדרך התת קרקעית"). הקבוצה תעביר את החזקה בדרך התת קרקעית לידי העירייה, ללא תמורה, לאחר השלמת העבודות להקמת הדרך התת קרקעית;

על פי הוראות התב"ע ולהוראות המכרז, על הקבוצה לרשום את הדרך התת קרקעית, לרבות פירי האוורור האנכיים והאופקיים, על שם העירייה, בחכירה, של 49 + 49 שנים, לרשום זיקות הנאה לטובת הציבור בדרך התת קרקעית למעבר תת קרקעי לרכב ולהולכי רגל וכן לרשום זיקות הנאה למרתפים, מבנה הציבור, חניות העירייה והדרך התת קרקעית יקראו ביחד ולהלן: "שטחי הציבור".

הקבוצה התחייבה לתכנן, להקים ולרשום, עבור העירייה, את שטחי הציבור וכן להרוס את המבנים המיועדים להריסה.

לפרויקט הוצא היתר בניה מספר 21-0315 מחודש אפריל 2021 לבניית הפרויקט.

הפרויקט נמצא בשלבי סיום ביצוע הבניה.

התכנית הינה תכנית שינויים AS-MADE הכוללת שינויים בתכנון המבנה הציבורי בהתאם לבניה בשטח ומהווה שינויים כלפי ההיתר.

דרישות המתייחסות לתנאי הסף

1. השינויים במבנה הציבורי בקומות 2-5 סומנו בהתאם לביצוע בשטח.
2. התקבל אישור המפקח העירוני לתכנית השינויים

תנאי להוצאת היתר:

אישור אגף הנכסים והמפקח העירוני

תנאים לאכלוס/גמר:

1. הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה.
2. המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
3. רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
4. רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.

לאור האמור אין מניעה לאשר הבקשה להיתר שינויים יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים כתנאי להוצאת ההיתר.

אדריכל העיר - (ע"י שושנה בר לב 20.05.2025)

המלצה לתת היתר

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית לנושא הפיתוח לא הוצגו שינויים במעטפת הבינוי ובשימושים לנושאים אלו יש לעמוד בכל התנאים של ההיתר המקורי תנאי לתעודת גמר:

אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5 במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור לרבות הגבהת המגדלים עד לגובה של 165 מ' מעל פני הים על פי הקלה המאושרת בהיתר המקורי שלא נוצלה במלואה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התייעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט. 2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט. 3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות. 4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות. 5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור. 6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות. 7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם

#	תנאי
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	(1) הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה. (2) המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. (3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (4) רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.
5	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 21-0315 תקפים גם בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה

אלון טל חנני: מדובר במתחם שרונה, שינויים כלפי היתר, מאשרים את השינויים.

שמעון ברנשטיין: אני מציין כי זה נמצא בוועדה, מדובר על הגבהת הבניין ל-165 מ'.

אלון טל חנני: זה נגרר מהתיקון הקודם.

מיטל להבי: זה מוסיף שטח, מוסיף נפח.

שמעון ברנשטיין: מדובר על הגבהה של 5 מ'. ברמה של מגדל, מדובר על קומות טכניות, הקומות העליונות.

מיטל להבי: זה מוזר שהם מוסיפים גובה, ולא מוסיף שטח. תסביר לי את זה בבקשה.

השלד כבר בבנייה.

שמעון ברנשטיין: יש כאן תוספת זכויות, אבל בתוקף הזכויות שהיה להם בבקשה הקודמת.

אלון טל חנני: מגדלים יש קומת גג טכנית, הם ביקשו להגביה למקסימום שהם רוצים.

מיטל להבי: איפה החישוב של המטראז'.

אלון טל חנני: חוץ מזה יש להם שינויים בבניין, בהתאם לשינויים הם מוסיפים 143 מ' ומזכים 153, הם נשארים עם

10 מ"ר שלא נוצלו, מבחינת המבנה לשימור והמבנה התעסוקה הם מבקשים תוספת של 20 מ"ר.

מיטל להבי: זאת אומרת שהמרפסות הם לא שטח עיקרי, הם שטח שירות?

אלון טל חנני: כן.

מיטל להבי: מתי מרפסות נחשבות שטח עיקרי ומתי הם שטח שירות.

אלון טל חנני: בגדול, מרפסות הן תמיד שטח שירות. גזוזטרה היא פתוחה. מבחינה עיצובית שמרפסת היא בולטת

זאת מרפסת גזוזטרה, אם היא מעל 14 מ"ר צריך לחשב את היתרה על חשבון שטח עיקרי, אם היא סגורה בין 4

קורות, ונוצר חלל סגור, גם לפי התקנות הוא מחשב שטח עיקרי.

אלחנן זבולון: חוות דעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 23

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר מס' 21-0315 לשימור 3 בניינים הקיימים במגרש מס' 5

במתחם שרונה והקמת 3 מגדלים בני 40 קומות מעל 6 קומות מרתף משותף, דרך שירות תת קרקעית

ופיתוח השטח עבור מסחר, משרדים, מגורים ושטחי ציבור לרבות הגבהת המגדלים עד לגובה של 165 מ'

מעל פני הים על פי הקלה המאושרת בהיתר המקורי שלא נוצלה במלואה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון,

תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

#	תנאי
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	הצגת אישור הבעלים של הקרקע (רמ"י)
6	אישור אגף הנכסים והמפקח העירוני

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט. 2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט. 3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות. 4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות. 5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור. 6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות. 7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	(1) הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה. (2) המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. (3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (4) רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.
5	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 21-0315 תקפים גם בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

בהמשך להחלטת הועדה מ-03/09/2025 לאשר לפטור מדרושות בטיחות עבור מבנים לשימור על סמך התוספת החמישית לחוק: לאשר את גדלי ומפלסי הפתחים המקוריים במבנים לשימור שבמגרש (ספי החלונות והדלתות) והאלמנטים המקוריים אחרים, הקיימים במבנים לשימור (רוחב חדרי המדרגות, גובה מעקות ומדרגות בחדרי המדרגות), ללא שינוי, בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה בנוגע למבנים לשימור.
תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אין מניעה למבוקש בכפוף לתנאים הבאים: 1. השלמת עבודות שימור ושיקום של שלושת המבנים ההיסטוריים באופן מלא על פי כל הפרטים המקוריים בהתאם לתיקי התיעוד ולפי דרישות מח' השימור, כולל השלמת בניית גדרות ושערים, השלמת עבודות גינון ופיתוח בשטח המגרש וכפי שמופיע בתכנית הבקשה – תנאי בהיתר זה לאכלוס המגדלים החדשים שבמסגרת הפרויקט. 2. שמירת עץ מס' 187 כמסומן במסמכי התכנית מס' 3000 מהווה תנאי בהיתר זה לאכלוס הפרויקט. 3. כל הנחיות ודרישות מח' השימור שניתנו במסגרת ההיתר המקורי – תקפות. 4. מערכות הטכניות עבור תפקוד המבנים לשימור ימוקמו בתוך המגדלים, כולל מענה למיקום ציוד ותוואי מעברים למערכות מיזוג אוויר, מנדוף, אינסטלציה, חשמל ותקשורת, מפרידי שומן, איסוף אשפה, כיבוי אש. לא יאושרו חיבורים חיצוניים למעטפת מבנים לשימור למערכות הטכניות. 5. יוגדרו מקומות חניה במרתף הפרויקט, כולל חניית נכים, עבור מבנים לשימור. 6. כל העבודות יבוצעו בתיאום עם מח' השימור, בחומרים זהים למקוריים ולפי הדוגמאות המאושרות. 7. יתואמו מול מח' השימור את כל הפרטים לפני ביצוע: סוג וטקסטורת הטיח, גוונים, פרטי חלונות, דלתות, תריסים, גדרות, פרטי ריצופים, פרטי פיתוח, תאורה, שילוט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	תאום הנדסי מאושר ורישיון לביצוע העבודות מהאגף לתיאום הנדסי במנהל בינוי ותשתית

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים באחריות עורך

עמ' 297

מידע: 23-00680 רישוי: 25-0902 ת.בניין: 1229-008

#	תנאי
	הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
2	תנאי לתעודת גמר: - אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח לביצוע כולל אישור חומרי הגמר והפרטים - באחריות עורך הבקשה לתאם עם הגורמים הנל ולקבל אישורם טרם פרסום מכרז ובחירת החומרים והזמנתם
3	תנאי לתעודת גמר יהיה הקמת שטחי הציבור ורישומם על שם העירייה ברישום הבית המשותף.
4	(1) הקמת מבנה הציבור, חניות העירייה, הדרך התת קרקעית ומסירת החזקה שלהם לידי העירייה. (2) המצאת המסמכים לעירייה על ידי הקבוצה, בנוגע להוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה אשר תוטמע בתקנון הבית המשותף של הבניין שייבנה בפרויקט וכן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט. (3) רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין. (4) רישום הערה במקרקעין לטובת העירייה בספרי רשות מקרקעי ישראל.
5	אישור רשות הכבאות

הערות

#	תנאי
1	כל התנאים שניתנו בהיתר מס' 21-0315 תקפים גם בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1648	תאריך הגשה	24/11/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה, תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	הזוהר 31	שכונה	בבלי	
גוש/חלקה	6106/626	תיק בניין	0584-031	
מס' תב"ע	1א, 3729 ע	שטח המגרש	679.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	ציפורה שריד	חיים וייצמן 7, ראש העין 4841075
בעל זכות בנכס	עמירם טלמון	אנקור 14, רמת השרון 4722914
בעל זכות בנכס	מרדכי נחום הרשמן	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	ציפורה אשל פייגר	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	שולמית שוקר	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	מנחם הכט	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	אילנה גרגוב	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	רן יחיאל זאב פרנקו	הדרים 73, פרדס חנה-כרכור 3701024
בעל זכות בנכס	עופר שי אסולין	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	נחמה לינד	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	רונית עמית	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	מרים הרשמן	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	אבינועם גרבוב	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	צבי מנדלסון	הזוהר 31, פתח תקווה 4958000
בעל זכות בנכס	עמירה בן יקר	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	נועה טופז	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
בעל זכות בנכס	לרנר אלדד	הזוהר 31, תל אביב - יפו 6291405
עורך ראשי	חגי הופלר	שפע טל 8, תל אביב - יפו 6701325
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601
מורשה חתימה מטעם המבקש	רון חן	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	מור ורשבסקי יניב	הככר 3, כפר סבא 4425122

מהות הבקשה: (דניאל מוסקוביץ)

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים הבנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין השכן הגובל מדרום (להלן חלקה 462) , בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 26 יח"ד, הכוללים:
- ב-2 קומות מרתף: 21 מקומות חנייה (מתוכם מקום חניה אחד עבור נכים).
במרתף תחתון (2-): חדר משאבות, מאגר מים ו-4 מחסנים דירתיים.

במרתף עליון (1-): 2 מחסנים דירתים וחדר טרפו.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, שני חדרי אופניים המכילים 18 זוגות סה"כ.

3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות, צמודות בעורף ובצדי המגרש.

- בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.

(בקומה 5: פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גזוזטרה בחזית קדמית).

- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית קדמית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה

מבטון) ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית (מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום).

- בקומה 7 (חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית עורפית (מקורה בחלקה ע"י פרגולה מבטון

ואלומיניום).

- על הגג העליון: גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות

גרעין מדרגות הכללי של הבניין. ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג

באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי.

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

- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גיבון ונטיעות, גדרות בגבולות

מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פירים לאוורור ושחרור עשן מרתפים בצמוד לגדר צדדית דרומית, נישא

למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי דרומי.

מצב קיים:

בניין מגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת הקרקע - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		651	1971	היתר בנייה מקורי לבניין בן 4 קומות על עמודים.
		2/58	5.10.1979	הגדלת חדר יציאה לגג בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 12 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אנשי העיר פרויקטים בע"מ" באמצעות מורשה חתימתה בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 8 מבעלי הזכויות בנכס (בשלמות). נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 3729, 168 א' - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה) - נבדק לפי 2500

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות:	6 קומות + 2 קומות חלקיות	6 קומות + 2 קומות חלקיות	
קווי בניין קדמי מערבי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי דרומי:			
לאחור:	0.00 מ' בקיר משותף ו-2.5 מ' בהמשך לקיר המשותף.	0.00 מ' בקיר משותף ו-2.5 מ' בהמשך לקיר המשותף.	

עמ' 300

מידע: 23-01078 רישוי: 24-1648 ת.בניין: 0584-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	22.15% לפי חישוב עורך הבקשה.	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר אופניים וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח: הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן מתוכננות, במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 90 . $31 \text{ יח"ד} = 2753.13 / 90 \text{ מ"ר}$	26 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
בניה על הגג: (קומה 6 חלקית) נסיגות לחזית: לעורף:	3.00 מ' מקו בניין קדמי 0.00 מ' מקו בניין אחורי	3.00 מ' 0.00 מ'	
(קומה 7 חלקית) נסיגות לחזית: לעורף:	3.00 מ' מקו בניין קדמי 2.00 מ' מקו בניין אחורי	3.00 מ' 2.00 מ'	
גובה			

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים: בינוי:	4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר מדרגות הכללי ופיר מעלית.	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'	בהתאם להוראות התכנית.	3.00 מ' (ברוטו) בעורף.
מרפסות גוזזתרה: קו בניין קדמי: קו בניין אחורי: שטח:	עד 1.60 מ'. עד 1.60 מ'	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר בהוראות התכנית.	שטח הממוצע של כל המרפסות בבניין : 272.77 מ"ר / 26 מרפסות = 10.49 מ"ר.
ממוצע שטח: הוראות בינוי:	סך שטח כל המרפסות המתוכננות לא יעלה על ממוצע 12 מ"ר (312 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	שטח הממוצע של כל המרפסות בבניין : 272.77 מ"ר / 26 מרפסות = 10.49 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננות ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
מסתורי	כל דירה חדשה תחויב	הוצג פתרון למסתורי כביסה	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
כביסה	במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	בחזיתות צד בצורה אחידה עבור כל הדירות בכל הקומות הטיפוסיות, לרבות פתרונות לתליית כביסה עבור דירות גג עליונות בקומה 7 חלקית, בתחום מרפסות גג עורפיות צמודות.	
ברכית שחייה:	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	מוצע גג טכני משותף עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג באמצעות גרם מדרגות עלייה פנימי. הבריכה אינה כוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. יש לתקן. הערה: הוצג פרט בריכת שחייה ולא הוצג מיקום חדר מכונות בריכה בהתאם לנדרש.	יש להציג ע"ג התכנית מיקום של חדר מכונות. ניתן תנאי לתיקון.

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות:	2 קומות עליונות + ארבע קומות תחתונות עבור שטחי שירות כללים.	2 קומות	
גובה לפי התקנות	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) עד 3.50 מ' (ב- 2 קומות תחתונות). 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').	במרתף עליון: עד 3.66 מ' במרתף תחתון: עד 2.49 מ'	
שימושים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, שטחים נלווים משותפים ושטחים נלווים למגורים.	ב-2 קומות המרתף: 21 מקומות חניה. במרתף תחתון (2-): חדר משאבות, מאגר מים ו-4 מחסנים דירתיים. במרתף עליון (1-): חדר טרפו, ארון מונים ו-2 מחסנים דירתיים.	יש לציין ייעוד חללים של המחסנים ע"ג התכנית. ניתן תנאי לתיקון.

עמ' 303

מידע: 23-01078 רישוי: 24-1648 ת.בניין: 0584-031

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (26) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	6 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכנית :	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1 לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים = 102 מ"ר	לפי חשוב עורך: 102 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש (679 מ"ר)	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב מסדרון/פודסט	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
ברוכות שחיה		X
אזור	X	
מזגנים	X	
מתקנים סולאריים	X	
דודי אגירה	X	
מצללה על הגג שטח	X	
פרט וחומר		
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לפיו תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים. 2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "ICQ מכון לבקרת איכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729א'.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י סטפני רויטמן 31.08.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 19.08.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 14.8.25 תכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ- 14.8.25

הבקשה כוללת: מבנה החדש ובו 26 יחידות דיור (23 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:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכים, ב- 2 קומות מרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חסר:

7 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

הוגש מכתב הסבר סיבות לחוסר מקומות חניה:

- קרבה למי תהום

- בפרויקט מתכננים 6 יחידות דיור קטנות (עד 44 מ"ר)

- הפרויקט ממוקם במרחק כ- 100 מ' דרך נמיר, המשמשת דרך להסעת המונים ובקרבה ל- 2 תחנות מטר עתידיות.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - סטפני רויטמן 09.07.2025

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-8.7.25

בבית משותף, ובו 26 דירות, מוצג חדר אשפה הכולל כלי אצירה נדרשים: 3 עגלות 1100 ליטר כ"א, 2 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 - נדב פרסקו 13.12.2023

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. העצים המיועדים לכריתה נמצאים בתחום או בצמוד למרתף מתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 28,050.00 ₪.

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 24,550.00 ₪ יינטעו עצים ברחבי העיר.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

אדריכל-מכון רישוי - סטפני רויטמן 29.05.2025

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - סטפני רויטמן 15.11.2023

בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א

=====

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

המלצת התחנה: לתת היתר

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חוסנה	17.00	42.00	4.00	שימור	
5	אלה ארץ ישראלית	3.00	5.00	1.00	שימור	
7	פיקוס בנימינה	3.00	25.00	1.00	כריתה	2,826.00
8	פיקוס בנימינה	3.00	22.00	1.00	כריתה	2,188.00
9	פיקוס בנימינה	13.00	67.00	8.00	כריתה	15,223.00
11	פיקוס בנימינה	13.00	48.00	8.00	כריתה	7,813.00

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 24.07.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 11.07.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 626 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

מגירה 2000

הוטען תצהיר מהנדס באי שימוש בעוגנים בפרויקט.

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

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

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.
תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 22.09.2024)
המלצה לתת היתר
אין עוגנים - צורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאל מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל:

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה הבנו בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה מס' 462), בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד.
2. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור 7 מקומות חניה החסרים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 28,050.00.
6	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.
7	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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	-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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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 העורפית בקומת הקרקע (דירה מס' 2) על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
3	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
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. דירת גג קדמית (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את הבקשה ל:

- 1.הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזקו נדרש מפני רעידות אדמה הבנו בחלקו בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום (חלקה מס' 462), בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות) מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד.
2. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור 7 מקומות חניה החסרים לפי התקן.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3	אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
4	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28,050.00 ₪.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	-הגשת 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
7	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.

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 העורפית בקומת הקרקע (דירה מס' 2) על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2	אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

עמ' 309

מידע: 23-01078 רישוי: 24-1648 ת.בניין: 0584-031

#	תנאי
3	הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
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. דירת גג קדמית (על כל מפלסיה) מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1785	תאריך הגשה	22/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	רבינוביץ שפ"ר 13	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6918/42	תיק בניין	0130-013
מס' תב"ע	1200	שטח המגרש	288.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	אהרנוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
בעל זכות בנכס	רבקה ארליך	אהרנוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	רשב"ם 28, רמת השרון 4720700

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

שינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך 25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים: עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826, השינויים המבוקשים כוללים: <u>1.קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:</u> <u>א. קומת מרתף (1-):</u> פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים. <u>ב. קומת מרתף (2-):</u> הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצימצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דירתיים. <u>ג. קומת מרתף (3-):</u> צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דירתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דירתיים. <u>2.בקומת קרקע:</u> שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז. <u>3.בכל קומות הבניין:</u> שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים. <u>4. קומה 3:</u> פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה. <u>5.בקומה 4:</u> שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות. <u>6.קומת גג חלקית:</u> שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת

ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין.
סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

מצב קיים:

קיים היתר מס' 24-2597- עדיון לא החלו בבנייה

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		24-2597	25/12/24	הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממזרח. לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. בקשה עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל, הבקשה כוללת: מרתף 3- : מחסן לאופניים ו2 מחסנים פרטיים מרתף-2 : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 15 ומקומות חנייה. מרתף 1- : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 15, מקומות חנייה וחדר ושני חדרים טכניים. קומת הקרקע: מבואת כניסה, דירת גן הכוללת ממ"ד וחדר אשפה. קומה 1,2: בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גזוזטרה. קומה 3,4 : בכל קומה 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. קומת גג חלקית: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות גג ומדרגות פנימיות המגיעות לקומת הגג העליון. קומת גג העליון: מתקנים סולאריים ובריכה המוצמדת לדירה שמתחת חצר: כניסה לבניין, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיים ובגבולות המגרש, פיתוח שטח, שבילי גישה ומתקנים טכניים הצמודים לגדר. סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים פרטיים .

על מפרט הבקשה חתומים בעלי הנכס באמצעות מיופה כוחם (הוצג ייפוי כח חתום).

בניה חדשה (5-6), תכנית 44, מ', מדינות תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	5.24 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו-6: מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר מהשטח הכולל = $987/80 = 12$ יח"ד	9 יח"ד	ראה הערה מספר 2

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות לחנייה	3 קומות	
גובה קומות	4.00 מ' נטו לקומות העליונות 3.50 מ' לקומות תחתונות	בהתאמה	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף עליון מחסנים, חדרים טכניים וחדר אופניים בקומות תחתונות חנייה	
תכסית	85% מתכסית המגרש	בהתאם למדידה ידנית שטח המגרש המשותף הינו 580.6 מ"ר. שטח קומת המרתף המשותף הינו 492.2 מ"ר המהווים 84.7% משטח המגרש	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חלחול	X	

הערות נוספות:

1. קיים תאום פיקוח מהתאריך 23/10/25 אשר אישר כי הבניין במצבו הנוכחי טרם נהרס- על כן חלות על הבקשה הנדונה אותם זכויות כפי שהתקיימו בבקשת ההיתר המקורי. 2. הבקשה הנדונה (בקשה מספר 24-1785) והבקשה בשפ"ר 15 (בקשה מספר 24-1826) הוגשו לרשות רישוי ומהותן שינויים כלפי היתר לבניה חדשה מכח תמ"א 38 התבקשה כעת, בין היתר תוספת צפיפות של יח"ד בכל אחת מהבקשות באופן בו יח"ד בקומה 3 בבניין פוצלה ל-2 יח"ד. בהתאם להוראות תמ"א 38, סעיף 6.1 יחס לתכניות, נקבע כי בהיתר מכח תכנית זו רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. בסעיף 14א(א1), לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף 14א, רשאית הוועדה המקומית

לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1.

סעיף 27 לתמ"א 38 – לא יותרו תוספות בנייה על פי האמור בסעיפים: 14-11, 14א' ו-16, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעלי העניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין.

למרות האמור בסעיף 27 לתמ"א, ניתן לייתר את הפרסום בנושא זה ולהעביר לדיון בוועדת המשנה ללא פרסום נוסף (בנוסף להקלה שכבר פורסמה להגדלת הצפיפות בהיתר המקורי מספר 24-2579) מאחר ולא מדובר בתוספת בנייה, אלא בקביעת מספר יח"ד בלבד, קביעה שהינה זניחה ביחס לכלל בניין.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.10.2025

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי בניה מספר 24-2597.

מתוכנן בניין חדש בקיר משותף, חדר מדרגות משותף וחניון משותף עם בניין בחלקה הסמוכה ממזרח בכתובת רבינוביץ שפ"ר 15.

בבניין החדש ב - 2 החלקות בכתובת רבינוביץ שפ"ר 13 ו - 15 מתוכננים 18 יחידות דיור (16 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן ל - 2 הבניינים:

18.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן עבור 2 הבניינים:

20 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, ב - 2 קומות מרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

18 מקומות חניה לאופניים בחדר משותף במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.12.2024

חוות דעת משותפת להגשות מקוונות 33567 ו-33568:

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 3 נמצא במיקום של דיפון מתוכנן, שאר העצים אינם בוגרים כהגדרתם בחוק.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 1,329.00.

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

סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו	4.00		3.00	שימור	
2	גואיבה מצויה	4.00		4.00	כריתה	
3	גואיבה מצויה	5.00	28.00	5.00	כריתה	1,329.00
4	אזדרכת מצויה	5.00	16.00	3.00	כריתה	
5	פיקוס הגומי	5.00	17.00	2.50	כריתה	
6	הדר החושחש	3.00	10.00	3.00	כריתה	377.00
7	וושנינגטוניה חסונה	4.00	45.00	4.00	כריתה	1,620.00
8	תמר מצוי	1.50	30.00	6.00	שימור	567.00
9	וושנינגטוניה חוטית	4.00	60.00	4.00	שימור	1,800.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 10.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח.
טרם התחילו לבנות את הבניין לפי היתר המקורי: 24-2597. בניין הקיים טרם נהרס.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין הקיים טרם נהרס. טרם החילו לבנות את הבניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 16.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 42 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך ה25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

- עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826, השינויים המבוקשים כוללים:
1. קומות מרתף - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3 - וחלוקת גובה קומת מרתף 1 - לשתי קומות באופן הבא:
 - א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
 - ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.
 - ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים.
 2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
 3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
 4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
 5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
 6. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
 7. על הגג העליון-גג עליון סכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:

- תוספת יחידת דיור אחת

3. 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,329.00.

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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 20

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020-2 מתאריך 19/11/2025:

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2579 מתאריך 25/12/24, להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 15 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1826, השינויים המבוקשים כוללים:

- 1. קומות מרתף- שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:**
- א. קומת מרתף (1-):** פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
- ב. קומת מרתף (2-):** הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.
- ג. קומת מרתף (3-):** צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים.
- 2. בקומת קרקע:** שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב. הקטנת תוואי חדר האשפה בחזית מערב לטובת העמקת נישת בלוני גז.
- 3. בכל קומות הבניין:** שינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומערב ושינויים פנימיים.
- 4. קומה 3:** פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
- 5. בקומה 4:** שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
- 6. קומת גג חלקית:** שינויים פנימיים וביטול הממ"ד לאור חיבור הקומה עם חלק מהדירה בקומה שמתחת ומתן פתרון מיגון בקומה שחולקה.
- 7. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרגות המשותף של הבניין**

סה"כ לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין המכיל 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:

- תוספת יחידת דיור אחת

3. 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,329.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי

עמ' 318

מידע: 24-00814 רישוי: 24-1785 ת.בניין: 0130-013

#	תנאי
	לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש של הבניין השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה בטאבו: רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 15.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	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	24-1826	תאריך הגשה	29/12/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	רבינוביץ שפ"ר 15	שכונה	לב תל-אביב	
גוש/חלקה	6918/43	תיק בניין	0130-015	
מס' תב"ע	1200	שטח המגרש	288.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שלום ברחוב שפר 13-15 בתל אביב בע"מ	אהרנוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
בעל זכות בנכס	שושנה שחם	אהרנוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606
עורך ראשי	יניב פרדו	הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	ערן שילר	סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	איתמר בן שלום	רשב"ם 28, רמת השרון 4720700

מהות הבקשה: (דניאלה דוידזון)

שינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך 22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים: עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפ"ר 13 שעבורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים: <u>1. קומות מרתף</u> - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא: א. <u>קומת מרתף (1-)</u>: פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים. ב. <u>קומת מרתף (2-)</u>: הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים. ג. <u>קומת מרתף (3-)</u>: צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים. <u>2. בקומת קרקע</u>: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה <u>3. בכל קומות הבניין</u>: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים. <u>4. קומה 3</u>: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה. <u>5. בקומה 4</u>: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות. <u>5. קומת גג חלקית</u>: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.

6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המרדות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

מצב קיים:

קיים לפי בקשה להיתר מספר 2022-0083 (הגשה מקוונת 17374)

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		24-2598		הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך ממערב. לבניינים מוצע חדר מדרגות אחד, חדר אשפה, לובי ומרתפים משותפים. בקשה עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל, הבקשה כוללת: מרתף -3 : חדר משאבות ומאגר מים. מרתף -2 : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 13 ומקומות חנייה. מרתף -1 : רמפת ירידה לחניון משותף עם הבניין ברבינוביץ 13, מקומות חנייה וחדר טראפ. קומת הקרקע: מבואת כניסה ודירת גן הכוללת ממ"ד. קומה 1,2: בכל קומה 2 יח"ד שלכל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גזוזטרה. קומה 3,4: בכל קומה 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. קומת גג חלקית: יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות גג ומדרגות פנימיות המגיעות לקומת הגג העליון. קומת גג העליון: מתקנים סולאריים ובריכה המוצמדת לדירה שמתחת חצר: כניסה ברמפה לחניון תת קרקעי, חצרות המוצמדות לדירת הגן, גדרות פנימיות ובגבולות המגרש, פיתוח שטח ושבילי גישה. סך הכל יתקבל בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו, הנכס בבעלות פרטית של שני בעלים פרטיים .

על מפרט הבקשה חתומים בעלי הנכס באמצעות מיופה כוחם (הוצג ייפוי כח חתום).

בניה חדשה (5-6), תכנית 44, מ', מדינות תמ"א 38 ובהתאמה לתכנית מופקדת לרובעים 5-6, אזור ההכרה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
צפיפות	5.24 יח"ד בארבע קומות מכוח תב"ע בהתאם למדיניות תמ"א 38 ברובעים 5 ו-6: מקדם הצפיפות יהיה 80 מ"ר מהשטח הכולל = $987/80 = 12$ יח"ד	9 יח"ד	ראה הערה 2

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות לחנייה	3 קומות	
גובה קומות	4.00 מ' נטו לקומות העליונות 3.50 מ' לקומות תחתונות	בהתאמה	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בקומת מרתף עליון מחסנים, חדרים טכניים וחדר אופניים בקומות תחתונות חנייה	
תכסית	85% מתכסית המגרש	בהתאם למדידה ידנית שטח המגרש המשותף הינו 580.6 מ"ר. שטח קומת המרתף המשותף הינו 492.2 מ"ר המהווים 84.7% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	חלחול

הערות נוספות:

1. קיים תאום פיקוח מהתאריך 23/10/25 אשר אישר כי הבניין במצבו הנוכחי טרם נהרס- על כן חלות על הבקשה הנדונה אותם זכויות כפי שהתקיימו בבקשת ההיתר המקורי. 2. הבקשה הנדונה (בקשה מספר 24-1826) והבקשה בשפ"ר 13 (בקשה מספר 24-1785) הוגשו לרשות רישוי ומהותן שינויים כלפי היתר לבניה חדשה מכח תמ"א 38 התבקשה כעת, בין היתר תוספת צפיפות של יח"ד בכל אחת מהבקשות באופן בו יח"ד בקומה 3 בבניין פוצלה ל-2 יח"ד. בהתאם להוראות תמ"א 38, סעיף 6.1 יחס לתכניות, נקבע כי בהיתר מכח תכנית זו רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש.

בסעיף 14א(א), לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף 14א, רשאית הוועדה המקומית לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1.

סעיף 27 לתמ"א 38 – לא יותרו תוספות בנייה על פי האמור בסעיפים: 14-11, 14א' ו- 16, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעלי העניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין.

למרות האמור בסעיף 27 לתמ"א, ניתן לייתר את הפרסום בנושא זה ולהעביר לדיון בוועדת המשנה ללא פרסום נוסף (בנוסף להקלה שכבר פורסמה להגדלת הצפיפות בהיתר המקורי מספר 24-2598) מאחר ולא מדובר בתוספת בנייה, אלא בקביעת מספר יח"ד בלבד, קביעה שהינה זניחה ביחס לכל בניין.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 04.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 22.10.2025

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי בניה מספר היתר בניה מספר 24-2598. מתוכנן בניין חדש בקיר משותף, חדר מדרגות משותף וחניון משותף עם בניין בחלקה הסמוכה ממערב בכתובת רבינוביץ שפ"ר 13. בבניין החדש ב - 2 החלקות בכתובת רבינוביץ שפ"ר 13 ו - 15 מתוכננים 18 יחידות דיור (16 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן ל - 2 הבניינים:

18.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן עבור 2 הבניינים:

20 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל 1 מקום חניה לרכב נכה, ב - 2 קומות מרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

18 מקומות חניה לאופניים בחדר משותף במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור הסדר חניה המתוכנן

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 09.12.2024

חוות דעת משותפת להגשות מקוונות 33567 ו-33568: במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 3 נמצא במיקום של דיפון מתוכנן, שאר העצים אינם בוגרים כהגדרתם בחוק. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 1,329.00 ₪.

עמ' 323
מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 015-0130
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
סכמת חלחול: תקינה.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו	4.00		3.00	שימור	
2	גואיבה מצויה	4.00		4.00	כריתה	
3	גואיבה מצויה	5.00	28.00	5.00	כריתה	1,329.00
4	אזדרכת מצויה	5.00	16.00	3.00	כריתה	
5	פיקוס הגומי	5.00	17.00	2.50	כריתה	
6	הדר החושחש	3.00	10.00	3.00	כריתה	377.00
7	וושנינגטוניה חסונה	4.00	45.00	4.00	כריתה	1,620.00
8	תמר מצוי	1.50	30.00	6.00	שימור	567.00
9	וושנינגטוניה חוטית	4.00	60.00	4.00	שימור	1,800.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 10.12.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תוכנית תואמת את המצב בשטח.
טרם התחילו לבנות את הבניין לפי היתר בניה המקורי: 24-2598. בניין הקיים טרם נהרס.

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
תכנית תואמת את המצב בשטח. בניין הקיים טרם נהרס. טרם החילו לבנות את הבניין המבוקש.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)

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

נכסים - (ע"י שירה כהן 18.12.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 43 בגוש 6918 בבעלות פרטית.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דניאלה דוידזון)

1.לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך 22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

- עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:
- 1. קומות מרתף** - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3- וחלוקת גובה קומת מרתף 1- לשתי קומות באופן הבא:
- א. **קומת מרתף (1-)**: פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
- ב. **קומת מרתף (2-)**: הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.
- ג. **קומת מרתף (3-)**: צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף. סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים.
- 2. בקומת קרקע**: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
- 3. בכל קומות הבניין**: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
- 4. קומה 3**: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
- 5. בקומה 4**: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
- 5. קומת גג חלקית**: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
- 6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף**, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:

- תוספת יחידת דיור אחת

3. 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

#	התנאי
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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,329.00.

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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד. החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליחיד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2	ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
3	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 24-2598 מתאריך 22/04/25 להריסה ובנייה מחדש של בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד, אשר טרם התחיל בעבודות הבנייה ומבוקשים עבורו השינויים הבאים:

- עבור קומות המרתף המשותף עם הבניין הבנוי בקיר משותף בשפר 13 שעובורו מוגשת בקשת שינויים מספר 24-1785, השינויים המבוקשים כוללים:
1. קומות מרתף - שינויים בקו קונטור המרתפים, שינוי בגובה וחלוקת קומות המרתפים ע"י צימצום קומת מרתף 3 - וחלוקת גובה קומת מרתף 1 - לשתי קומות באופן הבא:
- א. קומת מרתף (1-): פיצול גובה הקומה לשתי קומות, כשבקומה העליונה 12 מחסנים דרתיים, חדר אופניים, ח. משאבות ומאגר מים.
- ב. קומת מרתף (2-): הגבהת גובה הקומה שבהיתר על חשבון הצמצום המבוקש של הגובה בקומת מרתף 1-, 4 מחסנים דרתיים.
- ג. קומת מרתף (3-): צמצום שטח קומת המרתף, 2 מחסניים דרתיים ו-1 מחסן משותף.
- סה"כ בשלושת קומות המרתף המשותף לשני הבניינים 18 מחסנים דרתיים.
2. בקומת קרקע: שינויים פנימיים ביח"ד ושינויים בגדלי החלונות בחזיתות צפון ומזרח, שינויים בחלוקת השטח ביח"ד ביחס ללובי הכניסה
3. בכל קומות הבניין: שינויים בגדלי החלונות בחזית מזרח ושינויים פנימיים.
4. קומה 3: פיצול יח"ד ל-2 יח"ד ותוספת ממ"ד ליח"ד החדשה.
5. בקומה 4: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בין הדירה בקומה הנ"ל לבין הדירה בקומה מעל, ע"י תוספת שטח לדירה בקומת הגג וחיבור ע"י מדרגות פנימיות.
5. קומת גג חלקית: שינויים פנימיים והוספת גרם מדרגות פנימי בעורף הבניין לחיבור המשך היח"ד מהקומה שמתחת.
6. על הגג העליון-גג עליון טכני משותף, עם גנרטור, מערכות סולריות, גישה באמצעות גרם המדרות המשותף של הבניין ואזור גג פרטי עם בריכת שיחה המשוויך לדירה העורפית, עם גישה במדרגות מתוך הדירה.

סה"כ לאחר השינויים הנ"ל יתקבל בניין בן 9 יח"ד.

2. זכויות מכח תמ"א 38:

- תוספת יחידת דיור אחת

3. 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	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממושרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח

עמ' 327

מידע: 24-00815 רישוי: 24-1826 ת.בניין: 0130-015

#	תנאי
	הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 1,329.00.

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	1. הצגת רישיון כריתה לעץ במגרש השכן 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
3	אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
5	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א.שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב.המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג.הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול ד.החניה /חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
2	רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת שפ"ר 13.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4	אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	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

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 ממועד קבלת ההחלטה.

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

דרפט קודם

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.

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 לכלל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	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

מהות הבקשה: (מגי אור)

בקשה לשימוש חורג בדיעבד מתכנית , לשימוש של חניון על קרקעי כללי-רכב.

מצב קיים:

על המגרש קיים חניון כלי-רכב פעיל שלא בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה
03/09/2012	12-5097		שימוש חורג לחניון מעל 500 מ"ר (בשטח פתוח) עד ליום 31/12/2017 לא נמצאו היתרים נוספים בכתובת הנדונה ובהתאם למערכת ה-GIS נצפה מגרש ריק. ובהתאם לחו"ד מחלקת פיקוח יש שימוש לחניון פעיל כיום (ראה חו"ד מטה)

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב ובחכירה של חברת "7 בי 2 בע"מ", הבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה וע"י מורשת חתימה מטעם החברה המבקשת (שרה שרית לנדאו). לא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע (23255'ב' - 1043'א')

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה למוסדות לקמעונאים, ליצואנים, ליבואנים, לעסקים של תווך סחורות, לקניינים.	חניון ראה הערות, ניתן לאשר	השימוש לחניון אומנם אינו תואם לתכליות המותרות בתכניות אך ניתן לאישור לזמן מוגבל ולפי חו"ד נכסים, ראה הערות מטה.

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 בערייה 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
חלקה 63 בגוש 7002 בבעלות עיריית ת"א-יפו

תנאי לקבלת היתר:

הסדרת תשלום דמי החכירה בגין השימוש החורג וחתומה 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.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	הסדרת תשלום דמי החכירה מול אגף נכסים בגין השימוש החורג וחתומה 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

#	תנאי
	המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה
תיאור הדיון 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 הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה
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.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 22 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר בקשה לשימוש חורג מתוכנית משמוש לעסקים, לשימוש של חניון מעל פני הקרקע בשטח של 500 מ"ר, לשנה אחת בלבד ממועד קבלת ההחלטה.

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

עמ' 333
מידע: 22-03380 רישוי: 25-0053 ת.בניין: 0730-006

#	תנאי
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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1214	תאריך הגשה	03/09/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	התעשיה 4, התעשיה 6	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7104/267	תיק בניין	0532-004
מס' תב"ע	1043 א, תמ"א 18	שטח המגרש	1,022.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מצליח דוד נמר	הרב לוי 8, בת ים 5964714
בעל זכות בנכס	עמירם קפלן	אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	גרגורי קלצל	האודם 45, שוהם 6080345

מהות הבקשה: (שני פרץ)

שימוש חורג מתעשייה לאולם הרצאות בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט, הכוללים:

- בקומה רביעית: שימוש חורג מתעשייה לאולם הרצאות לצמיתות במרבית שטחה של הקומה החמישית;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט. המגרש גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב התעשיה, אשר כלול באזור תעסוקה א' לפי תכנית 1043 א. כעת מבוקש להמשיך שימוש חורג שניתן לתקופה של 5 שנים בקומה הרביעית.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
92-1446	25/10/1992	93-0947	22/12/1993	שימוש חורג מתעשייה לתצוגת מכוניות בשטח של 263 מ"ר בחלק מקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט
09-0905	31/05/2009			הבקשה הינה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בחלק מקומה ד' מתעשייה לאולם הרצאות בשעות הערב בלבד בשטח של 294.65 מ"ר. בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט לפי מפרט הבקשה הכניסה לאולם ההרצאות דרך גרעין המדרגות הכללי וקיימת יציאה חירום. נדחתה

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בוועדה, שכן: א. בעל הנכס אינו חתום על הבקשה ומתנגד לשימוש המבוקש. ב. לא הוצג פיתרון פיזי למס' מ"ח הנדרשים עבור השימוש החורג.
10-1526	04/10/2010			שימוש חורג מתעשייה קלה לאולם הרצאות בקומה ג' לתקופה של 5 שנים, בשטח 295 מ"ר, בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט, נדחתה בוועדה, שכן: 1. בעלי הנכס אינם חתומים על הבקשה ומתנגדים לשימוש המבוקש. 2. לא הוצג פיתרון פיזי למס' מ"ח הנדרשים עבור השימוש החורג.
14-0822	08/04/2014			פג תוקף החלטה - לאשר את הבקשה מבחינה תכנונית שכן השימוש המבוקש אינו מהווה שינוי מהותי לאופי הבניין וכן תואם את המותר על פי התכנית החלה. לא הוצגו פתרונות חנייה כנדרש על פי תקן בהתאם לשימוש המבוקש. תנאים להיתר 1. אישור הרשות לאיכות הסביבה לשימוש החורג המבוקש; 2. מילוי תנאי מכון הרישוי;
19-0497	11/04/2019	19-0689	04/11/2019	היתר לשימוש חורג מתעשייה לאולם הרצאות בקומה החמישית, בשטח של כ-280 מ"ר לתקופה של 5 שנים עד לתאריך 26/3/2023 בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 13 תתי חלקות המבקש בעלים של 2 תתי חלקות מס' 10 ו- 11. והתקבלו התנגדויות ממיצגם של 11 - בעלי הזכות בנכס.

התאמה לתב"ע: 1043א - יעוד תעסוקה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימושים	לפי היתר: בקומה הרביעית-תעשייה. מותר לפי תב"ע 1043א: מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי	מבוקש: בקומה הרביעית-אולם הרצאות	-פורסמה הקלה עבור שימוש חורג מהיתר משימוש של

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאשור הרשות לאיכות הסביבה.		"תעשייה" לשימוש של "אולם הרצאות" לתקופה של צמיתות, בהתאם לשיקול דעת הוועדה מדובר בשימוש בעל אופי ציבורי שניתן לאשר.

הערות נוספות:

1. אציין כי הבקשה הוגשה בעבר, נדונה ונמסרו היתרים דומים.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ תעשייה לשימוש של אולם הרצאות לתקופה של שנים/לצמיתות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	מומלץ לאשר את שימוש החורג מהיתר משימוש של "תעשייה" לשימוש של "אולם הרצאות" לתקופה של צמיתות בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תב"ע.

תאריך הודעה אחרונה: 29/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	זילברמן-לרנר-משרד עורכי דין - כנרת 5, בני ברק 5126237	מדובר בהתנגדות ע"י עו"ד המייצג את שאר בעלי הזכויות בנכס. 1. המתנגדים מוכנים להאריך את המועד ב-5 שנים נוספות או עד לאישור הבקשה שתוגש למתן היתר בניה בהתאם לתכנית המתחמית המתגבשת בתמיכת עיריית תל אביב, וזאת על מנת שניתן יהיה להתחדש מתחמית. 2. לקבוע תנאים אשר יבטיחו כי המבקשים יקיימו את התנאים שיאמרו את התנאים הועדה המקומית, נוכח המצב הנוכחי בו המבקש וארגון עדי יהווה מפרים וגורמים לנזקים למתנגדים ולשוכרי נכסים מהם. 3. מעבר לנזקים שיגרמו לבניין ולתשתיותיו הרי חלק ניכר מהציבור אינו מוכן לשכור נכס שבמסגרתו מתקיימת פעילות של ארגון עדי יהוה, ו/או פעילות דתית אחרת, ו/או משמש כאולם הרצאות, אף אם אין לו קשר למוסדות דת. יוצא כי מתן ההיתר לשימוש חורג מצמצם את אפשרויות ההשכרה ופוגע בערך הנכסים.

#	מתנגדים	נימוק
		4. המתנגדים מפנים לכך כי אישור בקשה לשימוש חורג אינו עילה לתביעה לירידת ערך בדומה לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה ועל כן ירידת ערך הנכסים לא תלווה בתביעה לפיצויים.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. לפי הוראות תב"ע 1043/א בסעיף 8.3.5 מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים – יותרו מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה ובן שירותים עירוניים. מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מה"ע ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. לאור האמור לעיל, השימוש המבוקש עבור אולם הרצאות כן תואם תב"ע החלה על המקום וכעת מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר מתעשייה לאולם הרצאות. 2. אין באפשרותנו לקבוע תנאים בהיתר שאינם חלק מהתנאים המותרים לכתיבה בהיתר על פי התקנות. 3. אין הוועדה לתכנון ובנייה עוסקת בעניין קנייני זה של אפשרויות השכרת הנכסים. 4. אין הוועדה לתכנון ובנייה עוסקת בעניין קנייני זה.	מומלץ לא לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 03.11.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין סלוצקי 25.11.2024

הבקשה כוללת:

שימוש חורג מתעשייה לאולם הרצאות בקומה 4 לצמיתות בשטח 279.27 מ"ר.

דרישת התקן:

0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש עפ"י תקן 2016).

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועת.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 24.02.2025

בקשה לשימוש חורג.
מוצג פתרון אשפה קיים של דחסנים בנפח של 10 קוב.
לא נדרש להוסיף כלים לאצירת אשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 26.03.2024)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג משימוש של "תעשייה" לשימוש של "אולם הרצאות" לצמיתות במרבית שטחה של הקומה החמישית, בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט.
2. לדחות את התנגדויות שכן השימוש המבוקש עבור אולם הרצאות כן תואם תב"ע החלה על המקום וכעת מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר מתעשייה לאולם הרצאות. בנוסף אין הוועדה עוסקת בעניינים קניינים.

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 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג משימוש של "תעשייה" לשימוש של "אולם הרצאות" לצמיתות במרבית שטחה של הקומה החמישית, בבניין קיים בן 5 קומות לתעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות מרתף לחנייה ולמקלט.
2. לדחות את התנגדויות שכן השימוש המבוקש עבור אולם הרצאות כן תואם תב"ע החלה על המקום וכעת מדובר בשימוש חורג כלפי ההיתר מתעשייה לאולם הרצאות. בנוסף אין הוועדה עוסקת בעניינים קניינים.

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

עמ' 339

מידע: 23-01363 רישוי: 24-1214 ת.בניין: 0532-004

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-1280	תאריך הגשה	21/08/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	יפתח 1	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/740	תיק בניין	1006-031
מס' תב"ע	2324, 2691, 3366, 367, 9040, ע1, קי, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	2,321.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכל ליפשיץ	יפתח 1, תל אביב - יפו 6731401
מבקש	עידו ליפשיץ	יפתח 1, תל אביב - יפו 6731401
בעל זכות בנכס	מיכל ליפשיץ	יפתח 1, תל אביב - יפו 6731401
בעל זכות בנכס	עידו ליפשיץ	יפתח 1, תל אביב - יפו 6731401
עורך ראשי	אריאל בויס	ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113
מתכנן שלד	סלאח חליחל	ת.ד. 546, ג'ש (גוש חלב) 1387200

מהות הדיון הנוסף:

דיון בבקשה להיתר בפני הועדה המקומית חלף הדיון שנערך ברשות רישוי והחלטתה מתאריך 29/01/2024 זאת בהתאם להחלטה בערר תא/1020/0224 מיום 24/03/2025 .

נימוקי הדיון הנוסף:

1. ביום 29/01/2024 אישרה רשות הרישוי בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע בבניין מגורים טורי בן 3 קומות ברח' יפתח 1.
כנגד הבקשה הוגשה ההתנגדות מטעם רוב בעלי זכויות בבניין (12 מתוך 18) וכן, בעלי זכויות בבניינים הנוספים במתחם אשר נדחתה על ידי מהנדס הועדה והבקשה אושרה.
2. המתנגדים לבקשה הגישו ערר תא/1020/0224 על החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה מיום 29/01/2024. בין היתר, טענו העוררים שאישור הבקשה יסכל פרויקט התחדשות עירונית בבניינים ברחוב יפתח 1, 3, 5 ו-7 אשר נכון למועד הגשת הערר כבר נרשמו בגינו הערות אזהרה.
3. במקביל להגשת ערר תא/1020/0224 התנהלו הליכים בגין בקשה להיתר מספר 23-0623 שאושרה עבור בקשה דומה להרחבת דירה ברח' יפתח 3. לבקשה זו הוגשה התנגדות ע"י אותם מתנגדים ובגין אותן הטענות (שהרחבת הדירה ביפתח 3 תסכל פרויקט התחדשות עירונית שמקודם עבור מבני יפתח 1, 3, 5, 7). הערר שהוגש בגין אישור הבקשה ביפתח 3 התקבל תוך כדי שוועדת הערר מקבלת את טענות המתנגדים, בין היתר, בעניין היעדר היתכנות קניינית לבקשה.
4. משכך, הוועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית כנגד החלטה לקבל את הערר שהוגש על הבקשה ביפתח 3 שמספרה 23-0623 (עתירה מספר עת"מ 6486-05-24). במעמד הדיון שהתקיים בעתירה ביום 2/03/2025 הבהיר בית המשפט כי ראוי יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף לפני הוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי) וזאת לאור

המצב התכנוני המתקדם של התוכנית תוך שקילת סוגיית ההיתכנות הקניינית ובהתאם ניתנה המלצת בית המשפט כדלהלן:

המלצת בית המשפט: התיק יחזור לדיון בפני הועדה המקומית ולא רשות הרישוי לדיון מחדש כאילו הבקשה להיתר הוגשה לדיון לפני, וזאת על פי המצב התכנוני הקיים ותוך שקילת כל השיקולים הרלוונטיים. ובכלל זה תיתן הועדה המקומית גם את דעתה לסוגיית ההיתכנות הקניינית לנושא תוכנית הבינוי לשיקול של תכנון נקודתי מול תכנון כולל וכל שיקול אחר שיהיה רלוונטי בעיניה.

6. משכך, הצדדים קיבלו את המלצת ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים וביום 4/03/2025 ניתן תוקף פס"ד להצעה לפיה בקשה מספר 23-0623 ביפתח 3 תשוב לדיון נוסף בוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי), שתדון בבקשה להיתר (לרבות ההתנגדויות לה) ותיתן החלטה לפי דין, בהתאם לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני.

7. לאור הדימיון הרב בין נסיבות המקרה בבקשה ביפתח 3 לבין נסיבות **בקשה זו ביפתח 1**, רשות הרישוי הודיעה לוועדת הערר כי יש להחיל גם על ערר תא/1020/0224 את המלצת ביהמ"ש המחוזי.

8. משכך, ביום 24/03/2025 ועדת הערר קיבלה את עמדת רשות הרישוי, וקבעה כי יש להחזיר את הבקשה הנוכחית ביפתח 1, בקשה מספר 23-1280, לדיון שיתקיים בה לגופה לפני הוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי), וזאת בהתייחס לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני. ותיק הערר, תא/1020/0224, נסגר ללא צו להוצאות.

8. ביום 01/06/2025 התקבלה חו"ד מעודכנת מאת צוות תכנון מזרח (בת-אל אונגר):

ביום 10/12/2023 התקיים דיון לפני ועדת המשנה לתכנון ובנייה בעניין תכנית תא/מק/5220 – התחדשות יפתח 1-7 אשר במסגרתה הוחלט על פרסום תנאים מגבילים כאמור בסעיפים 77-78 לחוק. במסגרת התנאים המגבילים נקבע, בין היתר, שיותר הרחבות דירות בהתאם לתיקי מידע בתוקף שהתקבלו טרם ההחלטה על הכנת התכנית. צוות התכנון פועל לקידום תכנית תא/מק/5220 התחדשות יפתח 1-7 לדיון בהפקדה (התוכנית נמצאת בסבב הערות). לצוות התכנון אין התנגדות לאישור בקשה הנדונה גם לאור המצב התכנוני העדכני.

9. לבקשה יש התנגדויות פוזיטיביות של כ-66% מבלי הזכויות בבניין וכן, של שכנים נוספים במבן. במועד הבדיקה המרחבית הראשונה שנעשתה לבקשה נדחו ההתנגדויות לאור העובדה שהתנאים המגבילים אינם חלים על הבקשה ושלב המוקדם של הפרויקט (אשר הוסבר כי צפוי לקחת שנים רבות). כיום מצב הפרויקט מתקדם והתכנית נמצאת בסבב הערות אחרונים לקראת שיבוצה לדיון להפקדה. עוד יצוין כי מבקש ההיתר ביפתח 3, בניגוד למבקשי ההיתר בבקשה זו, הגיע לאחר ההליך המשפטי להסכמה עם יתר המתנגדים וחתמו על הסכם פינוי בינוי – בהתאמה הוסרה התנגדותם לבקשה ביפתח 3. לעומת זאת, המבקשים בבקשה דנן לא הגיעו לכדי הסכמות עם המתנגדים ולפיכך, ולאור היקף ההתנגדויות, הבקשה נעדרת היתכנות קניינית בשלב זה ולא מומלץ לאשרה.

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

לאור הנאמר לעיל, לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת בקומת קרקע באגף הצפוני, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, ראה התייחסות בהערות סעיף 9.

דרכי קודם

מהות הדיון הנוסף

ביטול החלטת רשות רישוי - התנגדות מספר 6-24-0004 מתאריך 29/01/2024 בהתאם להחלטה בערר תא/1020/0224 מיום 24/03/2025 אשר הורתה על החזרת הבקשה לבחינה ולדיון נוסף בפני הועדה המקומית.

נימוקי הדיון הנוסף

1. ביום 29/01/2024 אישרה רשות הרישוי בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע בבניין מגורים טורי בן 3 קומות ברח' יפתח 1. כנגד הבקשה הוגשה ההתנגדות מטעם רוב בעלי זכויות בבניין (12 מתוך 18) וכן, בעלי זכויות בבניינים הנוספים במתחם אשר נדחתה על ידי מהנדס הועדה והבקשה אושרה.
 2. המתנגדים לבקשה הגישו ערר תא/1020/0224 על החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה מיום 29/01/2024. בין היתר, טענו העוררים שאישור הבקשה יסכל פרויקט התחדשות עירונית בבניינים ברחוב יפתח 1, 3, 5 ו-7 אשר נכון למועד הגשת הערר כבר נרשמו בגינו הערות אזהרה.
 3. במקביל להגשת ערר תא/1020/0224 התנהלו הליכים בגין בקשה להיתר מספר 23-0623 שאושרה עבור בקשה דומה להרחבת דירה ברח' יפתח 3. לבקשה זו הוגשה התנגדות ע"י אותם מתנגדים ובגין אותן הטענות (שהרחבת הדירה ביפתח 3 תסכל פרויקט התחדשות עירונית שמקודם עבור מבני יפתח 1, 3, 5, 7). הערר שהוגש בגין אישור הבקשה ביפתח 3 התקבל תוך כדי שוועדת הערר מקבלת את טענות המתנגדים, בין היתר, בעניין היעדר היתכנות קניינית לבקשה.
 4. משכך, הוועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית כנגד החלטה לקבל את הערר שהוגש על הבקשה ביפתח 3 שמספרה 23-0623 (עתירה מספר עת"מ 6486-05-24). במעמד הדיון שהתקיים בעתירה ביום 2/03/2025 הבהיר בית המשפט כי ראוי יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף לפני הוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי) וזאת לאור המצב התכנוני המתקדם של התוכנית תוך שקילת סוגיית ההיתכנות הקניינית ובהתאם ניתנה המלצת בית המשפט כדלהלן:
- המלצת בית המשפט:** התיק יחזור לדיון בפני הועדה המקומית ולא רשות הרישוי לדיון מחדש כאילו הבקשה להיתר הוגשה לדיון לפני, וזאת על פי המצב התכנוני הקיים ותוך שקילת כל השיקולים הרלוונטיים. ובכלל זה תיתן הועדה המקומית גם את דעתה לסוגיית ההיתכנות הקניינית לנושא תוכנית הבינוי לשיקול של תכנון נקודתי מול תכנון כולל וכל שיקול אחר שיהיה רלוונטי בעיניה.
6. משכך, הצדדים קיבלו את המלצת ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים וביום 4/03/2025 ניתן תוקף פס"ד להצעה לפיה בקשה מספר 23-0623 ביפתח 3 תשוב לדיון נוסף בוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי), שתדון בבקשה להיתר (לרבות ההתנגדויות לה) ותיתן החלטה לפי דין, בהתאם לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני.

7. לאור הדימיון הרב בין נסיבות המקרה בבקשה ביפתח 3 לבין נסיבות **בקשה זו ביפתח 1**, רשות הרישוי הודיעה לוועדת הערר כי יש להחיל גם על ערר תא/1020/0224 את המלצת ביהמ"ש המחוזי.

8. משכך, ביום 24/03/2025 ועדת הערר קיבלה את עמדת רשות הרישוי, וקבעה כי יש להחזיר את הבקשה הנוכחית ביפתח 1, בקשה מספר 23-1280, לדיון שיתקיים בה לגופה לפני הוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי), וזאת בהתייחס לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני. ותיק הערר, תא/1020/0224, נסגר ללא צו להוצאות.

8. ביום 01/06/2025 התקבלה חו"ד מעודכנת מאת צוות תכנון מזרח (בת-אל אונגר):

ביום 10/12/2023 התקיים דיון לפני ועדת המשנה לתכנון ובנייה בעניין תכנית תא/מק/5220 – התחדשות יפתח 1-7 אשר במסגרתה הוחלט על פרסום תנאים מגבילים כאמור בסעיפים 77-78 לחוק. במסגרת התנאים המגבילים נקבע, בין היתר, שיותר הרחבות דירות בהתאם לתיקי מידע בתוקף שהתקבלו טרם ההחלטה על הכנת התכנית. צוות התכנון פועל לקידום תכנית תא/מק/5220 התחדשות יפתח 1-7 לדיון בהפקדה (התוכנית נמצאת בסבב הערות). לצוות התכנון אין התנגדות לאישור בקשה הנדונה גם לאור המצב התכנוני העדכני.

9. לבקשה יש התנגדויות פוזיטיביות של כ-66% מבלי הזכויות בבניין וכן, של שכנים נוספים במבן. במועד הבדיקה המרחבית הראשונה שנעשתה לבקשה נדחו ההתנגדויות לאור העובדה שהתנאים המגבילים אינם חלים על הבקשה ושלב המוקדם של הפרויקט (אשר הוסבר כי צפוי לקחת שנים רבות). כיום מצב הפרויקט מתקדם והתכנית נמצאת בסבב הערות אחרונים לקראת שיבוצה לדיון להפקדה. עוד יצוין כי מבקש ההיתר ביפתח 3, בניגוד למבקשי ההיתר בבקשה זו, הגיע לאחר ההליך המשפטי להסכמה עם יתר המתנגדים וחתמו על הסכם פינוי בינוי – בהתאמה הוסרה התנגדותם לבקשה ביפתח 3. לעומת זאת, המבקשים בבקשה דנן לא הגיעו לכדי הסכמות עם המתנגדים ולפיכך, ולאור היקף ההתנגדויות, הבקשה נעדרת היתכנות קניינית בשלב זה ולא מומלץ לאשרה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

לאור הנאמר לעיל, לבטל את החלטת רשות רישוי - התנגדות מספר 24-0004-6 מתאריך 29/01/2024 ולא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת בקומת קרקע באגף הצפוני, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, ראה התייחסות בהערות סעיף 9.

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

שינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת בקומת קרקע באגף הצפוני, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, כמפורט:

- הרחבת הדירה בכ-22 מ"ר לחזית רחוב הגיבור האלמוני.
- הרחבת דירה כולל ממ"ד בכ-26 מ"ר לחזית צדדית מערבית.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין רחובות הגיבור האלמוני ויפתח קיים בניין מגורים טורי בן 3 קומות עם 18 יח"ד. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בנייה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תתי חלקות בבעלות פרטית ובעלות קרן קיימת לישראל. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם הבעלים של תת חלקה 5. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' **והתקבלו התנגדויות**.

התאמה להוראות תכניות 2324 (טיפוס ג/64) ו-3366

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח מותר לבניה שטח דירה לאחר הרחבה ממ"ד	100 מ"ר	100 מ"ר	
	9 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	
קו הרחבה מקסימלי לפי נספח בינוי 2324 לחזית הגיבור האלמוני לצד מערב	2.6 מ'	כ-2.8 מ' כ-4.2 מ'	ראה הערה

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

תכניות הרחבות:

על החלקה חלה תוכנית 2324 שמטרתיה הינן "שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בנייה ושיפוץ בתיים עפ"י תוכניות אחידות לתוספות הבנייה השונות, ללא תוספת של יחידות דיור, ושמירה על חזות השכונה ע"י הגבלת נפח הבנייה וחומרי גמר מוגדרים".

התכנית קובעת שטחי בנייה מותרים להרחבה עפ"י טיפוסי הדירות. עפ"י נספח הבינוי של התוכנית, הבניין הנדון מוגדר כטיפוס ג/64. סה"כ שטח הדירה לאחר הרחבה לא יעלה על 100 מ"ר.

קווי בניין:

קו הבניין לחזית רחוב הגיבור האלמוני על פי תשריט תוכנית 2324 הינו 6 מ' והמרחק מגבול המגרש המערבי 8 מ'. לפי תוכנית 2691 שמטרתה שיפור יישום תוכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות, 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.

תכניות בתכנון:

על המגרש מקודמת תוכנית תא/מק/5220 להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי בכתובות יפתח 1-7, הוועדה המקומית החליטה בתאריך 20/12/23 על קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית כאשר נקבע כי "לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תוכנית הרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התוכנית".

ההודעה בדבר הכנת התוכנית וקביעת התנאים המגבילים פורסמה בעיתונים ביום 10/01/2024.

עמ' 345

מידע: 23-00265 רישוי: 23-1280 ת.בניין: 1006-031

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	נתן מולכו - ת.ד. 8499, נתניה 4250537, עופר דסטגר - יפתח 5ג, תל אביב - יפו 6731411	עיקרי ההתנגדות: הבניינים בכתובת יפתח 7-1 בתהליך של פינוי בינוי ומתן היתר בנייה עלול להכשיל את הפרויקט. בנייה בשטח משותף.

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

התייחסות להתנגדות:

תיק המידע בבקשה הנדונה התקבל לפני החלטת הועדה המקומית מיום 20/12/2023 בדבר התנאים המגבילים לתוכנית תא/מק/5220 ולכן הם לא חלים על בקשה זו.

גם אם תקודם התוכנית, מימוש התוכנית בפועל יכול להימשך עוד שנים רבות ומי שמבקש להרחיב את דירתו מעוניין לעשות זאת כעת.

מבחינה תכנונית אין סיבה לדחות הבקשה מכח תוכנית הרחבות מאושרת.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 16.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

גנים ונוף

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

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה של עץ 3 כמפורט בטבלה זו, בשל קרבתו לאזור הבנייה. ערך הפיצוי הנופי עבור העץ הוא 1052 ₪.

במגרש קיימים עוד 5 עצים המיועדים לשימור והם רחוקים מהבנייה המבוקשת.

ערך הפיצוי הנופי תמורת עץ מס' 3 המיועד לכריתה על סך 1052 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

אדריכלות

אין דרישות בתחנה זו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	שסק	3.00	10.00	4.00	שימור	452.00
3	מיש בוגה	6.00	15.00	12.00	כריתה	1,052.00
4	סיסם הודי	8.00	30.00	7.00	שימור	2,714.00
5	זית אירופאי	8.00	15.00	7.00	שימור	1,018.00
6	פלפלן ד. אלה	5.00	15.00	5.00	שימור	679.00
32	פלפלן ד. אלה	4.00	10.00	6.00	שימור	226.00

חו"ד פיקוח

(ע"י ויקטור זמור 30.04.2023)

המבוקש טרם בנוי

טרם בנוי

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 10.05.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.05.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 740 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית בקומת קרקע, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.
2. לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתוכניות החלות ולא חלים עליה תנאים מגבילים שנקבעו בקשר עם הכנת תוכנית תא/מק/5220, לכן, לא ניתן למנוע מהמבקשים למצות את זכויותיהם. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1052 ט.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 3**רשות רישוי - התנגדות מספר 0004-24-6 מתאריך 29/01/2024**

1. **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית בקומת קרקע, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד.**

2. **לדחות את ההתנגדויות, שכן, הבקשה הוגשה בהתאם לתוכניות החלות ולא חלים עליה תנאים מגבילים שנקבעו בקשר עם הכנת תוכנית תא/מק/5220, לכן, לא ניתן למנוע מהמבקשים למצות את זכויותיהם.**

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. 2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1052 ט.

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	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תיאור הדין

מעין חזן: דיון חוזר, 2 בקשות שמובאים לדיון חוזר, בעקבות החלטה של ועדת ערר, ביפתח 1 המתנגדים הגישו ערר על החלטת הרשות רישוי לאשר את הבקשה. הערר התקבל וועדת הערר ביקשה להחזיר את זה לדיון בוועדה המקומית. ובנוסף מקודמת תבע להתחדשות עירונית, כאשר נכון למועד הגשת הערר, נרשמו תנאים מקבילים. **חן אריאלי:** זה חוזר לוועדה כדי שנבטל את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: הוגשו 2 בקשות, יפתח 1 ויפתח 3, תואמות תוכנית. להרחבה של דירה ובהרחבה הכלל הוא שתוכנית ההרחבות היא חלה על כל הבניין ולכן לכולם יש את הזכות להרחבה. היתרי בנייה מאז ומתמיד. מכיוון שיש כאן קידום תוכנית לתבע התחדשות עירונית. היו הרבה התנגדויות וועדת הערר אמרה אין היתכנות קניינית. היא כתבה החלטה שאנחנו חשבנו שהיא שגויה משפטית הגשנו עליה עתירה מינהלית והפרקליטות שאמורה

לייצג את וועדת הערר חשבה כמונו והגישה תגובה לבית המשפט תואמת את העמדה המשפטית שלנו. הסוגיה של הסכמות הקנייניות היא לא מוכרעת, על כל פנים בית המשפט הסתכל על זה בצורה קצת יותר רחבה, יש פוטנציאל לתוכנית, ההצעה שלו היתה וקיבלנו את ההצעה להביא את זה לוועדת המשנה, אבל נוכח הטענה של פוטנציאל של התחדשות עירונית בהתאם לפסק הדין של בית המשפט. שתי הבקשות מובאות לוועדה והוועדה אמורה להפעיל את שיקול דעתה היותר רחבה כוועדה. בינתיים יפתח 3 ההתנגדות הוסרה, הם הגיעו להסכמות. כרגע זה מגיע ללא התנגדויות. אנחנו מאשרים את הבקשה. אני חושבת שאחרי שהסתכלתי על זה ככה עכשיו, בגלל שוועדת הערר ביטלה את ההחלטה של הרשות הרישוי והיא לא רלוונטית. ביפתח 3 הוסרה ההתנגדות, והבקשה תואמת תוכנית אבל יש פוטנציאל לקידום תוכנית להתחדשות עירונית. ואילו ביפתח 1, הם עומדים על ההתנגדות, מוגשת חוות דעת של הצוות התכנון שבאה ואומרת שאכן מקודמת תוכנית התחדשות עירונית שנמצאת היום בסבבים לפני דיון להפקדה בוועדה המקומית, ולכן ההמלצה שנכח 66% ההתנגדויות, וזה לא לאשר את הבקשה.

חן אריאלי: לנו יש את היכולת לבטל את ההחלטה של הרשות הרישוי?

מעין חזן: אני חושבת שבית המשפט החליט לבטל את החלטת ועדת הערר.

הלל הלמן: למחוק את הסעיף הראשון.

חן אריאלי: לומר כי אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

הלל הלמן: לאור התקדמות הפרויקט בהתאם לחוות הדעת התכנונית וההתנגדויות הפוזיטביות של 66%, לבטל את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: מבקשת להוציא את 2 הבקשות מסדר היום.

חן אריאלי: מוציאה מסדר היום את יפתח 1 ויפתח 3, שוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32

מספר 0-0 מתאריך

לשוב ולדון בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

הילה גל: אין תימוכין קניינים, מקבלים את ההתנגדויות ולא מאשרים את הבקשה. שתי בקשות להרחבה והקמת חדר מוגן שהגישו וקיבלו תיק מידע בהתאם. לימים יצאו 77, 78 זה לא חל עליהם. הבקשה הגיעה לערר.

לירון שחר: מדובר ב2 בקשות שמגיעות ברצף, מבקשים הרחבות, כבר דנו בבקשות ברשות הרישוי, הם אושרו בגלל רוב זכויות בבניין. יפתח 1 הגיע לוועדת ערר, היא קיבלה את הערר שלהם, וראתה לאור חוסר היתכנות קניינית על חשבון השטחים המשותפים, זה הגיעה לעתירה מנהלית שאנחנו הגשנו והוסכם לחזור לדיון כאן ולדון בבקשות. בוועדת הערר זה חל על יפתח 1, כל ההתנגדות הוסרה. מאחר ויש פה 12 מתנגדים בעלי זכויות מתוך 18 אנחנו דוחים את הבקשה של חוסר היתכנות קניינית. הדרפט שנמצא בפני הוועדה, אנחנו לא מתבקשים לאשר את רשות הרישוי, ביפתח 1 בהחלטה מוחלטת הניסוח אינו מדויק ונעביר להחלטה מנומקת.

מיטל להבי: יש הרבה תוכניות להתחדשות עירונית.

לירון שחר: ועדת ערר החזירה את הדיון לכאן, זה היה במרץ.

הילה גל: רציונאל בא ואומר, שלא תמיד מגיעים להסכמות, המומנטום קורה כרגע, הוועדה אומרת שהם מתכוונים לא לאשר, והבית ליד אישרו.

אלחנן זבולון: יש בקשה לבדוק לעוד שבועיים, לשוב ולדון. לנסות להגיע להבנות, אחרי שאי אפשר לדון בבקשה.

לירון שחר: בשתי הבקשות היו בדיון בספטמבר האחרון, גם אז הוחלט לשוב ולדון וכעבור חודשיים זה שוב המצב.

אלחנן זבולון: אני מאמץ את חוות דעת הצוות, ולא לאשר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 24

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 25-0020 מתאריך 19/11/2025:

עמ' 349

מידע: 23-00265 רישוי: 23-1280 ת.בניין: 1006-031

לאור הנאמר לעיל, לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה אמצעית קיימת בקומת קרקע באגף הצפוני, בבניין מגורים טורי בן 3 קומות המכיל 18 יח"ד, ראה התייחסות בהערות סעיף 9.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	23-0623	תאריך הגשה	27/04/2023	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	יפתח 3	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	6133/739	תיק בניין	1076-003
מס' תב"ע	2324, 2691, 3366, 367, 9040, ג1, ע1, קי,	שטח המגרש	2,261.30
	תמ"א/1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוקי אלדד	יפתח 3, תל אביב - יפו 6731406
בעל זכות בנכס	שוקי אלדד	יפתח 3, תל אביב - יפו 6731406
עורך ראשי	אריאל בויס	ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113
מתכנן שלד	סלאח חליחל	ת.ד. 546, ג'ש (גוש חלב) 1387200

מהות הדיון הנוסף:

דיון בבקשה להיתר בפני הועדה המקומית חלף הדיון שנערך ברשות רישוי והחלטתה מתאריך 26/06/2023 זאת בהתאם לפסק דין שניתן ע"י בית המשפט מיום 4/3/2025 לפיו הדיון בבקשה להיתר יועבר לוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי) שתדון בבקשה להיתר ותיתן החלטה על פי דין, בהתאם לנסיבות ולמצב התכנוני.

להוסיף משפט בחו"ד סופי נוכח הסרת ההתנגדות ולאור המלצת צוות התכנון, לאשר את הבקשה לשינויים

נימוקי הדיון הנוסף:

- ביום 26/6/2023 אישרה רשות הרישוי בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע בבניין מגורים טורי בן 3 קומות ברח' יפתח 3.
כנגד הבקשה הוגשה ההתנגדות מטעם רוב בעלי זכויות בבניין (13 מתוך 18) וכן, בעלי זכויות בבניינים הנוספים במתחם אשר נדחתה על ידי מהנדס הועדה והבקשה אושרה.
- המתנגדים לבקשה הגישו ערר תא/1076/0723 על החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה מיום 26/06/2023. בין היתר, טענו העוררים שאישור הבקשה יסכל פרויקט התחדשות עירונית בבניינים ברחוב יפתח 1, 3, 5 ו-7 אשר נכון למועד הגשת הערר כבר נרשמו בגינו הערות אזהרה.
- ביום 12/03/2024 החליטה ועדת הערר לקבל את הערר ולבטל את החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה בנימוק כי הבקשה נעדרת היתכנות קניינית לאור היקף ההתנגדויות שהוגשה לבקשה, כמו כן ציינה ועדת הערר כי הרחבה המבוקשת אינה תואמת את נספח הבינוי ותכנון ההרחבה אינו מיטבי.
ההחלטה לקבל את הערר ניתנה בדעת רוב, כנגד דעות המיעוט של נציג מתכנן המחוז אשר לא הסכים עם כל נימוקי ההחלטה לעניין היעדר ההיתכנות הקניינית וזכות הערר ושל נציג הציבור אשר לא הסכים עם הקביעה שיכולה לקום זכות ערר לבקשה תואמת תכנית כאשר עולות נגדה טענות קנייניות.

4. משכך, הוועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית כנגד החלטה זו, עת"מ 6486-05-24. במסגרת העתירה הוגשה תשובת פרקליטות המדינה, אשר ייצגה את ועדת הערר – ובתשובתה צידדה בעתירה וטענה שדינה להתקבל.

5. במעמד הדיון שהתקיים בעתירה ביום 2/03/2025 הבהיר בית המשפט כי ראוי יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף לפני הוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי) וזאת לאור המצב התכנוני המתקדם של התוכנית תוך שקילת סוגיית ההיתכנות הקניינית ובהתאם ניתנה המלצת בית המשפט כדלהלן:

המלצת בית המשפט: התיק יחזור לדיון בפני הוועדה המקומית ולא רשות הרישוי לדיון מחדש כאילו הבקשה להיתר הוגשה לדיון לפני, וזאת על פי המצב התכנוני הקיים ותוך שקילת כל השיקולים הרלוונטיים. ובכלל זה תיתן הוועדה המקומית גם את דעתה לסוגיית ההיתכנות הקניינית לנושא תוכנית הבינוי לשיקול של תכנון נקודתי מול תכנון כולל וכל שיקול אחר שיהיה רלוונטי בעיניה.

6. משכך, הצדדים קיבלו את המלצת ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים וביום 4/03/2025 ניתן תוקף פס"ד להצעה לפיה:

"הבקשה תשוב לדיון נוסף בוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי), שתדון בבקשה להיתר (לרבות ההתנגדויות לה) ותיתן החלטה לפי דין, בהתאם לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני".

7. ביום 6.8.2025 הועברה הודעה מטעם ב"כ המתנגדים אשר הודיע על הסרת התנגדותם לבקשה לאור חתימתו של מבקש ההיתר על הסכם פינוי בינוי לפיו הוא מתחייב לפנות את הדירה ואת ההרחבה במועד הקבוע בהסכם פינוי בינוי. העתק מכתב ב"כ המתנגדים מצורף לדראפט.

8. ביום 01/06/2025 התקבלה חו"ד מעודכנת מאת צוות תכנון מזרח (בת-אל אונגר):
ביום 10/12/2023 התקיים דיון לפני ועדת המשנה לתכנון ובנייה בעניין תכנית תא/מק/5220 – התחדשות יפתח 1-7 אשר במסגרתה הוחלט על פרסום תנאים מגבילים כאמור בסעיפים 77-78 לחוק. במסגרת התנאים המגבילים נקבע, בין היתר, שיותרו הרחבות דירות בהתאם לתיקי מידע בתוקף שהתקבלו טרם ההחלטה על הכנת התכנית.
צוות התכנון פועל לקידום תכנית תא/מק/5220 התחדשות יפתח 1-7 לדיון בהפקדה (התוכנית נמצאת בסבב הערות).
לצוות התכנון אין התנגדות לאישור בקשה הנדונה גם לאור המצב התכנוני העדכני.

9. לאור הסרת ההתנגדות לבקשה ומאחר שהצוות המקצועי אינו מתנגד לאישור הבקשה במצב התכנוני העדכני, ניתן לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324.

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

נוכח הסרת ההתנגדות ולאור המלצת צוות התכנון, לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות. השינויים כוללים:

1. הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח.
2. הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.
3. הריסת הסככה הקיימת ללא היתר בחזית המזרחית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שניתנו

דרפט קודם**נימוקי הדיון הנוסף**

1. ביום 26/6/2023 אישרה רשות הרישוי בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע בבניין מגורים טורי בן 3 קומות ברח' יפתח 3.
כנגד הבקשה הוגשה ההתנגדות מטעם רוב בעלי זכויות בבניין (13 מתוך 18) וכן, בעלי זכויות בבניינים הנוספים במתחם אשר נדחתה על ידי מהנדס הועדה והבקשה אושרה.
 2. המתנגדים לבקשה הגישו ערר תא/1076/0723 על החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה מיום 26/06/2023. בין היתר, טענו העוררים שאישור הבקשה יסכל פרויקט התחדשות עירונית בבניינים ברחוב יפתח 1, 3, 5 ו-7 אשר נכון למועד הגשת הערר כבר נרשמו בגינו הערות אזהרה.
 3. ביום 12/03/2024 החליטה ועדת הערר לקבל את הערר ולבטל את החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה בנימוק כי הבקשה נעדרת היתכנות קניינית לאור היקף ההתנגדויות שהוגשה לבקשה, כמו כן ציינה ועדת הערר כי הרחבה המבוקשת אינה תואמת את נספח הבינוי ותכנון ההרחבה אינו מיטבי.
ההחלטה לקבל את הערר ניתנה בדעת רוב, כנגד דעות המיעוט של נציג מתכנן המחוז אשר לא הסכים עם כל נימוקי ההחלטה לעניין היעדר ההיתכנות הקניינית וזכות הערר ושל נציג הציבור אשר לא הסכים עם הקביעה שיכולה לקום זכות ערר לבקשה תואמת תכנית כאשר עולות נגדה טענות קנייניות.
 4. משכך, הוועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית כנגד החלטה זו, עת"מ 6486-05-24. במסגרת העתירה הוגשה תשובת פרקליטות המדינה, אשר ייצגה את ועדת הערר – ובתשובתה צידדה בעתירה וטענה שדינה להתקבל.
 5. במעמד הדיון שהתקיים בעתירה ביום 2/03/2025 הבהיר בית המשפט כי ראוי יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף לפני הוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי) וזאת לאור המצב התכנוני המתקדם של התוכנית תוך שקילת סוגיית ההיתכנות הקניינית ובהתאם ניתנה המלצת בית המשפט כדלהלן:
- המלצת בית המשפט:** התיק יחזור לדיון בפני הועדה המקומית ולא רשות הרישוי לדיון מחדש כאילו הבקשה להיתר הוגשה לדיון לפני, וזאת על פי המצב התכנוני הקיים ותוך שקילת כל השיקולים הרלוונטיים. ובכלל זה תיתן הועדה המקומית גם את דעתה לסוגיית ההיתכנות הקניינית לנושא תוכנית הבינוי לשיקול של תכנון נקודתי מול תכנון כולל וכל שיקול אחר שיהיה רלוונטי בעיניה.
6. משכך, הצדדים קיבלו את המלצת ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים וביום 4/03/2025 ניתן תוקף פס"ד להצעה לפיה:
"הבקשה תשוב לדיון נוסף בוועדה המקומית (חלף רשות הרישוי), שתדון בבקשה להיתר (לרבות ההתנגדויות לה) ותיתן החלטה לפי דין, בהתאם לנסיבות ולמצב התכנוני העדכני".
 7. ביום 6.8.2025 הועברה הודעה מטעם ב"כ המתנגדים אשר הודיע על הסרת התנגדותם לבקשה לאור חתימתו של מבקש ההיתר על הסכם פינוי בינוי לפיו הוא מתחייב לפנות את הדירה ואת ההרחבה במועד הקבוע בהסכם פינוי בינוי. העתק מכתב ב"כ המתנגדים מצורף לדראפט.
 8. ביום 01/06/2025 התקבלה חו"ד מעודכנת מאת צוות תכנון מזרח (בת-אל אונגר):

עמ' 353

מידע: 22-02367 רישוי: 23-0623 ת.בניין: 1076-003

ביום 10/12/2023 התקיים דיון לפני ועדת המשנה לתכנון ובנייה בעניין תכנית תא/מק/5220 – התחדשות יפתח 1-7 אשר במסגרתה הוחלט על פרסום תנאים מגבילים כאמור בסעיפים 77-78 לחוק. במסגרת התנאים המגבילים נקבע, בין היתר, שיטת הרחבות דירות בהתאם לתיקי מידע בתוקף שהתקבלו טרם ההחלטה על הכנת התכנית.

צוות התכנון פועל לקידום תכנית תא/מק/5220 התחדשות יפתח 1-7 לדיון בהפקדה (התוכנית נמצאת בסבב הערות).

לצוות התכנון אין התנגדות לאישור בקשה הנדונה גם לאור המצב התכנוני העדכני.

9. לאור הסרת ההתנגדות לבקשה ומאחר שהצוות המקצועי אינו מתנגד לאישור הבקשה במצב התכנוני העדכני, ניתן לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות. השינויים כוללים:

1. הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח.

2. הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.

3. הריסת הסככה הקיימת ללא היתר בחזית המזרחית.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	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
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, כליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	נתן מולכו - ת.ד. 8499, נתניה 4250537, עופר דסטגר - יפתח 5, תל אביב - יפו 6731411	התנגדות הוסרה בהתאם למכתב המצ"ב מטה חתום ע"י עו"ד מייצג

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	06 אוגוסט 2025 י"ב אב תשפ"ה לכבוד, עיריית תל אביב יפו / הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א / רשות הרישוי ת"א במסירה באמצעות שוקי אלד ד א.ג.נ., הנדון: ביטול התנגדותינו לבקשה למתן היתר בנייה מס' 0623-23 ביחס לגו"ח 6133/739/5 מגיש הבקשה: מר שוקי אלדד ת.ז. – 061213476 בשם מרשיי, ועד הבנייה באמצעות מר עופר דסטגר ובעלי הזכויות בגוש 6133 חלקות 740-737, החתומים על הסכם פינוי בינוי עם חברת ב.ס.ר חברה להתחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 516293255) להלן "היזם"), אשר הגישו התנגדות לבקשה למתן היתר בנייה בתיק בניין - 1076-003, הרינו להודיעכם כי מרשיי מסירים התנגדותם לבקשה למתן היתר בנייה (בקשה מקוונת מס' 27844, להלן "הבקשה" - למתן היתר בנייה"), שבנדון, שהוגשה ע"י שוקי אלדד. כאמור, מרשיי, באמצעותי ובאמצעות מר עופר דסטגר, יו"ר ועד הבנייה, הגישו התנגדות לבקשה למתן היתר בנייה וזאת הן מטעמים קנייניים והן מטעמי תכנון לאור הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי שנחתם עם היזם, ע"י מעל 80% מבעלי הזכויות במתחם (חלקות 740-737 בגוש 6133) (ראו גם ההערות האזהרה שנרשמו בנסח מלשכת רישום המקרקעין). מר שוקי אלדד, הבעלים של דירת המגורים בגוש 6133 חלקה 739 תת חלקה 5 חתם אמש על הסכם פינוי בינוי עם היזם) (להלן "הסכם הפינוי בינוי") (לפיו הינו מתחייב לפנות את הדירה ואת ההרחבה - במועד הקבוע בהסכם הפינוי בינוי. לפיכך מוסרת בזאת התנגדותנו לבקשה למתן היתר בנייה ומרשיי נותנים הסכמתם לבקשה למתן היתר בנייה עפ"י הבקשה למתן היתר בנייה שהוגשה על ידי המבקש, מר שוקי אלדד. אין ללמוד מהסרת ההתנגדות וההסכמה במכתב זה לעניין בקשות אחרות למתן היתר בניין ככל שהוגשו ע"י בעלים אחרים ובפרט ככל שהוגש התנגדות להם על ידינו והסכמתנו זו הינה ביחס לבקשה מקוונת מס' 27844 בלבד. אין באמור בכדי לגרוע מיתר זכויות הבעלים עפ"י כל דין. בכבוד רב, ד"ר נתן מולכו, עו"ד	

מהות הבקשה: (רותם סולומון)

שינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות. השינויים כוללים:
1. הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח.
2. הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.
3. הריסת הסככה הקיימת ללא היתר בחזית המזרחית.

מצב קיים:

על החלקה קיים מבנה טורי בן 3 קומות, 3 כניסות סה"כ 18 יח"ד.
לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין אך בתיק הבניין נמצאו מס' היתרים שניתנו במהלך השנים להרחבות בבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה
		06-0856	22.08.06
הרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני-צפוני.			

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף עם 18 תת-חלקות הרשומות בבעלות קרן קיימת לישראל.
המבקש רשום בתת חלקה מס' 5.
נשלחו הודעות לרמי ולחוכרים לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות .

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים	שטחים עיקריים לפי תכנית 2324 טיפוס ג/64 : 64 מ"ר קיים + 36 מ"ר תוספת סה"כ : 100 מ"ר לדירה שטחי שרות : ממ"ד - 9 מ"ר + קירות	100 מ"ר ממ"ד + קירות	
קווי הרחבה 2324	קווי בניין: לפי תב"ע 2324 : צדדי (קו הרחבה מקסימלי): 4.0 מ' למערב צדדי (קו הרחבה מקסימלי) 2.60 מ' למזרח לפי תב"ע 3366: צדדי מערבי : 5 מ' צדדי מזרחי : 5 מ'	3.50 מ' 3.50 מ' 9 מ' 9 מ'	הרחבה תואמת להיתר שניתן באגף הסמוך הצפוני קיצוני - היתר מס' 06-0856
הוראות בינוי	בניה ברצף לפי תכנית 2691	הרחבה מוצעת בקומת הקרקע , מוצגות הרחבות עתידיות	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
גודל חדרים	כן	
רוחב מסדרון/פודסט	כן	
אוויר/מימדי חצר פנימית/חיצונית	כן	

הערות נוספות:

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	נתן מולכו - ת.ד. 8499, נתניה 4250537, עופר דסטגר - יפתח 5, תל אביב - יפו 6731411	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

טענות המתנגדים :

1. פגיעה קניינית - הגם שנושא זה אינו בסמכות הועדה הרי כבר עתה יודגש כי המבקש מבקש לבנות על שטחי הציבור השייכים לכלל הדיירים והמתנגדים שומרים על זכותם לעתור בהתאם לביהמ"ש.
2. פגיעה תכנונית - במקום חלה תכנית כוללנית 5000 המאפשרת בנייה לגובה תוך הריסת הקיים. מתן היתר לבנייה בניגוד לתב"ע הכוללנית תגרום לנזק תכנוני, לא תאפשר מימוש הוראות התב"ע הכוללנית לפיה על המבנים לההרס ותחתם יבנו בניינים עד 8 קומות, הכול כפי המתוכנן המקודם בימים אלו ע"י היזם. מתן היתר יגרור לאי כדאיות ביצוע עסקה מול היזם באשר שטחי הפיצוי שידרשו מהיזם יגדלו בשל הצורך לפנות מבנה חדש שנבנה לאחרונה מכוח ההיתר בנייה המבוקש. דבר זה עשוי להשפיע על התכנון העתידי של כלל המתחם ולהנציח את המבנים שנבנו בשנות ה-50, ללא יסודות וללא ממ"דים. בנייה שכזו ככל שתכשיל את הפרויקט תגרום לכך שגם לבעלי הזכויות האחרים, אשר בהתאם להסכם פינוי בינוי, אמורים לקבל ממ"ד ודירה חדשה - יוותרו ללא ממ"ד ובבניין ישן עם מערכות כושלות. על פניו מתן פתרון לדייר בודד בפרט כאשר ההסכם חתום מעל הרוב הנדרש בחוק ויש סבירות גבוהה מאוד כי הפרויקט יקוים ובכלל ייהנו כלל בעלי הזכויות. הותרת המבנה הקיים תפגע ברקמה האורבנית אותה מנסה העירייה לקדם לרבות צפ"פ במרכז המתחם ובניינים חדשים עם מעליות וחניות תת קרקעי.
3. התכנון הקיים מעתיק עץ לשטח שבו עשוי להיות בנייה מחודשת. מתן היתר בנייה ינציח מצב תכנוני ובתים ישנים ומטים ליפול ועשויה להכשיל פרויקט התחדשות של המתחם כולו. מדובר במתחם הכולל 68 דיירים ב-4 מבנים על שטח של כ-10 דונם. ההתנגדות מוגשת בשם כלל בעלי הזכויות החתומים על הסכם פינוי בינוי עם היזם ומוגשת ע"י יו"ר ועד הבנייה וע"י ב"כ הדיירים.

התייחסות צוות הרישוי להתנגדויות :

1. ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.
2. במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7, לכן לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.
3. תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה. הבקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.
4. אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5) . לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.

חו"ד מכון הרישוי

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
34	דקל ננסי	2.20	0.35	0.80	העתקה	0.00

חו"ד פיקוח

(ע"י לב פוטשניקוב 11.01.2023)

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

חו"ד נוספות**מי אביבים - (ע"י קורל מסיקה 15.01.2023)**

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.02.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 739 בגוש 6133 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רותם סולומון)

1.לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324.
השינויים כוללים הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח , הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.

2.לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן :

- ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.

- במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7, לכן לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.

- תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה.

- בקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.

- אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5) .
לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	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

#	תנאי
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-23-0048 מתאריך 26/06/2023

1. לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בניין מגורים טורי בן 3 קומות לפי טיפוס ג/64 בהוראות התכנית 2324. השינויים כוללים הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח, הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן:

- ההרחבה מוצעת בשטח המשותף לפי הוראות התכנית.

- במערכת הרישוי לא קיימת תכנית של פינוי בינוי בבניינים ברחוב יפתח 1.3.5.7, לכן לא ניתן למנוע מבעלי הדירות בבית המשותף (מבקשי הבקשה) לנצל את זכויותיהם לפי תכניות ההרחבה.

- תכנית 5000 הינה תכנית מתאר מקומית להכנת תכניות בניין ערים בלבד. אין תכנית עתידית מאושרת בסביבה.

- בקשה להיתר תואמת הוראות התכניות החלות על המגרש ואין מניעה לאשר את הבקשה שהוגשה לפי הוראות התכניות 2324 ו-2691.

- אחד מהמתנגדים הינו השכן מבניין הצמוד מהצד המערבי (יפתח 5).
לא קיימת במערכת הסכמה לייפוי כוח להתנגדות מטעם שאר השכנים בבניין.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	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
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף.
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
2	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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין

מעין חזן: דיון חוזר, 2 בקשות שמובאים לדיון חוזר, בעקבות החלטה של ועדת ערר, ביפתח 1 המתנגדים הגישו ערר על החלטת הרשות רישוי לאשר את הבקשה. הערר התקבל וועדת הערר ביקשה להחזיר את זה לדיון בוועדה המקומית. ובנוסף מקודמת תבע להתחדשות עירונית, כאשר נכון למועד הגשת הערר, נרשמו תנאים מקבילים.

חן אריאלי: זה חוזר לוועדה כדי שנבטל את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: הוגשו 2 בקשות, יפתח 1 ויפתח 3, תואמות תוכנית. להרחבה של דירה ובהרחבה הכלל הוא שתוכנית ההרחבות היא חלה על כל הבניין ולכן לכולם יש את הזכות להרחבה. היתרי בנייה מאז ומתמיד. מכיוון שיש כאן קידום תוכנית לתבע התחדשות עירונית. היו הרבה התנגדויות וועדת הערר אמרה אין היתכנות קניינית. היא כתבה החלטה שאנחנו חשבנו שהיא שגויה משפטית הגשנו עליה עתירה מינהלית והפרקליטות שאמורה לייצג את וועדת הערר חשבה כמונו והגישה תגובה לבית המשפט תואמת את העמדה המשפטית שלנו. הסוגיה של הסכמות הקנייניות היא לא מוכרעת, על כל פנים בית המשפט הסתכל על זה בצורה קצת יותר רחבה, יש פוטנציאל לתוכנית, ההצעה שלו היתה וקיבלנו את ההצעה להביא את זה לוועדת המשנה, אבל נוכח הטענה של פוטנציאל של התחדשות עירונית בהתאם לפסק הדין של בית המשפט. שתי הבקשות מובאות לוועדה והוועדה אמורה להפעיל את שיקול דעתה היותר רחבה כוועדה. בינתיים יפתח 3 ההתנגדות הוסרה, הם הגיעו להסכמות. כרגע זה מגיע ללא התנגדויות. אנחנו מאשרים את הבקשה. אני חושבת שאחרי שהסתכלתי על זה ככה עכשיו, בגלל שועדת הערר ביטלה את ההחלטה של הרשות הרישוי והיא לא רלוונטית. ביפתח 3 הוסרה ההתנגדות, והבקשה תואמת תוכנית אבל יש פוטנציאל לקידום תוכנית להתחדשות עירונית. ואילו ביפתח 1, הם עומדים על ההתנגדות, מוגשת חוות דעת של הצוות התכנון שבאה ואומרת שאכן מקודמת תוכנית התחדשות עירונית שנמצאת היום בסבבים לפני דיון להפקדה בוועדה המקומית, ולכן ההמלצה שנכח 66% ההתנגדויות, וזה לא לאשר את הבקשה.

חן אריאלי: לנו יש את היכולת לבטל את ההחלטה של הרשות הרישוי?

מעין חזן: אני חושבת שבית המשפט החליט לבטל את החלטת ועדת הערר.

הלל הלמן: למחוק את הסעיף הראשון.

חן אריאלי: לומר כי אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

הלל הלמן: לאור התקדמות הפרויקט בהתאם לחוות הדעת התכנונית וההתנגדויות הפוזיטיביות של 66%, לבטל את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: מבקשת להוציא את 2 הבקשות מסדר היום.
חן אריאלי: מוציאה מסדר היום את יפתח 1 ויפתח 3, שוב ולדון.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 32 מספר 0-0 מתאריך

לשוב ולדון בוועדה הבאה
ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 25 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

נוכח הסרת ההתנגדות ולאור המלצת צוות התכנון, **לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת דירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הצמוד לאגף הקיצוני צפוני של בנין מגורים טורי בן 3 קומות. השינויים כוללים :**

1. הוספת ממ"ד בחזית המערבית והוספת שטח .
2. הוספת חדר מגורים בחזית המזרחית.
3. הריסת הסככה הקיימת ללא היתר בחזית המזרחית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שניתנו
תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
3	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5	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
2	השתתפות בביצוע שיפוץ לחזיתות האגף לפי דרישות חברת שמ"מ בזמן ביצוע ההרחבה האחרונה באגף .
3	העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

עמ' 361

מידע: 22-02367 רישוי: 23-0623 ת.בניין: 1076-003

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	24-0109	תאריך הגשה	21/01/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	נתן 41, פנואל 10	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/69	תיק בניין	4031-042
מס' תב"ע	2215, 2215א1, ג3, ג3/א, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	153.18

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לימור כבירי	הברוש 80, כפר טרומן 7315000
בעל זכות בנכס	לימור כבירי	הברוש 80, כפר טרומן 7315000
עורך ראשי	נדב הייפרט	שדרות ירושלים 139, תל אביב - יפו 6815134
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (ענבל יוספי)

1. הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת. 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף. הבניין מתוכנן בקו בניין 0 בצד הדרומי ולחזיתות קדמיות. הבניין מכיל: - במרתף: שטח נלווה ליח"ד בקומת קרקע עם גישה ע"י מדרגות פנימיות. - בקומת קרקע: יחידת דיור אחת עם מדרגות פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף ויציאה לחצר פרטית במרווח הצדדי. מוצעת כניסה לדירה דרך שער בחצר הפרטית. - בקומה שנייה: יחידת דיור השנייה עם מרפסת בחזית צדדית מזרחית. - בקומה שלישית: יחידת דיור השלישית עם מרפסת בחזית מזרחית ומדרגות פנימיות המובילות לחדר יציאה לגג. - על הגג: חדר יציאה לגג עם מרפסות גג. - על הגג העליון: מתקנים טכניים, גישה ע"י סולם עליה לגג. - לכל גובה הבניין: פיר מעלית, חדר מדרגות. 1. בחצר: מתקנים טכניים, שטחים מרוצפים, גינות, נטיעות וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין רחובות פנואל ונתן קיים בניין בן קומה 1 המכיל יחידת דיור 1. לא נמצא היתר בתיק הבניין.

בעלויות:

המגרש המשני מהווה חלק מחלקת מושע בשטח 33,896 מ"ר. המבקשת רשומה בנסח הטאבו עם חלק יחסי בנכס של 81/16948 שהם 162 מ"ר.

שטח המגרש המשני המדוד לחישוב זכויות הינו 153.18 מ"ר. הוגש תצהיר של הבעלים לפי נוהל בשכונת התקוה בו מצוין כי למרות מאמצים שעשה לא הצליח לאתר את כל הבעלים. בוצעו פרסומים ונמסרו הודעות לחלק מבעלי הזכויות בחלקה כולל רשות מקרקעי ישראל וחלמיש לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 2215א1, אזור מגורים מועדף ב' שכונת התקוה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	153.18 מ"ר		
147.5% + 140%) 7.5%	147.5% +		
תמורת הריסת הבניין הקיים)	= 226 מ"ר	236 מ"ר	10 מ"ר - פורסמה הקלה לתוספת 6% המהווים כ-9 מ"ר פורסמה הקלה לתוספת 5% לנגישות המהווים כ-7 מ"ר
שטחי שירות - ממ"ד	ממ"ד בשטח 9 מ"ר + קירות לכל יח"ד	בהתאם למותר	
קווי בנין			
קדמי לרחוב נתן	0 מ'	0 מ'	
קדמי לרחוב פנואל	0 מ'	0 מ'	
צדדי מזרחי	0 מ' או 3 מ'	3.0 מ'	
צדדי דרומי	0 מ' או 3 מ'	0 מ' ו-2 מ'	2 מ' - פורסמה הקלה

בניה על הגג: חדר יציאה לגג מכח תכנית ג3 וג3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכנית	עד 40 מ"ר בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית	36 מ"ר	
נסיגות	לחזיתות נתן ופנואל: 2 מ'	לחזיתות נתן ופנואל: 2 מ'	
	לצדדים: 1.2 מ'	לצדדים: 1.25 מ'	
בינוי	גישה לגג משותף	סולם עלייה לגג	
גובה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ'	2.94 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	ברוטו כולל מתקנים טכניים בגג: 4.5 מ'	4.44 מ'	

בניה תת קרקעית, מרתפים מכח תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	מחסנים דירתיים/משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים	חדר משחקים נלווה ליה"ד בקרקע באמצעות מדרגות פנימיות.	
תכסית	80%	71%	
גובה	4 מ'	2.75 מ'	

הערות נוספות:

זכויות בניה:

תכנית 2215 קבעה מגרשי מגורים ראשיים ומשניים, כאשר מגרש ראשי הינו מגרש המותחם בתשריט בקו אדום מקווקו ומגרש משני הינו חלק ממגרש מגורים ראשי שגבולותיו יקבעו ע"י מודד מוסמך. עפ"י הוראות התכנית אחוזי הבניה יחושבו לפי 100% משטח מגרש משני ו-25% הראשונים שיבנו מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי מוגדרים ביעוד "אזור מגורים ב מועדף" וזכאים לנצל 140% משטח המגרש. המגרש הראשי התחום ברחובות נתן, פנואל, סמדר וצפריר כולל כ-48 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 12 מגרשים. עד כה הוצאו 6 היתרי בניה מכח תכנית 2215 עם זכויות לפי "אזור מגורים ב מועדף" במגרשים אלה ולכן המגרש הנדון זכאי ל-140%.

בנוסף עבור הריסה ובניה יתווספו 7.5% לזכויות. כמו כן פורסמה הקלה לתוספת 6% משטח המגרש עבור שיפור תכנון המהווה כ-9 מ"ר והקלה נוספת של 5% עבור נגישות המהווה 7.5 מ"ר שאושרה בהמשך לועדת ערר.

תכניות מקודמות בתכנון:

מקודמת תכנית 4764, רה פרצלציה בשכונת התקוה. נקבעו תנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, למעט החריגים להלן:
1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו קודם להחלטת ועדה.
מועד פרסום ההחלטה ברשומות הינו 30/08/2022.
בתאריך 02/04/2023 התקבלה המלצת צוות התכנון לאשר את הסדרת המגרש, בתאריך 01/06/2023 הוצא תיק מידע והבקשה נפתחה בתאריך 21/01/2024.

קו בניין צדדי דרומי:

מוצעת בניה בקו בניין 0 מ' (גבול המגרש) עם פתחים בחדרי שירותים וחלק מהבניין בקו בניין של 1 מ'. לא ניתן לתכנן פתחים בקו בניין 0 דרומי, יש לציין אבן זכוכית.
פורסמה הקלה לבנייה בקו בנין צידי- 2 מ' במקום 3 מ' וניתן לאשר לטובת מיצוי זכויות.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 140 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הגבהת המבנה - חדר עליה לגג במפלס 10 מ'
3	תוספת של 5% למעלית בעבור נגישות לנכים
4	קו בנין צידי- 2 מ' במקום 3 מטרים
5	קו בנין אחורי- 3.2 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.
2	ניתן להמליץ בהתאם לגובה קומה בהנחיות מרחביות.
3	ניתן להמליץ לטובת נגישות
4	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.
5	לא נדרש.

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.05.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.05.2024
הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 3 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

ממדי המגרש אינם מאפשרים את תכנון החניות הנדרשות לצורך מילוי דרישת התקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.33** 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 - אפרת גורן 14.04.2024
מתוכנן מסתור עם שני מיכלים בהתאם לנדרש

יש לעדכן את התכנון בתכנית הראשית ולתכנן גיבון לרחוב, יש להעמיק מעט את המסתור כדי שיהיה מקום למיכלים (תנאים טכניים)

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 14.04.2024

אין עצים במגרש יש לטעת עץ אחד חדש

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 13.07.2023

בבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת.

יש להקליד בטבלה המקוונת מה השטח הלא מקורה במגרש - תנאי להגשת בקשה להיתר.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 14.04.2024

נטענה תכנית מתוקנת למגירה 2500

נטענה הצהרת רוחב דרך גישה

יש לתכנן גיבון לרחוב ולסדר את המתקנים הטכניים בצורה יעילה יותר (תנאי טכני)

אן צורך בריצוף מחלחל בכל השטח, נדרשים 15% משטח המגרש

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.11.2023)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: ביטול החיבור הקיים וביצוע חיבור חדש. "החיבור ימוקם בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש אשר תהיה נגישה לרחוב באופן ישיר"

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 05.09.2023)

המלצה לתת היתר

חלקה 69 בגוש 6135 בבעלויות שונות.

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 28.08.2023)

פטור

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת ועדת ערר מתאריך 03/12/2024 התקבלה תכנית מתוקנת ע"י עורך הבקשה מר נדב הייפרט כמפורט:

1. השטח העיקרי צומצם בהתאם לזכויות הבנייה המותרות במגרש.
2. אושרה תוספת הקלה של 5% לטובת נגישות למעלית.
3. בוטלה כניסה נפרדת לשטח הנלווה במרתף לדירה בקומת הקרקע ותוכננו מדרגות פנימיות בלבד.
4. קוו הבניין הצדדי תוקן ל2 מ' ככפוף לפרסום הקלה במקום 3 מ' המותר.
5. תכסית חדר על הגג צומצם בהתאם לשטח המותר.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה לדחות את הבקשה בתאריך 15.05.2024 הוגש ערר ע"י המבקש ובתאריך 03.12.2024 החליטה וועדת הערר לאשר את הערר בחלקו ולאפשר תוספת שטחי שירות לשם שיפור הנגשה שאינה נדרשת עפ"י חוק ובפרט לשם תוספת המעלית. הבקשה להיתר תתוקן בהתאם לתיקונים הנדרשים בדרישה להיתר ותובא לבחינה מרחבית נוספת ולאחריה לדיון חוזר בועדה המקומית.

חו"ד מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י ענבל יוספי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים על המגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, לפי הוראות תוכניות 2215 ו-2215-א:
- חישוב אחוזי בניה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 7 המגרשים הראשונים המהווים 25% מתוך 28 מגרשים משניים ומתוכם הוצאו 5 היתרי בנייה. תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש עבור הריסת הבניין הקיים.
3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:
- תוספת 6% משטח המגרש לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון.
- הגבהת הבנין לגובה 10 מ'.
- תוספת 5% למעלית עבור נגישות.
- קו בנין צידי 2 מ' במקום 3 מ' המותר.
4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

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

תנאים למתן היתר

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

התנאי
והוט

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (הילה גל)

2. הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת.
3. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, עבור 3 יח"ד, מעל קומת מרתף. הבניין מתוכנן בקו בניין 0 בצד הדרומי ולחזיתות קדמיות. הבניין מכיל:

1. במרתף: חלל משותף למערכות, הגישה מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
2. חדר משחקים עם גישה מחדר המדרגות הכללי ומדרגות פנימיות לדירה בקומת הקרקע.
3. בקומת קרקע: יחידת דיור אחת עם מדרגות פנימיות לשטח נלווה בקומת המרתף ויציאה לחצר פרטית במרווח הצדדי. מוצעת כניסה נוספת לדירה דרך שער בחצר הפרטית.
4. בקומה שנייה: יחידת דיור השנייה עם מרפסת בחזית צדדית מזרחית.
5. בקומה שלישית: יחידת דיור השלישית עם מרפסת בחזית מזרחית ומדרגות פנימיות המובילות לחדר יציאה לגג.
6. על הגג: חדר יציאה לגג עם מרפסות גג וגישה מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
7. על הגג העליון: מתקנים טכניים, המשך חדר המדרגות הכללי של הבניין.
7. לכל גובה הבניין: פיר מעלית, חדר מדרגות.

בחצר: מתקנים טכניים, שטחים מרוצפים, גינות, נטיעות וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין רחובות פנואל ונתן קיים בניין בן קומה 1 המכיל יחידת דיור 1. לא נמצא היתר בתיק הבניין.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתר	שנה	בקשה

בעלויות:

המגרש המשני מהווה חלק מחלקת מושע בשטח 33,896 מ"ר. המבקשת רשומה בנסח הטאבו עם חלק יחסי בנכס של 81/16948 שהם 162 מ"ר. שטח המגרש המשני המדוד לחישוב זכויות הינו 153.18 מ"ר. הוגש תצהיר של הבעלים לפי נוהל בשכונת התקווה בו מצוין כי למרות מאמצים שעשה לא הצליח לאתר את כל הבעלים. בוצעו פרסומים ונמסרו הודעות לחלק מבעלי הזכויות בחלקה כולל רשות מקרקעי ישראל וחלמיש לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 2215א1, אזור מגורים מועדף ב' שכונת התקוה)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מס' קומות	3	3	
שטחים עיקריים 147.5% + 140%) 7.5% תמורת הריסת הבניין (הקיים) שטחי שירות - ממ"ד	226 מ"ר	כ-248.5 מ"ר	כ-22.5 מ"ר פורסמה הקלה לתוספת 6% המהווים כ-9 מ"ר
מס' יחידות מותר	3 יח"ד	3 יח"ד	7.6 מ"ר
כאשר שטח דירה לא יקטן מ-90 מ"ר כולל ממ"ד ניתן לאשר עד 2 דירות בשטח שלא יקטן מ-70 מ"ר	3 יח"ד	ממ"ד בהתאם למותר + 7.6 מ"ר עבור חדר מדרגות ומבואות	
קווי בניין קדמי לרחוב נתן קדמי לרחוב פנואל צדדי מזרחי צדדי דרומי	0 מ' / 0 מ' / 0 מ' או 3 מ' הועדה רשאית לאשר הקטנת קו בניין צדדי ל-2 מ' בהקלה 0 מ' או 3 מ'	0 מ' / 0 מ' / כ-2.3 מ' 0 מ' / כ-0.9 מ'	פורסמה הקלה לפי הוראות תכנית 2215א1 כ-0.9 מ' לא ניתן לאשר
תכסית קרקע	60% במגרשים אשר מימדיהם	כ-70%	

עמ' 370
מידע: 23-00844 רישוי: 24-0109 ת.בניין: 4031-042

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	הגאומטרים אינם מאפשרים ניצול אחוזי בניה, אשאית הועדה לאשר תכסית עד 70%		
גובה הבניין	9.00 מ' ממפלס הרחוב	10.00 מ'	פורסמה הקלה

בניה על הגג: חדר יציאה לגג מכח תכנית ג3 וג3א

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח/תכסית	עד 40 מ"ר בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית	כ-53 מ"ר	כ-13 מ"ר
נסיגות	לחזיתות נתן ופנואל: 2 מ'	0 מ' / כ-1.9 מ'	2 מ'
	לצדדים: 1.2 מ'	בהתאם למותר למעט מעלית	1.2 מ'
בינוי	גישה לגג משותף	המשך חדר המדרגות הכללי	

בניה תת קרקעית, מרתפים מכח תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	מחסנים דירתיים/משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים	חדר מערכות משותף לכלל דיירי הבניין, חדר משחקים נלווה לדירה בקומת הקרקע	
תכסית	80%	כ-75% שטח נלווה לא עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע	

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות
מרפסת	לא	לא נכללות בקובץ חישוב השטחים ולא הוצג ניקוז

עמ' 371

מידע: 23-00844 רישוי: 24-0109 ת.בניין: 4031-042

הערות נוספות:

זכויות בניה:

תכנית 2215 קבעה מגרשי מגורים ראשיים ומשניים, כאשר מגרש ראשי הינו מגרש המותחם בתשריט בקו אדום מקווקו ומגרש משני הינו חלק ממגרש מגורים ראשי שגבולותיו יקבעו ע"י מודד מוסמך.
עפ"י הוראות התכנית אחוזי הבניה יחושבו לפי 100% משטח מגרש משני ו-25% הראשונים שיבנו מהמגרשים המשניים בתוך אותו מגרש ראשי מוגדרים ביעוד "אזור מגורים ב מועדף" וזכאים לנצל 140% משטח המגרש.
המגרש הראשי התחום ברחובות נתן, פנואל, סמדר וצפיר כולל כ-48 מגרשים משניים ו-25% מתוכם מהווים 12 מגרשים. עד כה הוצאו 6 היתרי בניה מכח תכנית 2215 עם זכויות לפי "אזור מגורים ב מועדף" במגרשים אלה ולכן המגרש הנדון זכאי ל-140%.

השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבניה שצוינו לעיל, הם השטחים המרבים המותרים בהתאם לתכנית 2215.
לפי טבלת השטחים בצורפה לבקשה להיתר, סה"כ השטח המוצע ב-3 קומות ללא ממ"דים וללא חדר יציאה לגג הינו כ-256 מ"ר בניגוד לשטח מותר של 226 מ"ר.
פורסמה הקלה לתוספת 6% משטח המגרש עבור שיפור תכנון המהווה כ-9 מ"ר.

סה"כ חריגה של כ-21 מ"ר המהווה סטייה ניכרת לתכנית.

פורסמה הקלה לתוספת 5% עבור התאמות נגישות -
לא ניתן להמליץ, שכן, לפי תקנות סטייה ניכרת ניתן להמליץ כאשר התכנית החלה לא כוללת זכויות בניה להקמת מעלית וגובה הבניין מחייב התקנת מעלית.
בניין גבוה כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה - בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים, דבר אשר לא מתקיים בבקשה הנדונה.

בנוסף סעיף 1א151 בחוק התכנון והבניה שאינו מצריך הקלה מתייחס לבניינים המחויבים בהתאמות נגישות בהתאם לחוק, דבר שגם לא מתקיים בבקשה הנדונה.

בתאריך 30/07/2023, טרם הגשת הבקשה, התקיימה פגישה עם עורך הבקשה שבסיכומה נכתב כי לא יומלץ על תוספת שטחי בניה עבור התאמת נגישות.

קווי בניין:

צדדי מזרחי: מוצעת בניה בקו בניין של כ-2.3 מ' בהתאם להוראות תכנית 2215א1.
בתיק הבניין לא מצוי ההיתר של הבניין הסמוך בכתובת פנואל 12, על פי מפת המדידה קיים בניין 3 קומות בקו בניין 0 וטרם נוצלו זכויות הבניה מכח תכנית 2215.

תכנית 2215א1 קבעה בסעיף 9א(2) כי קווי הבניה לצדדים יהיו 3 מ' או 0 מ'. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קווי בניין לצדדים קטנים מ-3.0 מ' אך לא פחות מ-2.0 מ', בהתחשב בגאומטריה של המגרש המשני.
פרשנות תכליתית של הוראות סעיף 9א(2) מביאה למסקנה כי במקום בו הועדה המקומית עשתה שימוש בסמכותה והקטינה את קו הבניין הצדדי מ-3.0 ל-2.0 מ' לאחר פרסום הקלה בעניין, הרי שקו הבניין הצדדי במגרש הגובל בקו הבניין המוקטן יהיה 3.0 מ' או 2.0 מ' בלבד וניטלה היכולת להבנות במגרש השכן בקו צדדי 0.0 מ', בניה המביאה לתוצאה תכנונית לא סבירה כלפי המגרש הבנוי בקו בניין צדדי מוקטן.

אין הצדקה לאשר בניה בקו בניין מוקטן לצד מזרח מאחר והמגרש הינו מגרש עם מידות של כ-12 מ' ו-13 מ' ויש אפשרות לתכנן ללא ההקלה.

צדדי דרומי: מוצעת בניה בקו בניין 0 מ' (גבול המגרש) עם פתחים בחדרי שירותים וחלק מהבניין בקו בניין של 2 מ'.
לא ניתן לתכנן פתחים בקו בניין 0 דרומי, יש לציין אבן זכוכית.

בנוסף מוצע מסתור כביסה בקו בניין 0 ובניה במרחק של כ-0.9 מ' בניגוד ל-2 מ' המותר כהקלה.
הבניין הקיים בצד הדרומי, בכתובת נתן 43, בן 2 קומות, במרחק של כ-1.7 מ' מגבול המגרש הנדון בבקשה זו וטרם נוצל עם זכויות הבניה מכח תכנית 2215.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 140 % מותרים, לצורך שיפור תכנון
2	הגבהת המבנה - חדר עליה לגג במפלס 10 מ'
3	תוספת של 5% למעלית בעבור נגישות לנכים
4	קו בנין צידי- 2 מ' במקום 3 מטרים
5	קו בנין אחורי- 3.2 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 24/12/2023 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ לצורך שיפור תכנון.
2	ניתן להמליץ בהתאם לגובה קומה בהנחיות מרחביות.
3	לא ניתן להמליץ בהתאם למפורט מעלה.
4	לא מומלץ, בהתאם למפורט מעלה.
5	לא נדרשת.

חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 08.05.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 08.05.2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 3 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח של עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד בשטח של מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

ממדי המגרש אינם מאפשרים את תכנון החניות הנדרשות לצורך מילוי דרישת התקן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **3.33** 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 - אפרת גורן 14.04.2024

מתוכנן מסתור עם שני מיכלים בהתאם לנדרש

יש לעדכן את התכנון בתכנית הראשית ולתכנן גיבון לרחוב, יש להעמיק מעט את המסתור כדי שיהיה מקום למיכלים (תנאים טכניים)

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - אפרת גורן 14.04.2024

אין עצים במגרש יש לטעת עץ אחד חדש

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 13.07.2023

בבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת.
יש להקליד בטבלה המקוונת מה השטח הלא מקורה במגרש - תנאי להגשת בקשה להיתר.

אדריכל-מכון רישוי - אפרת גורן 14.04.2024

נטענה תכנית מתוקנת למגירה 2500
נטענה הצהרת רוחב דרך גישה
יש לתכנן גיבון לרחוב ולסדר את המתקנים הטכניים בצורה יעילה יותר (תנאי טכני)
אין צורך בריצוף מחלחל בכל השטח, נדרשים 15% משטח המגרש

חו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 14.11.2023)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 05.09.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 69 בגוש 6135 בבעלויות שונות.

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 28.08.2023)

פטור

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י הילה גל)

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, שכן, הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 2215, 2215 א, ג3 ו-ע1, כמפורט:

2. מקודמת תכנית 4764 - רה פרצליה בשכונת התקווה, בהתאם לתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הוחרגו בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות. מפת המדידה שהוגשה בתכנית לא תואמת את המפה שהוגשה ואושרה ע"י צוות התכנון כחלק מתהליך הבקשה להסדרת המגרש.
3. שטחי הבניה המוצעים בטבלת השטחים חורגים בכ- 21 מ"ר מעבר לשטח מרבי של 226 מ"ר המותר לבניה ב-3 קומות ומהווה סטייה ניכרת.
4. תכנית חדר היציאה לגג המוצעת הינה כ- 53 מ"ר וללא נסיגות נדרשות לחזיתות רחוב נתן ופנואל בניגוד לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית ג3, לפיו, תכנית הבניה הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות

הבניה על הגג המפורטות בתכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה וחריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

אין הצדקה להגדלת התכסית על הגג והמשך חדר המדרגות והמעלית לצורך גישה נוספת לחדר יציאה לגג.

5. מוצעת בניה במרחק של כ-0.9 מ' בחזית דרומית במקום 2 מטר בהקלה.

6. סידור כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע דרך שטח נלווה בקומת המרתף נוגד את הוראות תכנית ע1.

תיאור הדין ועדת משנה לתכנון ובניה
מאיה נורי לא משתתפת בדין.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0007 מתאריך 15/05/2024

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יח"ד וחדר יציאה לגג, שכן, הבקשה אינה תואמת להוראות תכנית 2215, 2215 א, ג3 ו-ע1, כמפורט:

1. מקודמת תכנית 4764 - רה פרצליה בשכונת התקווה, בהתאם לתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, הוחרגו בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום ההחלטה ברשומות. מפת המדידה שהוגשה בתכנית לא תואמת את המפה שהוגשה ואושרה ע"י צוות התכנון כחלק מתהליך הבקשה להסדרת המגרש.
2. שטחי הבניה המוצעים בטבלת השטחים חורגים בכ-21 מ"ר מעבר לשטח מרבי של 226 מ"ר המותר לבניה ב-3 קומות ומהווה סטייה ניכרת.
3. תכסית חדר היציאה לגג המוצעת הינה כ-53 מ"ר וללא נסיגות נדרשות לחזיתות רחוב נתן ופנואל בניגוד לסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית ג3, לפיו, תכסית הבניה הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה וחריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- אין הצדקה להגדלת התכסית על הגג והמשך חדר המדרגות והמעלית לצורך גישה נוספת לחדר יציאה לגג.
4. מוצעת בניה במרחק של כ-0.9 מ' בחזית דרומית במקום 2 מטר בהקלה.
5. סידור כניסה נפרדת לדירה בקומת הקרקע דרך שטח נלווה בקומת המרתף נוגד את הוראות תכנית ע1.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 26

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים על המגרש.
2. לאשר הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות עבור 3 יחידות דיור וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, לפי הוראות תוכניות 2215 ו-2215 א:
- חישוב אחוזי בניה מותרים לפי 140% משטח המגרש המאושר, שכן המגרש נמצא באזור מגורים ב' מועדף במסגרת 7 המגרשים הראשונים המהווים 25% מתוך 28 מגרשים משניים ומתוכם הוצאו 5 היתרי בנייה.
- תוספת שטח של 7.5% משטח המגרש עבור הריסת הבניין הקיים.

3. לאשר את ההקלות הבאות לשיפור התכנון:**-תוספת 6% משטח המגרש לניצול זכויות מקסימליות ושיפור תכנון.****-הגבהת הבנין לגובה 10 מ'.****-תוספת 5% למעלית עבור נגישות.****-קו בנין צידי 2 מ' במקום 3 מ' המותר.****4. לאשר פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.****בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

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

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור פיקוד העורף
2	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
3	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
4	אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-0318	תאריך הגשה	11/02/2025	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	שלוש 2	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6927/68	תיק בניין	0152-002
מס' תב"ע	1, 3501, ע1, תמ"א/1, תמ"א/60	שטח המגרש	349.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרדכי סעדון	הסתת 9, מודיעין-מכבים-רעות 7178107
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	פיצו קדם	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214
מתכנן שלד	אברהמים אבו אסבע	הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה: (מעין חזן)

הקמת בניין חדש למגורים בפינת הרחובות שלוש ואילן, בן 3 קומות ועלית גג עבור סה"כ 3 יח"ד מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש ויחידת מסחר בקומת הקרקע הפונה לרח' אילן בקיר משותף עם הבניין ברח' שלוש 4 (היתר בניה מספר 24-2197), הבניין מכיל:

בקומת המרתף: מעלית רכב ומתקן חניה אוטומטי, מבואה וחניית אופניים, שטח המוצמד ליח"ד בקרקע עם מדרגות פנימיות, ממ"ד ח.משחקים, ח.קולנוע וח.כושר, אוורור ע"י חצרות מונמכת.

בקומת הקרקע: יחידת מסחר עם כניסה בחזית מערבית מרחוב האילן, חדר מדרגות משותף, יחידת דיור אחת וכניסה למעלית רכב לחניון מרח' שלוש.

בקומה ראשונה שטח המוצמד ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ומרפסת מקורה לחזית צדדית דרומית, ויחידת דיור נוספת עם מרפסת מקורה לרח' אילן.

בקומה השנייה יח"ד אחת עם מרפסות לרח' אילן ולחזית צדדית דרומית.

בעליית הגג: המשך יחידת הדיור מהקומה העליונה עם מדרגות פנימיות, מרפסת גג היקפית עם בריכת שחיה.

גג עליון: גג רעפים בשילוב גג שטוח למיקום והסתרה של מתקנים טכניים.

בפיתוח החצר: מתקנים טכניים מוצעים בתוך המבנה בניצב לרחוב, עצים לנטיעה גינות ושטחים מרוצפים.

מצב קיים:

מגרש ריק

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		168	1926	היתר מילולי להחלפת עמודי עץ של המרפסת בעמודים מלבנים.

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח והבקשה חתומה ע"י המבקש מרדכי סעדון מורשה חתימה מטעם בעלי הנכס - רשות הפיתוח, **לא התקבלו התנגדויות**

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1 + תכנית 3501)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח קומה	80% משטח מגרש	88%	
מספר קומות	2 קומה: מרתף	1	
גובה קומה	4 מטר קומה: מרתף	3.6 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניון אוטומטי עבור 5 מקומות חניה, שטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע עבור ח. משחקים, ממד, ח.קולנוע ח.רחצה וח. כושר	

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 3501 אזור מגורים ב'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר קומות	3 + עלית גג	3 + עלית גג	
סה"כ שטחי בניה	210% משטח מגרש המהווה כ- 732.9 מ"ר עליית גג בנוסף לזכויות	775 מ"ר 120 מ"ר	כ- 42 מ"ר
שטח יחידת דיור	כ- 9 יח"ד 732.9 מ"ר / 80 מ"ר שטח יחידת דיור ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי + שרות) שארית שווה או גדולה מ-0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת	3 יח"ד	
קו בניין	קדמי לרחוב שלוש ולרח' איל"ן 0 מ'	0 מ'	
קו בניין צדדי 1	דרומי 3 מ'	2.7 מ'	פורסמה הקלה 10% בקו בניין צדדי
קו בניין צדדי 2	מזרחי 3 מ'	0 מ' בקיר משותף 2.7 מ' למרפסת	פורסמה הקלה 10% בקו בניין צדדי
תכסית	80% משטח מגרש	כ- 78%	
מפלס הכניסה הקובעת	0.00 = 5.30 המפלס שבין 0 ל-0.30 + ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש... ייקבע לפי המפלס הגבוהה מבין	0.00 = 0.005.30 = 5.30	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	החזיתות הקדמיות		
גובה מבנה	13.50 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת	13.50 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת	
שיפוע גג רעפים	בין 40%-50% קו הרכס מקביל לרחוב	בין 40%-50% קו הרכס מקביל לרחוב	
הוראות בינוי/ עיצוב	- פתחים בחזית קדמית לא יעלה על 60% מרוחב החזית - כניסה להולכי רגל - 1.5 מ' - שטח פתוח רציף - 20% משטח המגרש	בהתאם 1.5 מ' כ-21%	
תכליות מותרות	מגורים + מסחר	מגורים + מסחר	
מרפסות	ע"פ סעיף 6.5: באזורי מגורים ב' ובאזור מגורים תותר הקמת מרפסות בולטות בחזית הקדמית ובחזית הצדדית של הבניין למעט במבנים המסומנים לשימור, בהם יהיו תוספות הבניה על פי תיק התיעוד שיאושר לאחר היוועצות עם יחידת השימור. המרפסות בחזית הקדמית לא יבלטו לתחום המסעה. בחזית קדמית תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ובכל מקרה לא מעבר לתחום המסעה. בחזית הצדדית יישמר מרחק של 2 מ' לפחות בין הקו החיצוני של המרפסת לגבול המגרש. מעקות מרפסות יהיו מברזל מסורג. בקו בניין 0 מ' ובגגות יותרו גם מעקות בנויים ומטויחים בטיח חלק כגמר קירות הבניין. באזור מגורים לא יותרו מעקות בנויים בגובה העולה על 6.6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.	מרפסות הבולטות 1.2 מ' לרח' איל"ן ומרפסות בחזית צדדית דרומית במרחק 2.7 מ' מגבול המגרש	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא

עמ' 380

מידע: 23-02342 רישוי: 25-0318 ת.בניין: 0152-002

הערות	כן	לא
גודל חדרים	X	
רוחב חדר מדרגות	X	
אווור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	X	
קווי בניין/ נסיגות בגג (מצללה)	X	
מרפסת	X	
פיתוח שטח /גדרות	X	
בריכות שחיה	X	במרפסת הגג פורסמה הקלה
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

זכויות הבנייה.

לפי הוראות תכנית 3501 אזור מגורים ב' סה"כ שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה עד 210% משטח המגרש המהווים 732.9 מ"ר, שטחים כוללים (עיקרי ושירות) לא כולל שטח עליית הגג. מימוש הזכויות מותנה בעמידה בקווי הבניין, בגובה ובתכנית המותרים. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הנ"ל - בטלות.

בבקשה הנדונה השטח הכולל המבוקש לבנייה כפי שהוצג בתכנית אדריכלית (מוצג 100) הינו 775 מ"ר חורג ב- 42 מ"ר מהמותר.

חריגת השטחים נבדקה ונמצא שמעלית רכב בקומת הקרקע המשמשת למתקן חניה סומנה כ'חלל' להורדה ובכך לא נכלל בחישוב השטח המבוקש.

נערכו מס' פגישות עם עורך הבקשה והמבקש בהן הוסבר חישוב השטח המותר לבנייה לעומת השטח המבוקש לרבות חלל להורדה (לא לחישוב) לפי הניתן מהוראות התכנית ותקנות התכנון והבנייה- פיר מעלית, פיר טכני ושטח החלל הכפול בסמוך למדרגות בדירה מס' 1, בלבד.

נתנו מס' הזדמנויות לעורך הבקשה ולמבקש לתקן את הבקשה בהתאם לשטח המותר אך זה לא הוסכם על המבקש והעורך ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

בנוסף מבוקשת הקלה לחריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר, לא ניתן לאשר חריגה בקו הבניין הצדדי מכיוון שהחריגה מגדילה את זכויות הבניה המותרות לפי הוראות התכנית עד 210% משטח המגרש.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותר
2	תוספת בריכה על הגג
3	חצר מונמכת בקו בנין צידי ברוחב 2.70 מ'
4	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.70 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.60 מ' ועומקה 3.45 מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר חריגה בקו הבניין הצדדי מכיוון שהחריגה מגדילה את זכויות הבניה המותרות לפי הוראות התכנית עד 210% משטח המגרש
2	ניתן לאשר הקלה לשיפור התכנון, לא התקבלו התנגדויות
3	ניתן לאשר חצר מונמכת לשיפור התכנון

התייחסות	#
ניתן לאשר חצר מונמכת לשיפור התכנון	4

תאריך הודעה אחרונה: 21/01/2025 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 28.08.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 28.08.2025
חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-13/08/2025 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-13/08/2025

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 3 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר ו-56.4 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

5.13 מקומות חניה לרכב פרטי
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
4 מקומות חניה לאופניים בחדק אופניים משותף בקומת הקרקע
תכנון תנועה: מ.ג שירותי הנדסה ותכנון

חסר:

0.13 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה:

- להעביר לוועדה לאישור הסדר החניה המבוקש
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **0.13** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 58- תב"ע 2615 א' (ברחוב אלחנן יצחק 13), מס' 59- תב"ע 2615 ב' (ברח' גרוזנברג 3), מס' 65- תפרי נווה צדק צפון מערביים (ברחוב עין יעקוב 19), מס' 66- תפרי נווה צדק דרום מערביים (ברחוב שמרלינג 2) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.08.2025

שלוש יחידות דיור ומסחר בשטח של כ-60 מ"ר.
מוצג חדר אשפה עבור 3 מכלי אשפה בנפח של 360 ליטר כ"א בהתאם להנחיות שנכתבו בתחנת אשפה.

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 26.08.2025

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע בתוך המגרש כריתה של 2 עצי דקל הפטורים מרישיון כריתה כמפורט בטבלה זו.

עמ' 382
מידע: 23-02342 רישוי: 25-0318 ת.בניין: 0152-002
עץ דקל מס' 1 הנמצא בשטח הציבורי מיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים, בהתאם להנחיה של פקיד היערות העירוני. התווסף תנאי לתחילת עבודות לאישור מפרט שימור העץ.
אין ערך פיצוי נופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 25.08.2025
כל הדרישות מולאו.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	7.00	45.00	3.00	שימור	
2	וושנינגטוניה חסונה	3.00	30.00	3.00	כריתה	
3	וושנינגטוניה חסונה	8.00	50.00	3.00	כריתה	

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י נדיה חמליניצקי 10.10.2024)

חו"ד לתיק ורוד
שלום, התכנית שהוזנה למגירת ה-100 בתאריך 09.10.24 נבדקה ואושרה במח' השימור,
להלן חו"ד שימור לבקשה:

24/09/2024

שלוש 2 – בנייה חדשה במרקם קיים לשימור – נווה צדק
חוות דעת מח' שימור לבקשה להיתר

מדובר במגרש ריק מבנייה, ישנם כמה עצים על המגרש. מבקשים לאשר במגרש בנייה חדשה לפי הוראות תכנית מס' 3501, בקיר משותף עם השכן במגרש שלוש 4.

- להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

- אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה בתנאים הבאים:

1. תמוקם יח' מסחר לכל אורך חזית לרח' איל"ן בהתאם להוראות תכ' 3501. דופן החזית המסחרית תהיה זהה לדופן חזית מסחרית במבנה השכן במגדל 1 פינת איל"ן. מפלס רצפה ביח' המסחר יהיה זהה למפלס המדרכה מול דלת הכניסה למסחר – לא יאושרו מדרגות עליה / ירידה למסחר. עיצוב וחלוקה של הוויטרינה המסחרית, כולל פתרונות להצללה, תיאורה, שילוט, ביטחון – יתואמו עם מח' השימור לפני ביצוע.
2. השלמת ביצוע יח' המסחר יהווה תנאי לאישור איכלוס המבנה כולו.
3. מתוכנן מפלס כניסה קובעת למבנה 5.30 + גובה אבסולוטי. במידה ויתוכננו מפלסי כביש חדשים בפינת רחובות שלוש/איל"ן יידרש לבצע תיאום תכנון מחדש מול מח' השימור ומח' דרכים.
4. יש לתכנן גישה תקנית ובטוחה של כל דייר ודייר למתקנים הטכניים הממוקמים בגג המבנה דרך השטחים הציבוריים בלבד.
5. גובה גדר לאורך רח' איל"ן לא יחרוג מ-1.5 מ' מפני המדרכה, בהתאם לגובה גדר במבנה השכן.
6. גישה לארונות חיבור מערכות הטכניות, פחי אשפה, בלוני גז, גמל מים תהיה מתוך המגרש, לא יאושרו פתחים בגדר/בחזית עם גישה משטח ציבורי.
7. לא יבלטו מתקנים טכניים/ציוד מ"א/מערכות/פיר מעלית מעבר לגג הרעפים/מעל גובה מעקה הבנוי.
8. יתואמו כל הפרטים, חומרי גמר והגוונים עם מח' השימור לפני ביצוע.
9. אישור לכריתה/העתקה של העצים הקיימים במגרש יינתן על בסיס חו"ד אגרונום עירוני.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.
- יש למלא את כל התנאים והדרישות של הוועדה ובמידת הצורך לתאם את השיניים עם מח' השימור

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע:

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

- לא תאושר צנרת חיצונית.
- יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.
- במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה – באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, לפני הגשת הבקשה לרישוי.

- מרזבים

- יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.
- במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
- בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

- התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
- הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה- לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- גז

- יש לתכנן גז לכל דיירי הבניין, יש לתאם עיצוב ומיקום ארונות גז לפני ביצוע.
- צנרת הגז תהיה מוסווית בתוך המבנה – לא תאושר צנרת חיצונית.

- טיח וצבע

- סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שלכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור ושמ"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ.
- סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור ושמ"מ.
- מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

- יתואמו פרטי המרפסות, כולל עיצוב מעקות, פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

- חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ או פלדה. לא תאושר פתיחת הזזה של כנפי דלתות וחלונות. יש לתאם פרטי נגרות/מסגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג, צבע וגוון לפרטי הנגרות/מסגרות יתואמו לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

- יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע.
- חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.

לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי.

לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה.

כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

המעלית תשרת את כל דיירי הבית – לא תאושר מעלית פרטית. פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

גג המבנה יהיה משופע, עם רעפי חרס. ניתן להמליץ על שילוב גג שטוח לצורך מיקום והסתרה של הציוד הטכני ובתנאי שהציוד לא יחרוג מגובה השיקוע. לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקולטי שמש). יתואם מיקום וגודל המתקנים לפני הגשת הבקשה.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

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

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

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

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ למבנה כולו.

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

- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן – תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

מי אביבים - (ע"י 11.12.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 06.05.2024)

המלצה לתת היתר

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 09.12.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 68 בגוש 6927 בעלות פרטית.

עמ' 385

מידע: 23-02342 רישוי: 25-0318 ת.בניין: 0152-002

חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך.

מגירה 100

סומן תחום ההפקעה וצוין גבול מגרש "לפני הפקעה", "קו מגרש אחרי הפקעה" בתכנית ובחתכים.

מגירה 2000

הוטען כתב התחייבות למרפסות החורגות במגירה 2000

בשלב תעודת גמר

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

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 09.12.2024)

המלצה לתת היתר

לא מתוכננים עוגנים זמניים בפרויקט החודרים לגבולות השטח הציבורי

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מעין חזן)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן סה"כ השטחים המבוקשים לבנייה עיקרי ושירות חורגים ב- 42 מ"ר מ- 210% משטח המגרש המהווים 732.9 מ"ר המותרים לבנייה ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

לא ניתן לאשר הקלה לחריגה בקו הבניין הצדדי מכיוון שהחריגה מגדילה את זכויות הבניה המותרות לפי הוראות התכנית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

הילה גל: מוציאים את הבקשה מדיון, כי הבקשה לא אושרה והם הגישו תוכנית מתוקנת. לשוב ולדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לשוב ולדון בוועדה הבאה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1192	תאריך הגשה	29/08/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	דה מודינה אריה 17	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6973/41	תיק בניין	3507-017	
מס' תב"ע	1, 2472, 2707, 590, 9026, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	423.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחיעזר המרמז	ימ"ד 1, תל אביב - יפו 6296401
בעל זכות בנכס	יוחנן חי ראובני	דה מודינה אריה 17, תל אביב - יפו 6296401
בעל זכות בנכס	שרה ראובני	דה מודינה אריה 17, תל אביב - יפו 6617619
בעל זכות בנכס	מנחם גרינבאום	יפה אריה לייב 26, הרצליה 4632128
בעל זכות בנכס	יוסי המרמז	הוז דב 29, רעננה 4375015
עורך ראשי	גדעון רוזן	שז"ר זלמן 7, הוד השרון 4537204
מתכנן שלד	דני שפירא מהנדסים בע"מ	השומר 5, חולון 5827110

מהות הבקשה: (שני פרץ)

אישור בדיעבד עבור יחידת דיור אחת בחלק המזרחי במגרש בן קומה אחת וגג רעפים עם מבני עזר עורף המגרש עבור יחידת דיור אחת אשר לא נמצא לה היתרים בתיק הבניין המכיל: <u>בקומת הקרקע</u> : יחידת דיור בת 3 חדרים וחדרי שירות ומבנה בחצר (לא צוינו ייעודים במפרט הבקשה) ; הריסת חלקו המערבי של הבניין הקיים במגרש בן קומה אחת וגג רעפים (לא נמצא היתר בתיק הבניין) והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם גג שטוח מעל 2 קומות מרתף , עבור 3 יח"ד המכיל: ○ <u>בקומת מרתף חלקית (-2):</u> מחסן טכני, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מכונות לכריכה, והמשך גרעין מדרגות; ○ <u>בקומת מרתף (-1):</u> בריכה שחיה מקורה המשותפת לכל דיירי הבניין לרבות הקמת שירותים ומקלחות, שטח נלווה עבור דירת הגן בקומת הקרקע המכיל חדר משחקים וחדר רחצה , וגרעין המכיל חדר מדרגות , מעלית אחת וארונות טכניים משותפים; ○ <u>בקומת הקרקע:</u> מבואת כניסה, קומה מפולשת חדר אשפה ודירת גן המכילה ממ"ד וחצרות פרטיות ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף; ○ <u>לגובה כל הקומות:</u> גרעין המכיל חדר מדרגות , מבואה קומתית , מעלית אחת (הנפתחת לתוך הדירות בקומה 1 ובקומת הגג) וארונות טכניים משותפים לתפקוד הבניין; ○ <u>בקומה 1:</u> יחידת דיור אחת בקומה המכילה ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה; ○ <u>קומה 2:</u> מפלס תחתון של דירת הגג המכיל ממ"ד ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה ומדרגות

פנימיות לחיבור לקומה מעל;

○ **בקומת גג חלקית (קומה 3) : יח"ד אחת (דופלקס) המכילה סלון ומטבח בחלל פתוח , תחנת**

עצירה למעלית ומרפת גג לא מקורה ב

על המגרש: גינן, נטיעות, שבילים משותפים, גדרות הפרדה פנימיות, גדרות בגבולות המגרש ומבנה עזר בנוי;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים חד קומתי עבור 2 יח"ד סה"כ עם גג רעפים, המגרש גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב דה מודינה אריה.

המגרש ביעוד מגורים מיוחד ב' לפי תכנית 2707 ותכנית 2472, כעת מבוקש הריסת האגף המערבי והקמת בניין חדש באגף.

בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמתו, לכן מבוקש להכשיר את כל הבנייה הקיימת במגרש לרבות האגף המזרחי.

יש לציין שבהתאם לבנוי קיימים חריגות מעבר לגבולות המגרש הקדמיים והצידיים;

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
03-0332	02/03/2003			הקמת בניין באגף אחד, לא לאשר את הבקשה, שכן: דיור, שנבנתה הבניה שהוצגה כמחסן בחצר מהווה יחידת- - מחוץ לקוי הבנין החוקיים עד גבולות המגרש, ומהווה סטיה ניכרת; - לא ניתן לבדוק את השטחים הקיימים והמתוכננים למגרש - כולו, כאשר לא הוצגה הבניה הקיימת והמבוקשת במחצית המערבית של המגרש; אין התייחסות לתכסית הבניה ולמספר יחידות הדיור בכל המגרש.
03-0448	27/03/2003			הקמת בניין באגף אחד, לא לאשר את הבקשה, שכן: -לא ניתן לבדוק את השטחים הקיימים והמתוכננים למגרש כולו, כאשר לא הוצגה הבניה הקיימת והמבוקשת במחצית המזרחית של המגרש; -אין התייחסות לתכסית הבניה בכל המגרש; - אין התייחסות למספר יחידות-הדיור בכל המגרש; - הגבהת הרצפה הקיימת (מפלס הכניסה) בחלק מקומת הקרקע גורמת להבלטת המרתף מעל פני הקרקע בניגוד לתב"ע; - לא הוצג פתרון עבור מקומות החניה הדרושים.

עמ' 388

מידע: 22-02791 רישוי: 24-1192 ת.בניין: 3507-017

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
04-0333	25/03/2004			לאשר את הבקשה להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש קומות (קומה עליונה חלקית בתוך גג רעפים) עבור בן 3 יחידות דיור טריפלס
05-1469	07/12/2005			תוספת בניה - בקשה נסגרה לבקשת עורך הבקשה
06-0750	16/05/2006			הארכת תוקף החלטה לבקשה מספר 04-0333 - פג תוקפה

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחו של בעל הנכס הרשום 100% הסכמות. התקבלה התנגדות לבקשה מחלקה גובלת לפי תקנה 149 לחוק.

התאמה לתב"ע מתוקף תכנית: 9026, 590, 2707, 2472

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
מספר מבנים בחלקה	בניין אחד	2 בניינים , אחד בן קומה וגג רעפים ונוסף משותף עם גג שטוח.	2 מבנים במקום בניין אחד בניגוד למותר ע"פ התב"ע החלה.
מס' קומות (2472)	3 קומות (לא כולל ג'1)	3 קומות	
תכסית (2472)	קומה טיפוסית: 45% משטח המגרש (423 מ"ר) = 169.2 מ"ר	261.15 מ"ר המהווים 61.7% תכסית	91.95 מ"ר המהווים 16.7% מעבר למותר שלא ניתן לאשר.
צפיפות	קיים ללא היתר: 2 יח"ד מותר לפי תב"ע: 5 יח"ד סה"כ	בקומת קרקע: 2 יח"ד (קיימות) בקומה א': 1 יח"ד (חדשה) בקומה ב': 1 יח"ד (חדשה) סה"כ: 4 יח"ד	פורסמה הקלה עבור הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.5 המותר על פי תכנית - הקלה לא רלוונטית שכן מבוקשים יח"ד בהתאם למותר.
קווי בניין (2707)	קדמי צפוני לרחוב דה מודינה אריה: 3.00 מ' קדמי מערבי לרחוב דה מודינה אריה: 3.00 מ' צדדי דרומי: 3.00 מ'	קדמי צפוני לרחוב דה מודינה אריה: 0.00 מ' קדמי מערבי לרחוב דה מודינה אריה: 3.05 מ' צדדי דרומי: 0.00 מ'	-הוצגה בנייה להכשרה בדיעבד החורגת מגבולות המגרש ולא ניתן לאשר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת. 3.00- מ' מעבר לקו הבניין המותר, הוצגו חריגות בנייה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	צדדי מזרחי: 3.00 מ'	צדדי מזרחי: 0.00 מ'	לא סומנו להריסה ולא ניתן לאשר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת. -1.00 מ' המבוקשים כהקלה - להקטנת קו בנין צדדי ל-2 מ' שלא ניתן לאשר מכיוון שהוצגו חריגות בנייה מעבר לגבולות המגרש המהווים סטייה ניכרת.
שטחים עיקריים (2472)	110% משטח מגרש השווה ל 423 מ"ר = 465.30 מ"ר	330.13 מ"ר + 5.46 מ"ר ממ"ד מעבר למותר = 335.63 מ"ר	- קיימים כ 26 מ"ר שטחים מעבר לקו הבניין ולגבולות המגרש בניגוד למותר המהווים סטייה ניכרת.
שטחי שירות (2472)	בקומת הקרקע: עד 35% משטח הקומה (215.65 מ"ר) = 64.70 מ"ר בקומה טיפוסית: עד 35% מהשטח העיקרי קומה שנייה: (97 מ"ר) = 33.95 מ"ר קומה שלישית: (99 מ"ר) = 34.65 מ"ר ממ"ד 9 מ"ר + קירות ממ"ד = 12 מ"ר ליח"ד * 4 יח"ד = 48 מ"ר	קומת קרקע: 41.49 מ"ר. קומה שנייה: 16.21 מ"ר. קומה שלישית: 17.21 מ"ר 41.46 מ"ר עבור 3 ממ"דים	- 5.46 מ"ר מעבר למותר בשטחי הממ"דים שיש לחשב כעיקרי, לא הוצג פתרון מיגון עבור יח"ד במגרש, בניגוד למותר.
מרפסות	קדמי מערכי לרחוב דה מודינה אריה: 1.20 מ'	בליטות למרפסות: צדדי מערבי: 1.25 מ'	
	בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר למרפסת. 12 מ"ר * 3 יח"ד = 36 מ"ר	שטח ממוצע: 25.34 מ"ר / 3 יח"ד = 25.34 מ" מרפסת עד 13.18 מ"ר	

עמ' 390

מידע: 22-02791 רישוי: 24-1192 ת.בניין: 3507-017

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	בליטה לחזית אחורית מזרחית: 1.20 מ' או 40% מקו הבניין ולא יעלה על 2 מ'. (כלומר 2.00 מ') כהקלה.	בליטה לחזית אחורית מזרחית: 1.20 מ'	
שימושים	התכליות המותרות: 1. מגורים. 2. דיור מוגן לקשיש. 3. פנסיונים. 4. מגרש חניה ציבורית. 5. מוסדות ציבור לשירות הקהילה.	בחלקו המערבי: מגורים. בחלקו המזרחי (לאישור בדיעבד): ללא יעודים.	באגף המזרחי (לאישור בדיעבד): ללא פירוט השימושים.
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	הגשת תכנית לתוספת בנייה בבניין שלם	תכנית הרחבה חלקית ללא הצגת בניין שלם אלא אגף בן 3 קומות ואגף בן קומה.	לא הוצגה תכנית הבניין השלם, הוגשה תכנית הרחבה חלקית ללא הצגת תכנית הרחבת כל היחידות בבניין - אלא אגף בן 3 קומות ואגף בן קומה.

בניה בשלבים על הגג מתוקף תכנית ג'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכסית	חדר יציאה לגג: עד 40 מ"ר	65.91 מ"ר	25.91 מ"ר מעבר לתכסית המותרת לפי הוראות תכנית ג'1 החלה ומהווה סטייה ניכרת.
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) 7 מ' (בבניית גג רעפים)	באגף המערבי: גג שטוח באגף המזרחי: גג רעפים.	
נסיגות	לחזית קדמית צפונית לרחוב דה מודינה אריה: 2.00 מ' לשאר החזיתות - לצד/אחור: 1.20 מ'	2.95 מ' 0.00 מ'	1.20- בחריגה מהנסיגות המותרות לפי תכנית ג'1- המהווה סטייה ניכרת.
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	מבוקש באגף המערבי גג שטוח עם דירה ובאגף המזרחי גג רעפים.	-אין התאמה לגגות קיימים, בחלק מהבניין גג רעפים ובחלקו גג שטוח, בניגוד להוראות ג'1 החלה.

בניית מרתפים מתוקף תכנית ע'1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	2 קומות מרתף	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומת מרתף (-2): מחסן טכני, חדר משאבות, מאגר מים, חדר מכונות לבריכה, והמשך גרעין מדרגות; קומת מרתף (-1): בריכה משותפת לכל דיירי הבניין המכיל: שירותים, מקלחות, מעלית ל 6 נוסעים והמשך גרעין מדרגות, שטח נלווה ליח"ד שמעל, המכיל חדר משחקים, שירותים, ומדרגות פנימיות לחיבור יח"ד בקומת הקרקע;	
תכסית	85% משטח מגרש של 423 מ"ר השווים ל 359.55 מ"ר	168 מ"ר השווים ל 39%	
ניהול מי נגר	מתן פתרון טבעי עבור 15% שטחים חדירי מים השווים ל- 63.45 מ"ר	255 מ"ר השווים ל - 60%	

התאמה לתקנות:

פיתוח שטח /גדרות	כן	לא	הערות
		X	מבוקשים גדרות מעל הגובה המותר ומחוץ לקווי המגרש- הנ"ל נוגד הנחיות מרחביות ומהווה סטייה ניכרת.
מפלס כניסה קובעת	X		0.00 +/- = 26.00 מ' שהם כ- 0.30 מ' מעל למפלס הרחוב
שחרור עשן למרתפים		X	מבוקש פיר לשחרור עשן במרווח הצד המערבי, בגובה של 1.78 מ' הפונה כלפי הרחוב - בניגוד להנחיות המרחביות.

הערות נוספות:

1. אציין כי במגרש קיימות חריגות בנייה מעבר לגבולות המגרש, על המדרכה, המהוות סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר.
2. מבוקשים שטחים עיקריים במרווחים ולא ניתן לאשר, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.5 המותר על פי תכנית
2	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
3	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
4	בריכת שחיה משותפת במרתף
5	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.60 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 5.90 מ' ועומקה 3.90

#	הקלה
	מ'

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - עבור הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 3 במקום 2.5 המותר על פי תכנית - הקלה לא רלוונטית שכן מבוקשים יח"ד בהתאם למותר.
2	לא ניתן להמליץ על ההקלה - עבור הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ' שכן: הוצגה בנייה להכשרה בדיעבד החורגת מגבולות המגרש ולא ניתן לאשר, המהווים סטייה ניכרת.
3	לא ניתן להמליץ על ההקלה - עבור בליטת מרפסות לחזית קדמית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מקו הבניין. - הקלה לא רלוונטית שכן מבוקשים מרפסות לפי הבליטות המותרות ולא נדרשת הקלה לכך.
4	הקלה לא רלוונטית - עבור הקמת בריכת שחיה משותפת במרתף הנ"ל בהתאם להוראות תכנית ע'1.
5	הקלה לא רלוונטית - מדובר בחצר מונמכת.

תאריך הודעה אחרונה: 04/07/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	יוחנן חי ראובני - דה מודינה אריה 17, תל אביב - יפו 6617619	אנו הח"מ, בעלי דירה בכתובת דה מודינה אריה 17/1 מבקשים להתנגד לבקשת ההיתר של שכננו המבקש להקים חדר אשפה ומכל גז בסמוך ובסמוך מדי לחלון דירתנו. הבנייה במקום הנ"ל תגרום למפגעי ריח, מטרדי רעש, מפגע של חולדות, ופגיעה באיכות חיי ופוטנציאל לסיכון בטיחותי בשל קרבת מכלי הגז לחלון, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ולתקנות הבטיחות בגז. בנוסף, הדבר יביא לירידת ערך הדירה שלנו. נבקש כי לא תאושר הבקשה במתכונתה הנוכחית.

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לקבל את ההתנגדות שכן ישנן חריגות בנייה מעבר לגבולות המגרש, לכיוון החלקה של המתנגד ולמדרכה ולרחוב- הבקשה מהווה סטייה ניכרת	מומלץ לקבל

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 03.06.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 03.06.2025

הבקשה כוללת: מבנה חדש ובו 1 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר
דרישת התקן:

3.66 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף ובקרקע חו"ד:

מאחר ומבוקשת בניה על מחצית החלקה בלבד והשטח המבוקש קטן מ-300 מ"ר, לא ניתן לתכנן בשטח המגרש את החניות הנדרשות בתקן המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע ח ותקנות חניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סמטת 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 3 דירות. מוצג חדר אשפה ובו 3 מכלים. כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

החדר המוצג יכול להכיל את כלי האצירה הנדרשים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 17.01.2024)

המבוקש טרם בנוי

טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אור גולן 26.03.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים

נכסים - (ע"י טל נחשון 16.01.2024)

המלצה לתת היתר

חלקה 41 בגוש 6973 בבעלות פרטית

הוטען תצהיר מהנדס לאי שימוש בעוגני קרקע

לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה

תאום הנדסי - (ע"י הדר חי 24.01.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י שני פרץ)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. קיימת חריגה של 26 מ"ר מעבר לקוי הבניין המהווה סטייה ניכרת;
 3. לא ניתן לאשר 2 בניינים על המגרש, בניגוד לתב"ע החלה;
 4. קיימת חריגה של 16.7% בתכנית מעבר ל 45% המותרים ;
 5. קיימות חריגות בנייה מעבר לגבולות המגרש, ביגוד למותר;
 6. מבוקש גג שטוח עם גג רעפים, בניגוד למותר;
 7. לא הוצג פתרון מיגון לכל יחידת דיור בחלקה;
 8. הבקשה לא כוללת ייעודים עבור כל החדרים לרבות בניין קיים ולא נין לבחון את המותר;
 9. מומלץ לקבל את ההתנגדות שהוגשה כמפורט בסעיפים מעל.
- הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. קיימת חריגה של 26 מ"ר מעבר לקוי הבניין המהווה סטייה ניכרת;
 10. לא ניתן לאשר 2 בניינים על המגרש, בניגוד לתב"ע החלה;
 11. קיימת חריגה של 16.7% בתכנית מעבר ל 45% המותרים ;
 12. קיימות חריגות בנייה מעבר לגבולות המגרש, ביגוד למותר;
 13. מבוקש גג שטוח עם גג רעפים, בניגוד למותר;
 14. לא הוצג פתרון מיגון לכל יחידת דיור בחלקה;
 15. הבקשה לא כוללת ייעודים עבור כל החדרים לרבות בניין קיים ולא נין לבחון את המותר;
 16. מומלץ לקבל את ההתנגדות שהוגשה כמפורט בסעיפים מעל.
- הערה: טיוטת חו"ד מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש.

צוות התנגדויות

מספר בקשה	24-1009	תאריך הגשה	21/07/2024	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	סמטת חכמי ישראל 8, חכמי אתונה 61	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6974/137	תיק בניין	3551-061
מס' תב"ע	ג, 1, ע, 1, תמ"א/1, תמ"א/60, תמ"א/3/38, 9142, 9086, 9026, 9023, 590, 3/06/14, 2408	שטח המגרש	1,042.00

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 144א, תל אביב - יפו 6492102	יורובילדינג מבנים בע"מ	מבקש
אלון יגאל 96, תל אביב - יפו 6789140	פרנדה סגל	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	תמרה ארנבייב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	אוריאל ארנבייב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	חנניאל ארנבייב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	דבורה ניסימוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	אלי ניסימוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	ריטה דוידוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	ליאור זינגר	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	רון מנטוביץ	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	גל שוביש	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	תמר שוביש	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	רפיק ישראילוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	סבטלנה ישראילוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	ריקי יוסופוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	אילוושה יסחקוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	סבטלנה דז'וריאב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	רפיק מטטוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	סבטלנה מטטוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	בוריס דוידוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	יורי מושיחוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	טטיאנה מושיחוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	משה יוסופוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	גדוק ניסנוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	ברטה ניסנוב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	מרדכי בבייב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	זויה בבייב	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	צפורה זרין	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	הרצל זרין	בעל זכות בנכס
חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687507	ראובן שמעונוף	בעל זכות בנכס
דרך ראשונים 76, רמת השרון 4724322	עירן גבאי	עורך ראשי
המדע 8, הרצליה 4673342	אלכסנדר כצמן	מתכנן שלד
אלון יגאל 96, תל אביב - יפו 6789140	שלמה יוספוב	מורשה חתימה מטעם המבקש

דרפט קודם

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

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 המכיל:

- בקומת מרתף חלקית (3-): חנייה אחת ומחסן דירתי אחד;
- בקומת מרתף (2-): חנייה רגילה, מאגרי מים, חדר משאבות, XX מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
- בקומת מרתף (1-): חנייה רגילה, חדר מונים, XX מחסנים דירתיים, 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת;
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר אופניים עבור 30 חניות, חדר עגלות, 2 מבואות כניסה ו 2 גרעינים נפרדים כ"א מכיל מעלית אחת וחדר מדרגות ו-5 יח"ד בקומה המכילים:
 - 4 דירות גן כל אחת עם ממ"ד מסתור וגינה פרטית לחזית אחורית וצדית;
 - יחידת דיור חמישית מכילה ממ"ד ומסתור כביסה ומרפסת פתוחה ומקורה;
- בקומות 1-4: 7 יח"ד בקומה, (סה"כ 28 יח"ד) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומה 5: 6 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
- בקומת גג חלקית (קומה 6): 3 יח"ד כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות ובחלקו גג פרטי המכיל 2 בריכות שחייה פרטית לא מקורות נפרדות המוצמד ל 2 דירת גג;

על המגרש: זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית, זיקת הנאה במרווח צידי ברוחב 3.70 מ', חצר משותפת וחצרות פרטיות לעורף וצד, 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 18 יח"ד סך הכל (6 יח"ד בקומה) המבוקש להריסה מכוח תמ"א 38.

המגרש הנדון גובל בחזית קדמית דרומית ברחוב חכמי אתונה ובחזית צידית מזרחית גובל בחלקה 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 המוגשת בבקשה מקבילה מספר 24-1574 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 לטיפוס הבנייה הקיים ג/69, לגובה של 6.65 קומות במסגרת קווי הבניין שיקבעו במסגרת תיאום תכנון ולא יפחתו מ 3.00 מ'. פתרון חנייה תת קרקעי. בהתאם למדיניות נעשה תיאום תכנון לבקשה מול צוות הרישוי וצוות התכנון.

בהתאם להיתרים קיימים שטח הקומות בהיתר:
קומת עמודים: 180.74 מ"ר
קומה טיפוסית: 431 מ"ר עבור 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	
		293	1973	הקמת בניין טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד סך הכל (6 יח"ד בקומה).
24-1574	2024			מדובר בחלקה הגובלת ממזרח לחלקה הנידונה ומבוקש מרתף משותף בין בחלקות.

עמ' 398

מידע: 23-00581 רישוי: 24-1009 ת.בניין: 3551-061

בקשה	שנה	היתר	שנה	
99-1921	05/12/1999	00-0700	25/07/2000	הרחבת 3 יח"ד והוספת חדר יציאה בגג, בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עבור 18 יח"ד סך הכל (6 יח"ד בקומה).

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של 9 מבעלי הזויות המהווים 50% ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336, התקבלו התנגדויות מחלקות גובלות מכוח תקנה 149 לחוק.

ע"פ תוכניות חלות : 2408, 590, 9086, ג1, ע1, תמ"א 38/3 א 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.	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 ג/1	שטחים עיקריים מותרים מכוח תב"ע (2563) : 6 יח"ד * 93 מ"ר = 558 מ"ר 12 יח"ד * 89 מ"ר = 1068 מ"ר סה"כ מכוח תב"ע : 1626 מ"ר תוספת שטחים עיקריים מכוח תמריצי תמ"א 38 : שטח קומה טיפוסית בהיתר : 431 מ"ר עבור 6 יח"ד בקומה. תוספת 13 מ"ר ליח"ד בקומה : 13 מ"ר * 6 יח"ד = 78 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת : 78 מ"ר + 431 מ"ר = 509 מ"ר מקדם זכויות מכוח תמ"א לבניין בן 3 קומות : 3 * 509 מ"ר = 1527 מ"ר.		0

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	תוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בהיתר: $13 \text{ מ"ר} * 18 \text{ יח"ד} = 234 \text{ מ"ר}$ מילוי קומת עמודים: $181 \text{ מ"ר} - 509 \text{ מ"ר} = 228 \text{ מ"ר}$ סה"כ עיקרי מכוח תמ"א: $228 \text{ מ"ר} + 234 \text{ מ"ר} + 1527 = 1989 \text{ מ"ר}$ סך הכל שטחים מותרים מכוח תב"ע ותמריצי תמ"א 38: $1989 \text{ מ"ר} (\text{תמ"א } 38) + 1626 = 3615 \text{ מ"ר} (\text{תב"ע})$	3289 מ"ר מ"ר סך הכל.	
שטחי שירות מעל הקרקע	לא קיים פרוטוקול שטחי שירות. מרחב מוגן: $9 \text{ מ"ר ליח"ד} + \text{קירות} = 12 \text{ מ"ר כלומר:}$ $12 \text{ מ"ר} * 41 \text{ יח"ד} = 492 \text{ מ"ר סה"כ.}$	ללא שטחי שירות בקומות הכל חושב כשטח עיקרי בהתאם. מרחב מוגן: 493.6 מ"ר סה"כ..	1.6- מ"ר כתוצאה מעובי קירות שניתן לאשר.
צפיפות מותרת (9086)	שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ 78 מ"ר $3615 \text{ מ"ר} (\text{שטחים למגורים עיקרי }) / 78 \text{ מ"ר} = 46 \text{ יח"ד (לא כולל בניה על הגג) מתוכם } 15\% \text{ יהיו יח"ד קטנות עד } 63 \text{ מ"ר עיקרי.}$ ג/1: $3 \text{ יח"ד} (\text{מעל } 80 \text{ מ"ר})$ סה"כ יחידות למגרש : $49 \text{ יח"ד בכפוף ל } 7 \text{ יח"ד קטנות המהוות } 15\% .$	בקומת הקרקע: 5 יחידות דיור; בקומה 1: 7 יח"ד בקומה 2: 7 יח"ד בקומה 3: 7 יח"ד בקומה 4: 7 יח"ד בקומה 5: 6 יח"ד ג/1 : 3 יח"ד סה"כ: 41 יחידות דיור כולל 10 יח"ד קטנות המהוות 26.3% בהתאם למותר.	
קווי בניין (9086):	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה :	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה :	

עמ' 400

מידע: 23-00581 רישוי: 24-1009 ת.בניין: 3551-061

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' בזיקת הנאה לטובת הרחבת מדרכה. לחזית אחורית צפונית: 3.00 מ' לחזית צידית מערבית: 4.00 מ' מתוכם 3.70 מ' בזיקת הנאה למעבר לציבור. לחזית צידית מזרחית: 2.00 מ'	3.00 מ' מתוכם 1.00 מ' סומנו ' בזיקת הנאה לטובת הרחבת מדרכה. לחזית אחורית צפונית: 3.00 מ' לחזית צידית מערבית: 4.00 מ' מתוכם 3.70 מ' בזיקת הנאה למעבר לציבור. לחזית צידית מזרחית: 2.00 מ'	- רישום זיקת הנאה ברוחב 1.00 מ' לחזית קדמית על שם עריית תל אביב לצורך הרחבת מדרכה תנאי לתעודת גמר. - רישום זיקת הנאה ברוחב 3.70 מ' לחזית צידית מערבית 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. סה"כ: 12 מ"ר * 41 יח"ד = 492 מ"ר סה"כ. קווי בניין: לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 1.20 מ' לחזית אחורית צפונית: 1.20 מ' המהווים 40% כהקלה עיצוב: מרפסות חופפות וזהות לגובה 5 קומות ראשונות.	414.21 מ"ר ובממוצע של 11.5 מ"ר בהתאם למותר. קווי בניין: לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 1.20 מ' בהתאם למותר לחזית אחורית צפונית: 0.81 מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ בהתאם למותר.	0.81- 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	65% * 628 מ"ר = 408 מ"ר	407 מ"ר עבור 3 יח"ד.	
גובה	ברוטו: 5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	ברוטו: 4.70 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	

עמ' 401

מידע: 23-00581 רישוי: 24-1009 ת.בניין: 3551-061

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	נטו: כגובה קומה טיפוסית (2.90 מ') ולא יעלה על 3.00 מ': כלומר 3.00 מ'	נטו: 3.20 מ'	0.30- מ' המבוקשים כהקלה שניתן להמליץ.
נסיגות	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 2.00 מ'	לחזית קדמית דרומית לרחוב חכמי אתונה : 2.00 מ'	
	לחזית אחורית צפונית : 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית אחורית צפונית : 1.40 מ'	
	לחזית צידית מערבית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית צידית מערבית: 3.25 מ'	
	לחזית צידית מזרחית: 1.20 מ' ובתנאים מסוימים ללא נסיגה בסמכות מהנדס העיר.	לחזית צידית מזרחית: 3.90 מ' ובחלקו ללא נסיגה המשך מגדל ממ"ד שניתן לאשר בסמכות מהנדס העיר.	
מצללה על הגג	שטח: 1/3 משטח מרפסת הגג השווים ל 84 מ"ר	שטח: בהתאם למותר	
	נסיגה ממעקה גג לחזית קדמית: 1.20 מ'	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 ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 וניתן לאשר כהקלה.	- ניתן להמליץ על הקלה עבור הקמת מרתף משותף לחלקה נידונה וחלקה 138 הגובלת ממזרח (המכילה את רמפת הכניסה) המבוקשת בבקשה מקבילה מספר 24-1574.
גובה קומת	עבור 2 קומות עליונות 4.00 מ'	מרתף (1-):	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
המרתף	ובמקרים מסוימים עד 6.00 מ' לצורך תפקוד הבניין. שאר הקומות: 3.50 מ'	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 חלקית (-3) : חניה אחת ומחסן דירתי אחד; בקומת מרתף (-2): חניה רגילה , מאגרי מים , חדר משאבות , מחסנים דירתיים , 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת; בקומת מרתף (-1): חניה רגילה , חדר מונים , מחסנים דירתיים , 2 גרעינים נפרדים כל אחד מכיל מבואה חדר מדרגות ומעלית אחת	
שטח חלחול	15% משטח מגרש של 1042 מ"ר המהווים 156.3 מ"ר	212 מ"ר המהווים 20.4%	
תכסית קומת המרתף	85% משטח מגרש של 1042 מ"ר המהווים 885.7 מ"ר	830 מ"ר המהווים 79.6%	
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.		

תקנות:

תקנה	כן/לא	הערות

הערות נוספות:

בתאריך 08/04/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניית מרתף חניה משותף חכמי אתונה 61-65 וחכמי אתונה 67-69 גוש 6174 חלקות 137 ו 138
2	הבלטת גזוזטרות 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, כולל קומת קרקע
5	תוספת 23 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 18 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 41

#	הקלה
	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 450 מ"ר עבור 18 יחידות דיור
7	חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2 מ' במקום 4 מ'
8	חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 3-3.5 מ' במקום 4.3-5.2 מ'
9	הקמת בריכות שחיה בגג עליון (חלק פרטי) עבור דירות גג
10	בנית גדר בגובה מעל 150 ס"מ במרווח אחורי
11	הקלה עבור בניית ארון מים ראשי משותף ל2 החלקות (3 מבנים) . גוש 6174 חלקות 137 ו 138.
12	הגבהת גובה קומה 7 (גג) מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.5 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 30/06/2024 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 (המכילה את רמפת הכניסה)
2	ניתן להמליץ על הקלה עבור - הבלטת מרפסות לחצית אחורית ב 0.81 מ' המהווים 27% מקו בניין של 3.00 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 ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
8	הקלה לא רלוונטית - שכן קווי בניין ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 ומכוח מדיניות הועדה המקומית אשר דורשת תיאום תכנון בהתאם לכך ניתן לאשר קווי בניין מכוח תמ"א 38 ללא הקלה.
9	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת 2 בריכות שחיה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
10	הקלה לא רלוונטית - שכן גדר מבוקשת ניתן לאשר ללא הקלה.
11	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71.
12	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' ל 3.20 מ' המבוקשים שכן נשמר גובה ברוטו של 4.70 מ' .

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	בראל עמרי -	מתנגד לתכנון לקומות ולצפיפות.
2	יואב שפרנק - מאור הגולה 3, תל אביב - יפו 6653713	מדובר בתוכנית שגם חורגת מתוכנית האב של השכונה - וגם מנוכרת כלפי החיים בשכונת שפירא. תוכנית האב מדברת על עד 3.5 קומות (למעט דפנות השכונה). כיצד הם מבקשים לעלות ל- 7 קומות ! בריכה שחיית פרטית בעיקר דירות גדולות ויקרות שום מילה על דיור בר השגה! וכל זה באצטלה של תמ"א 38. מעבר לכך - התכנון הנ"ל הוא מאסיבי, אטום, מנותק בתוך

#	מתנגדים	נימוק
		הרקמה הפנימית של השכונה - רחוב חכמי אתונה הצר. מקווה מאוד שהוודעה המקומית תדע לשים כאן ברקס ליזם ולהחזיר את זה לתכנון שמדבר עם כל מה שקורה מסביב.
3	אורי אריאל - שדרות חכמי ישראל 72, תל אביב - יפו 6603858	הקבלן מבקש לבנות 7, 7 (!) קומות בשכונה שאמורות להיות בה 3.5 קומות, זאת לפי תכנית אב. המלצות לשכונה מתירות הקלות עד 5-6 קומות, ניחא. לייצור עומסי תנועה ברחובות השכונה הצרים, בזמן העבודות ואחר כך כשיוכפל מספר המשפחות בשכונה תוך בוקר אחד. וכל הטוב הזה, בשביל פרויקט יוקרה עם בריכות שחיה בגג לא תואם את אופי השכונה, לא ברור מי בעירייה אישר בכלל להגיש תכנית חצופה כזאת שתפגע בתושבי השכונה באופן כל כך מובהק, שתכניס משאיות לרחובות צרים וצפופים למשך חודשים ואולי אף שנים. כל זה בלי שנגענו בכלל במפגע הרעש, מפגע זיהום האוויר, והסיכון הבטיחותי שאתר בניה מביא איתו לאזור צפוף שגם ככה המדרכות בו צרות. ברמת גן במשך שנים תחת כנפו של צבי בר פרוייקטים כאלה אושרו לרוב, תמיד תמורת שוחד.
4	יערה פרץ - חכמי אתונה 47א, תל אביב - יפו 6603937	המרחק הוא כמה מטרים בודדים ממיקום הדירה. הרחוב הוא רחוב קטן וצפוף, בו רוב הבניינים הם בניינים נמוכים. הפרויקט לא מותאם בשום אופן לאופי השכונה, יגביר את הפערים בין האוכלוסיות, ייצור דחיקה החוצה של תושבים לאור עליית מחירי דירות בעקבות בנייה יוקרתית לאנשים ממעמד בינוני גבוה בלבד, יגבי את עומס התנועה והדחוק ברחוב, בנוסף לשיבוש החיים השוטפים בגלל עבודות הבנייה וההרס.
5	דניאל אלוני - חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687505, כרמל הרטמן - חכמי אתונה 61, תל אביב - יפו 6687505	1. גובה שלא מותאם למבנים בשכונה 2. אבק 3. רעש 4. חסימות כבישים במשאיות של חומרי בניין 5. חוסר בשיתוף ציבור ושקיפות לגבי התהליך
6	ישראל יוסף - חכמי אתונה 70, תל אביב - יפו 6687516	המדובר בבנייה מפלצתית שאינה הולמת את רוח השכונה או את חוקי העזר העירוניים. הבנייה תהווה פגיעה בצביון השכונתי, תייקר עוד את העלויות עבור דור המשך, תגרע משמעותית ממדרכות שגם כך אינן קיימות ותבנה מגדלים גבוהים במרכז השכונה שמאופיינת בבנייה נמוכה ובמרקם שכונתי קרוב.
7	איילת אלכנדה - מימון שלמה 2, תל אביב - יפו 6687602	השכונה כולה וסנטה בפרט בנויות בניה נמוכה והבניין המתוכנן יפגע במורה קיצונית בתוואי השכונה. הסמטה מהווה ציר שקט ובטוח למעבר בין שיפר לצפון השכונה, היא חלק מאד משמעותי מאופיה השקט והבטוח של הסביבה. ילדי רחובות מימון, לסקר, בלבן, שיפר, חכמי אתונה ומאור הגולה הולכים בדרך זו לבית הספר בבטחה. בנייה מסיבית תחסום את הדרך, תייצר חסימות תנועה מאד מטרידות וכמויות אבק גדולות. הבנייה תפגע באורח החיים שלנו ותשנה בצורה קיצונית את אופי השכונה. אני מפצירה בעירייה לשקול שנית את הנושא ולמנוע את סוג הבנייה הזאת באזור מגורינו.
8	כוכבה עמרם - חכמי אתונה 73, תל אביב - יפו 6687518, מיכאל אללו - חכמי אתונה 73, תל אביב - יפו 6687518, מרב בלומברג - חכמי אתונה	ראשית נציין שההתנגדות שלנו כללה יותר מ2000 תווים - מצורפת כמסמך PDF מצפים שתקראו ותתייחסו, תודה רבה. בראשי פרקים: אנו בעלי הדירות בבניין חכמי אתונה 73, חלקנו בני המשפחה שמתגוררת בבניין מאז הקמתו, מתנגדים לתכנית

#	מתנגדים	נימוק
	73, תל אביב - יפו 6687518, עמליה עמרם - חכמי אתונה 73, תל אביב - יפו 6687518	הבנייה החדשה במגרש הסמוך אלינו מהסיבות הבאות: בראש ובראשונה אנו מתנגדים להליך לא תקין - חרף מה שנכתב בהודעה שקבלנו תכנית האדריכלות המלאה אינה זמינה באתר העירייה, זה לא תקין ולא מאפשר לנו להתנגד כמו שצריך. פנינו על כך טלפונית, הועברנו למייל של אלעד לוי וזה לא עזר עד עכשיו. למרות זאת הצלחנו להבין מכמה נספחים וממה שנכתב במודעה ואנו מתנגדים לדברים הבאים: 1. נדהמנו לראות שהתכנית פולשת ומתעלמת משביל הגישה היחידי לבניין שלנו וחלק מהחצר האחורית. לציין שהבניין שלנו, לרבות השביל והחצר נבנו לפני השיכון. שנים לאחר מכן כשהוחלט לבנות השיכון הגענו להסכמה בעל פה על גבול המגרש ויזם השיכון עצמו בנה את החומה שמפרידה. לראייה זה אותו סוג חומה שמקיפה את כל השיכון. 2. פגיעה בחומה תפגע בעץ הדר בן מאה שנה שמופיע בסקר כמס 9 אך אין פתרון. בנוסף תהיה פגיעה בגפן עתיקה ועץ תות שבכלל לא מופיעים בסקר. כמו כן הסקר נעשה לפני יותר משנתיים - לא תקין. 3. פגיעה בחומת הטרסה עשויה לגרום לתזוזת קרקע - מסוכן למבנה שלנו ולריצוף החצר. 4. מתנגדים להצבת מתקן גז על שטח השביל, קרוב מדי אלינו ומסוכן. 5. תכנית הבניין העצומה אינה מתאימה לתכנית השכונתית, בטח שלא בלב השכונה. יתרה מכך, גם השיכונים נבנו בחריגה - עוול תכנוני. אישור התכנית החדשה שמגיעה ל7 קומות! היא הוספת "חטא על פשע" תכנוני. 6. מעבר לפגיעה בקו המתאר השכונתי, אנו כשכנים צמודים ניפגע ישירות - צל, אוויר, הפרת הפרטיות שלנו. מתנגדים ומבקשים להרחיק מאיתנו את הבניין העצום כמה שניתן ומבקשים לשמור את החניון או לפחות חלקו כשטח ירוק כפי שמתאים לשכונה. 6. קומת הגג - התכנון חייב לשמור על נסיגה שתמנע את הנראות המוגזמת של המבנה החריג ברכת שחייה - הדבר נוגד כל הגיון תכנוני, הן מבחינה פיזית והן מבחינת צביון השכונה. מדובר במפגע של רעש, ריח, מראות לא צנועים ועוד. כמו כן, יש לשאר שיהיו מדרגות, גדרות, שמשיות... למעשה מדובר בקומה 8! 7. עומס על תשתיות חנייה (הרחוב צר מ10 מטרים), ביוב ומים. האם נתנו לכל אלו פתרונות איננו יכולים לדעת כי אין לנו גישה לתכנית.
9	נעם רשף - לבנון חיים 11, תל אביב - יפו 6997506	יש כאן בקשה לבנייה של בניין גבוה מאוד ביחס לאופי השכונה. היופי הבלתי מעורער של שפירא שוכן בגובה הנמוך של הבתים, באוויר הפתוח שזה מייצר ותחושת השייכות והרוגע שזה מביא. אין שום סיבה לבנות כאן בניין דירות עם 6-7 קומות שלא תורם לאף אחד מלבד חברת הנדלן או מממני השיפוץ, שבבירור לא חושבים על טובת התושבים. הבנייה תביא איתה אבק ורעש לשכונה שחלק ענק מהיופי שלה זה השקט והפסטורליות שלה. משאיות יחסמו את הכבישים הגם ככה צרים של השכונה ותפריע על ההתנהלות היומיומית. אין שום שקיפות בנוגע לתהליך שקורה פה, שום התחשבות בתושבים. הרבה אנשים (כולל אותי) חשבו שפשוט מדובר בשיפוץ קטן ונדהמו לגלות שמדובר בפרוייקט גדול הרבה יותר גדול מזה. אני לא יכולה להביע כמה עצוב לי שאני צריכה לנסות לעמוד מול

#	מתנגדים	נימוק
		מערכת גדולה וחזקה ממני על מנת להגן על אופי הבית שלי. השכונה הזאת היא מקום קסום שמביא לי שלוות נפש בדיוק בגלל שעד כה כמעט ולא נפלה קורבן לפרוייקטים כאלו (שאני בטוחה שבאיזורים אחרים יש להם מקום ויעילות אבל כאן זה פשוט חסר כל היגיון) אני מתחננת שתקחו את הבקשות שלנו ברצינות ולתשומת הלב, עם כמה שתלונות אישיות שהמניעים שלהן הם לב, רגש ותחושת שייכות, נוטות להיות קטנות, מוחלשות וכמעט חסרות כל השפעה מול מניעים כלכליים ואנשים עם אמצעים בכלל ליזום כזה פרוייקט בנייה. מדובר למעשה במניעים שנוגעים לאנשים שהפרוייקט הזה ישפיע עליהם ישירות ויוריד מאיכות החיים שלהם באופן הרבה יותר ניכר משניתן להבין אם אינך חלק מהמקום הזה. בבקשה תשמעו אותנו. זה כואב לנו.
10	בתאל נגר - שדרות חכמי ישראל 72, תל אביב - יפו 6603858	אין אוויר בדרום העיר, אנחנו סובלים מזיהום קשה מהתחנה המרכזית. תשאירו לנו לפחות בניינים נמוכים שתגיע הרוח. די לבנייה לגובה בשכונה, דבר שיהווה מפגע נוף ואופי.
11	יורובילדינג מבנים בע"מ - אלון יגאל 157, תל אביב - יפו 6744365	מצורף קובץ מפורט

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
2	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
3	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
4	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	
5	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	
6	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
7	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
8	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
9	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה.	מומלץ לא לקבל
10	מומלץ לדחות את ההתנגדות, שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בניה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה	מומלץ לא לקבל

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	להרחבת המדרכות , כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. בהתאם לכך מומלץ לדחות את ההתנגדות במלואה .	
11		

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
חו"ד מכון הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב בר 14.07.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 09.01.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך- 01/05/2024 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך- 02/05/2024

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 41 יחידות דיור (36 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר ו-5 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר)
מעל חניון תת קרקעי משותף עם חלקה 138 (חכמי אתונה 67) בקשת רישוי מס' 24-1574
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 43 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 8 מקומות חניה לאופנועים
- 41 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 43 מקומות חניה לרכב פרטי בחניון התת קרקעי המשותף
- 2 מקומות חניה לרכב נכים בחניון התת קרקעי המשותף
- 8 מקומות חניה לאופנועים בחניון התת קרקעי המשותף
- 34 מקומות חניה לאופניים: 30 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע (במכפילי אופניים) ו-11 בשטח הפיתוח מתכנן תנועה- יהונתן שוורצמן וטורי

נתונים:

- 1. החניון המתוכנן הנו חניון תת קרקעי משותף עבור חלקות 137 (בקשת רישוי הנ"ל) ו-138 (בקשת רישוי 24-1574)
- 2. רמפת הכניסה לחניון הנה רמפה דו נתיבית הממוקמת בשטח המגרש הצמוד

תנאים טכניים:

- 1. יש לפרט בטבלת מאזן החניה את מיקום חניות האופניים המתוכננות (30 בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו-11 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

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור בית משותף, ובו 41 דירות:
4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

נוסף תנאי טכני.
המלצה: לאשר את התחנה

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 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 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 - נסיה יגורוב 15.06.2023

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

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	4.00	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	ברקיטון צפצפתי	10.00	20.00	2.00	כריתה	2,110.00
11	פיקוס השדרות	4.00	20.00	0.00	שימור	1,507.00
12	טבטיה הרדופית	4.00	17.00	2.00	כריתה	0.00

חוו"ד נוספות

מי אביבים - (ע"י אור גולן 01.04.2024)
המלצה לשבץ לוועדה

עמ' 410

מידע: 23-00581 רישוי: 24-1009 ת.בניין: 3551-061

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: "החיבור נותר בתוואי הקיים וללא שינוי" מכון בקרה - תקין

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 01.11.2023)

המלצה לתת היתר בישיבה שקיימתי עם ליטל מייסודי קרקע, ואינה ממדידות עולה אין צורך בהפקעה, וכי כל המגרשים בייעוד מגורים לפי תרש"צ 3/06/14.

להלן חוות הדעת של ליטל:

היי מיכל, להלן חוות דעתי, רשימת התכניות החלות בסדר כרונולוגי: תכנית 590 קבעה את השטח כשביל 1206 קבעה שצפ תרשצ 3/06/14 היא התכנית הראשונה שקובעת ייעוד מגורים כולל הריבוע המדובר בקצה הצפון מערבי. תכנית 2408 – הרחבות, אינה קובעת מגרשים או ייעוד קרקע ומשום מה גם לא כוללת את השטח המדובר. צריך לתקן את הקו הכחול. לדעתי טעות סופר בתבע. החלקה נרשמה בהתאם לתצר המבוסס על התרשצ משנת 84' מצ"ב. מכאן, השטח המדובר הינו מגורים ולא שצפ, ולכן נתקן (לאחר שאינה תתקן את גבולות החלקות, שלחתי לה במייל נפרד- את מכותבת).

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.04.2024)

המלצה לתת היתר חלקה 137 בגוש 6974 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.

הפינה הצפון מערבית של המגרש המופיעה במערכת ה GIS להפקעה ביעוד דרך לא מופיעה להפקעה באף אחת מהתכניות החלות על מגרש זה.

מפגישת סיכום עם צוות התכנון סוכם כי חלק זה יהיה בזיקת הנאה.

בהתאם לסיכום התכנון עם צוות התכנון סוכם זיקת הנאה במגרש בפינה הצפון מערבית – ההחלטה והדרישה לזיקת הנאה הינה באחריות מהנדסת הרישוי והוועדה המקומית.

תוכננה גדר רציפה לאורך הגבול עם חלקת השצ"פ.

חלקה 139 בגבול חזית המגרש הופקעה ונרשמה ע"ש עיריית תל אביב.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - (ע"י אריאל פרקש 11.12.2023)

המלצה לתת היתר

אין עוגנים- מצורף הצהרת מהנדס

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה 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.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 (המכילה את רמפת הכניסה)
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.81 מ' המהווים 27% מקו בניין של 3.00 מ'.
- הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
- - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71.
- הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' ל 3.20 מ' המבוקשים

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בנייה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה.

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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' -אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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 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 וחלקה 138 137 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים לעניין המרתף המשותף
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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

תיאור הדיון

בתאריך 30/09/25 התקיים דיון בהתנגדויות בהשתתפות ליאור שפירא, עו"ד שמואל שטר, עו"ד שרון אלזסר, רחלי קריספל

צוות מקצועי: אלון טל חנני

מטעם המתנגדים: מיכאל אללו.

מטעם המבקשים: שלמה יוספוב מנכ"ל יורובילדינג, עו"ד אור מור ב"כ החברה, סרגיי חנוכייב מטעם היזם, יאנה צילמן, ערן גבאי עורך הבקשה.

מיכאל אללו: מייצג את הבניין של חכמי אתונה 61, הצמוד ממזרח. עמליה וכו' עמרם, הן גרות בבניין 1983. מבחינת הגובה וכל החריגות לבקשה, שאין דבר כזה בשכונה. ביקשו חריגה לעוד קומה ועליה הקמת בריכה. לא קשור לאופי השכונה.

ליאור שפירא: המתנגדים לא התייצבו לדיון. לאחר שקראתי את ההתנגדויות וקראתי את תשובת המבקשים. לא מצאתי כי יש ביסוס בטענת המתנגדים. ממליץ לדחות את ההתנגדויות.

**ההחלטה: החלטה מספר: 1
מספר 0-0 מתאריך**

1. המתנגדים לא התייצבו לדיון. לאחר שקראתי את ההתנגדויות וקראתי את תשובת המבקשים. לא מצאתי כי יש ביסוס בטענת המתנגדים. ממליץ לדחות את ההתנגדויות.

2. לאשר את הבקשה 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.
כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 (המכילה את רמפת הכניסה)
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.81 מ' המהווים 27% מקו בניין של 3.00 מ'.
- הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
- - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71.
- הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' ל 3.20 מ' המבוקשים

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בנייה וצפיפות בהתאם למותר, הפריקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה.

**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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ₪.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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 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 וחלקה 138 137 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

#	תנאי
7	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים לעניין המרתף המשותף
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. המתנגדים לא התייצבו לדיון. לאחר שקראתי את ההתנגדויות וקראתי את תשובת המבקשים. לא מצאתי כי יש ביסוס בטענת המתנגדים. ממליץ לדחות את ההתנגדויות.

2. לאחר את הבקשה 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.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 (המכילה את רמפת הכניסה)
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.81 מ' המהווים 27% מקו בניין של 3.00 מ'.
- הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
- - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71.
- הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' ל 3.20 מ' המבוקשים

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בנייה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה.

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

תנאים למתן היתר

התנאי

#	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ט.
4	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין.
	בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	רישום 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 וחלקה 137 138 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
4	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

#	התנאי
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כשמעונו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
7	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים לעניין המרתף המשותף
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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 19/11/2025:

אלון טל חנני: להוריד את סעיף 1 מחוות הדעת.

ההחלטה: החלטה מספר: 29

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאשר את הבקשה 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.

כולל ההקלות הבאות:

- הקמת מרתף משותף בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71 (המכילה את רמפת הכניסה)
- הבלטת מרפסות לחזית אחורית ב 0.81 מ' המהווים 27% מקו בניין של 3.00 מ'.
- הקמת 2 בריכות שחייה פרטיות לא מקורות במפלס גג עליון.
- - עבור הקמת מערכות משותפות בין חלקה נידונה וחלקה גובלת ממזרח מספר 138 ברחוב חכמי אתונה 67-71.
- הגבהת קומת הגג מ 2.90 מ' ל 3.20 מ' המבוקשים

2. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו במלואן שכן הבקשה תואמת את מסמך המדיניות של הועדה המקומית לנושא תמ"א 38, גובה קומות, נפחי בנייה וצפיפות בהתאם למותר, הפרויקט משפר בצורה מהותית את הרחוב על ידי מתן זיקות הנאה להרחבת המדרכות, כמו כן איחוד מרתפים וגישות למרתף תואם מדיניות הועדה. לנושא רעש, לא ניתן למנוע התחדשות עירונית בטענות לרעש, לנושא שקיפות, הבקשה פורסמה בהתאם לתקנות החוק וכפי שניתן לראות גם המתנגד קיבל את התוכנית והגיב על התכנון בהתנגדות נידונה, מעבר לכך מסמך המדיניות לתמ"א 38 בשכונה נעשה בשיתוף עם תושבי השכונה והבקשה תואמת את ההתחדשות העירונית בשכונה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי

#	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	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24112 ט.
4	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.
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.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה 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	שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע

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 וחלקה 138 137 בגוש 6974 למעבר בין המרתפים.
3	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011
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
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר

עמ' 419

מידע: 23-00581 רישוי: 24-1009 ת.בניין: 3551-061

#	תנאי
7	הצגת רישום זיקת הנאה בין המגרשים לעניין המרתף המשותף
8	(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0271	תאריך הגשה	20/02/2024	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	מחרוזת 51, סומקן 10	שכונה	(יפו ד' (גבעת התמרים
גוש/חלקה	6997/178	תיק בניין	3770-051
מס' תב"ע	2395, 2691, 596, 9080, 9086, ג1, ע1, תמ"א/1,	שטח המגרש	655.00
	תמ"א/3/38א		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרחבים בסומקן 10 בע"מ	היצירה 29, רמת גן 5252171
בעל זכות בנכס	יהודית קריספין	מחרוזת 51, תל אביב - יפו 6807643
עורך ראשי	מוטי כהן	עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שלמה אבו חצירא	דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

שינויים תוך כדי בניה שניתן עבור תוספות וחיצוק מכוח תמ"א 38 לבניין בן 7.65 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור 30 יח"ד סך הכל הכוללים:
• שינויים בתצורת ובתכסית המרתף החלקי מ 18.4 מ"ר ל 35.7 מ"ר לצורך מאגר מים וחדר משאבות עם גישה דרך סולם;
• בקומת קרקע: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים וחלוקת הקומה בצורה שונה המכילה כעת , חדר אשפה, לובי כניסה , חדר אופניים , חדר מדרגות , מעלית אחת ו 4 דירות גן , כל אחת מכילה ממ"ד , וחצר פרטית במרווח צידי;
• בקומות 1-6 : שינוי בתצורת חדר מדרגות כללי , שינויים בכל 4 יח"ד בקומה (סך הכל 24 יח"ד עלי ידי הוספת מסתור כביסה , שינויים במרפסות בחלוקת הפנים ובעובי קירות הממ"דים;
• בקומת גג חלקית (קומה 7): שינויים בכל תצורת הקומה והקמת בצורה חלקית מחדש עבור 2 יחידות דיור במכילות כל אחת ממ"ד ומרפסת גג המקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
• על המגרש: שינויים בפיתוח שטח , גדרות הפרדה , חניית אופניים ונטיעות;
לאחר שינויים מדובר בבניין בן 7.65 קומות עבור 30 יחידות דיור;

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בתהליך חיזוק ע"פ היתר מספר 22-0065 שניתן מכוח תמ"א 38 , לבניין בן 7.65 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור 29 יח"ד סך הכל.
המגרש הנדון גובל ב2 חזיתות קדמיות ברחובות , בחזית קדמית צפונית גובל ברחוב סומקן ובחזית קדמית דרומית גובל ברחוב מחרוזת;

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
18-0240	11/02/2018	22-0065	08/06/2022	חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38

עמ' 421

מידע: 22-02104 רישוי: 24-0271 ת.בניין: 3770-051

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יחידות דיור, - על המגרש: פיתוח השטח, גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו, עצים לנטיעה. פתרון ל- 13 מקומות החנייה החסרים לפי התקן ניתן על ידי השתתפות בקרן חנייה. *לאחר התוספת, הבניין מוצע עם 29 יחידות דיור וביניהן: 16 דירות קיימות ו- 13 דירות חדשות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 17 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה

התאמה לתב"ע - 2395 טיפוס ג, תמ"א 38 אזור יפו ד'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחי בניה (לא כולל 1/ג)	קיים בהיתר: 2266.95 מ"ר (כולל ממ"דים לכל יח"ד). מותר: 240 מ"ר (קומה טיפוסית קיימת בהיתר) + 100 מ"ר (תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד בקומה) = 340 מ"ר לקומה מורחבת. סה"כ לבניין בן 7 קומות (לא כולל 1/ג): 340 מ"ר * 7 = 2380 מ"ר סה"כ.	2380 מ"ר (כולל ממ"דים לכל יח"ד) בהתאם למותר.	
צפיפות מותרת	קיים בהיתר: בקומת קרקע- 3 יח"ד בקומות 1-7 : 24 יח"ד. בקומת גג חלקית (1/ג): 2 יח"ד סה"כ: 29 יח"ד בהיתר. מותר: 4 יח"ד בקומה טיפוסית קיימת * 7 קומות מותרות = 28 יח"ד 1/ג: 2 יח"ד	בקומת קרקע- 4 יח"ד בקומות 1-7 : 24 יח"ד. בקומת גג חלקית (1/ג): 2 יח"ד	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
	סה"כ : 30 יח"ד	סה"כ: 30 יח"ד .	- תוספת יח"ד ניתנת לאישור בהתאם למדיניות תמ"א 38.
גובה קומה טיפוסית	2.50 מ' נטו בהתאם לגובה קומות קיימות בהיתר מקורי	2.75 מ'	- 0.25 מ' המבוקשים כהקלה שניתן לאשר.

בניה על הגג - דירות גג מכוח ג/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח תכסית	קיים בהיתר: 214.92 מ"ר (63.6%) עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר.	ללא שינוי : 214.92 מ"ר עבור 2 יח"ד מעל 80 מ"ר בהתאם למותר.	

מרתפים מכוח ע/1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטח תכסית	קים בהיתר: 18 מ"ר עבור חדר משאבות ומאגר מים.	35.25 מ"ר עבור חדר משאבות ומאגר מים.	17.25 מ"ר כתוצאה משינוי בקונטור המרתף בהתאם למותר.

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
פיתוח שטח /גדרות	X		מבוקש שינוי בפיתוח שטח לרבות הגבהת גדרות לחזיתות קדמיות עד 0.80 מ' בהתאם למותר וגדרות לחזיתות צד עד 1.50 מ' בהתאם למותר.

הערות נוספות:

- הבקשה כוללת שינוי בחזיתות עקב השינויים המבוקשים בבניין וניתן לאשר את המבוקש התואם הנחיות מרחביות. - בתאריך 12/06/2025 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וח"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.18-1.28 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40 % מן המרווח המותר
2	הגבהת גובה קומה 5,6, וקרקע מ 2.60 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 2.75 מ'
3	פיצול דירה ל-2 בקומת הקרקע מכח תמ"א 38

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	הקלה לא רלוונטית - שכן מרפסות בהתאם למותר ע"פ היתר קיים.
2	ניתן להמליץ על הקלה - עבור הגבהת גובה קומות 5 ו 6 מ 2.50 מ' מק המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.75 מ' המבוקשים.
3	הקלה לא רלוונטית - שכן מדובר בחיזוק בניין מכוח תמ"א 38 והצפיפות המבוקשת ניתנת לאישור ללא הקלה.

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 09.10.2024)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09.07.2024

הבקשה היא לשינויים להיתר הקיים מס' 22-0065.
השינויים כוללים תוספת 1 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול יחידת דיור קיימת.

דרישת התקן: 1 מקום חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה :

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר 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 09.10.2024

מוצג חדר אשפה כנדרש עבור בית משותף, ובו 30 דירות
נוסף תנאי טכני לתיקונים נדרשים

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 01.06.2023

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
2 עצים לשימור במדרכה.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 09.10.2024

התכנון מאושר .
סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נדב בר 15.05.2023

ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.
המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן

עצים						
#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	סיגלון	4.00	5.00	2.00	שימור	180.00
4	סיגלון	4.00	5.00	2.00	שימור	180.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 15.06.2023)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
ביקרנו במקום, תכנית מתאימה למציאות, התחילו בבניה לפי היתר המקורי

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 13.06.2023)

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

נכסים - (ע"י שקד אברג'ל 19.07.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 178 בגוש 6997 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

תאום הנדסי - (ע"י ליבנת אלגזי 30.08.2023)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אלון טל חנני)

1. לאשר את הבקשה שינויים תוך כדי בניה עבור תוספות וחזקת מכוח תמ"א 38 לבניין בן 7.65 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור 30 יח"ד סך הכל 'לאחר שינויים מדובר בבניין בן 7.65 קומות עבור 30 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה קומות 5 ו 6 מ 2.50 מ' מק המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.75 מ' המבוקשים.

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה 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)
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	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורי
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	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 30 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאשר את הבקשה שינויים תוך כדי בניה עבור תוספות וחזקת מכוח תמ"א 38 לבניין בן 7.65 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור 30 יח"ד סך הכל 'לאחר שינויים מדובר בבניין בן 7.65 קומות עבור 30 יחידות דיור; כולל ההקלות הבאות:
1. הגבהת גובה קומות 5 ו 6 מ 2.50 מק המותרים ע"פ תמ"א 38 ל 2.75 מ' המבוקשים.
2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה 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

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורי
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 2 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	23-1267	תאריך הגשה	14/08/2023	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	דונולו הרופא 14	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	8999/1	תיק בניין	3173-014
מס' תב"ע	9016, 2660, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	407.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף מוחמד אגבאריה	ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020
מבקש	אלנה מרצ'לה אגבאריה	ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020
מבקש	נסרי אגבאריה	ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020
עורך ראשי	ישראל לוי	ארבל 12, ראשון לציון 7547412
מתכנן שלד	ישראל לוי	ארבל 12, ראשון לציון 7547412
מיופה כח מטעם המבקש	אלנה מרצ'לה אגבאריה	ת.ד. 20057, אום אל-פחם 3001020

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עד גבולות המגרש, עבור 6 יח"ד.
בקומת הגג החלקית מבוקשות 2 בריכות שחיה עבור 2 דירות העליונות עם מדרגות פנימיות מכל דירה. בחזית לרחוב טולוז מרפסות מקורות לכל דירה בתחום המגרש.
במרתף מוצע 7 מקומות חניה (6 מקומות ע"י 3 מתקני דו-חניון), חדר אשפה וחדר מכונות, חדר משחקים של דירת קרקע צפונית עם מדרגות פנימיות ומשרד לבעל מקצוע חופשי לדירת קרקע הדרומית עם מדרגות פנימיות וכניסה נוספת מחדר מדרגות כללי.
עקב שיפוע קרקע (כ-3 מ') חלק מקומת המרתף בולט מעל פני הרחוב דונולה הרופא ושאר קירותיו חפורים באדמה, כניסת כלי רכב למרתף חניה - מרחוב דונולו הרופא באמצעות רמפה. כניסה לבניין מרחוב טולוז.

מצב קיים:

מגרש פינתי ריק עם חזיתות לרחובות דונולו הרופא בצפון וטולוז במערב עם הפקעה בפינת המגרש. שטח המגרש נטו לחישוב זכויות הבנייה - 407 מ"ר (לאחר ההפקעה).
לפי המפה המצבית המצורפת קיים שיפוע אדמה בהפרש של כ- 3.0 מ' ויותר ממפלסי הרחובות. קיים קיר תומך בגובה של כ- 2.80 מ'.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות רשות הפיתוח. לא הוגשה הסכת רמ"י ואלין נשלחה הודעה ולא התקבלה התנגדות.

בנייה מעל הקרקע - מתוקף תכנית 2660 אזור מגורים ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
גובה הבניין (ללא בניה חלקית על הגג)	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה (כ- 29.30 + אבסולוטי) .	כ-11.88 מ' , לעומת 10.5 מ' המותרים. לפי התכנית במגרשים משופעים אשר ההפרש בין הגבהים עולה על 1.50 מ' נתן לאשר הגבהת הבניין עד 1.0 מ' נוסף סה"כ הגובה המותר הוא 11.50 מ'	חריגה נוספת של כ- 0.38 מ' פורסמה כהקלה , אך לא הוכח הצדקה תכנונית לקיומה לרבות השתלבות במקרם קיים.
שטחים עיקריים	125% משטח המגרש של (407 מ"ר) מהווה כ- 509 מ"ר.	495 מ"ר לא כל השטחים המקוריים נכללו בחישוב כפי שנקבע בתקנות.	
שטחי שירות	לפי התכנית 25% משטח עיקרי = כ- 127 מ"ר ובנוסף מבוקשת תוספת של 5 מ"ר לדירה עבור ממ"ד לפי סעיף 151 בחוק = 30 מ"ר סה"כ 157 מ"ר	כ-123 מ"ר	
בניה חלקית על הגג	הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג מעבר לגובה הבניין במסגרת הזכויות המותרות בתנאים הבאים: - בתכנית של 50% משטח הגג - בגובה - 3.0 מ' כולו או רובה בנסיגה של 2.5 מ' מחזיתות הקדמיות לרחוב	כ- 6% 3.0 מ' מלבד הבלטת פיר מעלית שפורסמה. כ- 4.0 מ' מינימום מהחזית הצפונית ו- 2.30 מ' מהחזית המערבית	-הבלטת פיר מעלית מעל פני הגג העליון מעבר לגובה המותר של 3 מ' פורסמה כהקלה. -אי שמירת הנסיגה פורסמה כהקלה.
תחום מותר לבנייה / קווי הבניין (לפי מסומן)	קדמיים - 2.0 מ'	2.0 מ' - לרח' דונולו הרופא. 3.80 מ' לרחוב טולוז + מרפסות עד קו הבניין המותר של 2.0 מ'	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
בתשריט)	צדדיים - 2.0 מ'	2.0 מ'	
צפיפות	5 יח"ד (לפי חלוקת השטח העיקרי המותר ל-100 מ"ר).	6 יח"ד ,	דירה אחת בחריגה. פורסמה הקלה להגדלת הצפיפות ב-20% . סה"כ 6 יח"ד. שטח דירה ממוצע כ- 83 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לנקבע בתקנות. לא התקבלה הסכמת רמ"י להגדלת הצפיפות לפי החוקת. לפי תקנות סטייה ניכרת סע' 2(9)(3) לצורך אישור הקלה להגדלת צפיפות (שבס) נדרשת חתימה של כל בעלי הזכויות על הבקשה. לפיכך ככל שרשות הפיתוח אינה חתומה על הבקשה לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
תכנית קרע	70% משטח המגרש-	כ-52%	

בניה תת קרקעית לפי תכנית ע1

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	1	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	7 מקומות חניה, חדר משחקים לילדים מוצמד לדירת קרקע, מחסנים דירתיים, משרד לבעל מקצוע חופשי לדירת קרקע דרומית עם כניסה פנימית מתוך הדירה ומתוך חדר המדרגות המשותף.	כניסה נוספת למשרד פורסמה כהקלה
תכנית וגובה הקומה	עד 80% - 85% משטח המגרש גובה עד 4 מ'	67% משטח המגרש 2.63 מ' גובה + עומק למתקן חניה	
מפלס כניסה	אינו מוגבה יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע בנקודה	32.20 +	הסבר: כניסה קובעת לבניין מרחוב טולוז.

עמ' 430

מידע: 21-02806 רישוי: 23-1267 ת.בניין: 3173-014

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קובעת	הגבוה שעל ציר הדרך הסמוכה +31.00 ברחוב טולוז סה"כ + 32.20		

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	מבוקשת כהקלה
מרפסת	X	עד 12 מ"ר לדירה
פיתוח שטח /גדרות		X גובה הגדרות עד 1.50 מ'. מוצע שיפוץ גדר קיימת (קיר תומך) בגבול המגרש לא הוצג חתך דרך קחיר תוך שלא תואם הנחיות מרחביות.
ברכות שחיה		X מבוקשת כהקלה
מפלס כניסה קובעת	X	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם לקויים שונים, נבחנה מרחבית וניתנו הוראות לתיקון המפרט כולל טיפול מול מכון הרישוי שסירב לבקשה. המפרט המתוקן הוגש מספר פעמים ללא טיפול במלוא התיקונים כולל הפתרון המוצע לחניה שסורב ע"י מכון הרישוי ותיקון המפרט לעניין הסדרי חניה עלול לגרום לשינויים מהותיים בתכנון כולל ארגון השטחים בקומת הקרקע. נעשו פניות חוזרות לעורך הבקשה ותזכורות טלפוניות ואחרונה ביניהם- בתאריך 15.09 , אך הנושא לא טופל לרבות קבלת אישור מול מכון הרישוי. נדרש תיקון המרתף כי 7 מקומות חניה וחדר אשפה וחדר מכונות, פתרום לעצים לשמירה וכו'. ראה המלצת מכון רישוי בהמשך
2. אי-התאמה להנחיות המרחביות: לא הוצג חתך קיר תומך עם גדר מעליו בהתאם להנחיות לבנייה מדורגת. לא הוצגו בנייני השכנים בשני הרחובות הסמוכים, למרות דרישה מפורשת של הנהלת האזור.
3. אי-התאמה לסביבה הבנויה: הסביבה הקרובה כוללת בנייני מגורים וציבור בני 3-4 קומות. לא הוצגה אינטגרציה מספקת של הבקשה עם המצב הקיים מבחינת גובה, חזיתות ומפלסים על מנת לבחון אופן השתלבות עם מרקם קיים לרבות ההקלות שפורסמו.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 125 % המותרים, עבור התקנת מעלית
2	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 5 המותר על פי תכנית

עמ' 431

מידע: 21-02806 רישוי: 23-1267 ת.בניין: 3173-014

#	הקלה
3	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 13.6 במקום 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
4	הגבהת הבניין עד לגובה של 13.60 מ' לעומת 10.50 מ' המותרים על פי תכנית
5	הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 2 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 3 כולל קומת קרקע
6	תמיכת גדר קיימת בגבול המגרש קידמי וצידי ל-6 מ'.
7	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 13.6 במקום 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
8	הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל משרד
9	תוספת של 20 % מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך הגדלה של מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית ב 125 %. סך מספר יחידות הדיור המבוקשות הוא 6 , במקום 5 המותר לפי תכנית
10	הקלה להקמת בריכות בגג ב- 2 יח"ד
11	הקלה לנסיגה בקומת הגג של 30% מהחזית במקום 75%
12	חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2 מ', אורך 3.70 מ'
13	הקלה להקמת 6 מקומות חניה במקום 8 הנדרשות לפי התקן
14	הקלה להקמת מקום 1 לאופנועים במקום 2 מקומות נדרשים לפי התקן

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן לאשר. בניגוד לתקנות התכנון והבנייה
2	מומלץ לאשר לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות
3	הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה 13.6 במקום 10.5 מ' המותרים על פי תכנית
4	נוסח הפרסום אינו נכון. בפועל החריגה היא 0.38 מ' לא כולל בנייה חלקית על הגג.
5	מומלץ לאשר לצורך שיפור תכנון וניצול זכויות
6	מומלץ לאשר, כי מוצע לניצול זכויות מותרות ואינה מוגעת בסביבה הקיימת.
7	מדבר קיר תמך קיים ומעליו גדר חדשה בהתאם לקיים לרחוב דולו הרופא.
8	אינו תואם הנחיות מרחביות
9	לא נדרשת הקלה כי חדר המדרגות מוצע בקומת גג חקית בגובה מותר של 3 מ' ופיר המעלית לא בולט מעבר למעקה של 1.30 מ'.
10	מומלץ לאשר בתנאי רישום הערה בטאבו כי מהווה חלק בלתי נפרד של דירת הקרקע.
11	בניגוד לתקנות התכנון והבנייה. לא התקבלה הסכמת בעל הנכס - רמ"י.
12	מומלץ לאשר, מדובר במגרש פינתי.
13	מומלץ לאשר כי מבוקשת חריגה נקודתית עבור פיר המעלית בחזית הקדמית.
14	מבוקשת לפי הנחיות מרלחביות ובמסגרת קוי הבניין המותרים.
13	לא נדרשת הקלה
14	לא נדרשת הקלה

תאריך הודעה אחרונה: 11/07/2023 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 02.09.2025)

לא ניתן לאשר כפי שהוגש

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבדיקוב 02.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-27/08/25 ותכנית אדריכלית שנטענה ב-26/08/25

הבקשה כוללת:

מבנה מגורים חדש ובו 6 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

7.32 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכה
6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי ובו 3 חניות כפולות
1 מקום חניה לרכב נכה בתוך שטח החניון.
6 מקומות חניה לאופניים (4 בחדר אופניים משותף בקומת קרקע ו-2 בתוך החניון)
מתכננת תנועה: ליאת זמיר הנדסת תנועה

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

נתונים:

היות ומתקן החניה המוצע כולל 6 חניות לרכב פרטי, אשר תלויות זו בזו, המתקן יכול לשרת 3 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר בלבד. פתרון עבור 3.33 מקומות החניה החסרים יינתן על ידי תשלום לקרן חניה.

לא ניתן לסכם את חוות הדעת של תחנת תנועה וחניה מאחר ונדרשת השלמת חומר:

1. הסדר החניה וקומת המרתף כולה אינם זהים בין התכנית האדריכלית ונספח התנועה- יש לסנכרן בין החומרים ולוודא כי מידות החניות תואמות בין 2 המוצגים.
2. לפי התכנית האדריכלית חניית האופנוע בוטלה. במידה וכך הדבר, יש לעדכן על גבי טבלת מאזן החניה את תקן החניה ל-1:10 ואת הדרישה ל-0.
3. יש לציין בטבלת מאזן החניה כי "היות ומתקן החניה המוצע כולל 6 חניות לרכב פרטי, אשר תלויות זו בזו, המתקן יכול לשרת 3 יחידות דיור בשטח של מעל 120 מ"ר בלבד. פתרון עבור 3.33 מקומות החניה החסרים יינתן על ידי תשלום לקרן חניה"
4. לאחר ביצוע כלל התיקונים בטבלה יש להציג אותה גם על גבי התכנית האדריכלית.
5. יש לשרטט את חניות האופניים הן על גבי התכנית האדריכלית והן על גבי נספח התנועה (בגרסה האחרונה של נספח התנועה נמחקו חניות האופניים)
6. יש להעלות נספח תנועה חתום על ידי אגף התנועה למגירה 8000- תנאי טכני

לאחר השלמת הדרישות יש להעלות נספח תנועה מתוקן אל מגירה 1500 ותכנית אדריכלית מתוקנת אל מגירה 100 ולשלוח פניה אל "תחנת תנועה וחניה - מכון הרישוי" לצורך בדיקה חוזרת.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 12.08.2025

מוצג מסתור אשפה עם כלי אצירה כנדרש עבור בית משותף ובו 6 דירות
2 מכלי אשפה ירוקים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר
1 מכל אשפה כחול בנפח של 360 ליטר

גובה חדר האשפה יהיה 2.20 מ' לפחות, והדלת בגובה תקני. הדלת תהיה רפפה כנף אחת עם פתיחה החוצה. יש להציג גם את אופן הוצאת הפחים למדרכה, להציג את פתיחת הכניסה לחניון, ובמידת הצורך לתכנן עוד שער עבור פינוי אשפה, יש להציג זאת בפריסת הגדר הצפונית. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז 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 01.09.2025

הוטען סקר עצים ומולאו הנתונים בטבלת העצים המקוונת. הוצגה סכמת החלחול בנספח הפיתוח, יש להציגה בתכנית הראשית. נערכה התייעצות עם אגרונום המכון ולהלן דרישות לגבי ייעוד העצים: עץ מס' 23 הממוקם בהפקעה יש להציגו בטבלת העצים לשימור, ויש להתרחק ממנו 3 מ' לפחות עם החפירה והדיפון. עץ מס' 21 ניתן לאשר לכריתה. עץ מס' 122 יש לשנות לייעוד שימור ולהתרחק עם הבניה והחפירה 2.5 מ' לפחות, כולל המרפסת. עץ מס' 100 לא ניתן לשמר על אף ערכו הגבוה מאחר והוא במרכז המגרש, נשלחה בקשה לבדיקת היתכנות העתקה לאגרונום אגף שפ"ע עבור עץ זה. עבור עצים 23, 122 לשימור יש להטעין מפרט שימור וינתן תנאי של בדיקת פולי לתעודת גמר.

כאמור בחזית לרחוב טולוז נדרשת נסיגה של הבניה והמרתף, יש לתכנן גיבון של 2 מ' לפחות צמוד לגבול המגרש, ורק אח"כ שבילים. יש להציג מפלסים בפיתוח. הוצגו 4 נטיעות חדשות כנדרש.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 01.09.2025

הוצג פילר חשמל בחזית לרחוב טולוז, יש למקמו בפינת המגרש בניצב למדרכה, נוסף תנאי טכני. הוצג חדר גז.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	סייגרוס רומנזוף	6.50	30.00	4.00	כריתה	2,808.00
13	סייגרוס רומנזוף	6.50	30.00	4.00	כריתה	2,106.00
14	סייגרוס רומנזוף	6.50	30.00	4.00	כריתה	2,106.00
15	סייגרוס רומנזוף	6.00	30.00	4.00	כריתה	1,944.00
16	דיפסיס משולש	2.50	25.00	4.00	כריתה	900.00
17	סייגרוס רומנזוף	3.50	25.00	4.50	כריתה	1,134.00
21	אראוקריה רמה	6.00	20.00	2.00	כריתה	2,934.00
100	פיקוס הגומי	9.00	60.00	10.00	כריתה	43,106.00
122	פיקוס הגומי	9.50	45.00	7.00	כריתה	23,676.00

מי אביבים - (ע"י אתי זליג 10.04.2023)

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

הסדר קרקע - (ע"י מיכל תהן 07.12.2022)

המלצה לתת היתר
התצ"ר 1481/2013 אושרה כשרה לרישום ב2013. מכיוון שפג תוקפה ניתנה הארכת תוקף תצ"ר ע"י מפ"י עד
לתאריך 6/12/2024.
מצ"ב התצ"ר ואישור הארכת תוקף תצ"ר.

נכסים - (ע"י ענת איבגי 07.03.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 1 בגוש 8999 בבעלות רשות הפיתוח.
עיריית תל אביב בעלים של חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 לחוק המקרקעין.
שטח ההפקעה סומן בתכנית ההגשה והבנוי על החלק להפקעה סומן בצהוב להריסה.

תנאי לאכלוס:

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

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

תאום הנדסי - (ע"י אורן רחמים 18.12.2022)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י מאיר טטרו)

לא ניתן לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף
עד גבולות המגרש עבור 6 יח"ד, שכן:

1. העדר סמכות חוקית לאישור הקלה: הבקשה כוללת הקלה להגדלת צפיפות (שבס) המהווה סטייה
ניכרת. נדרשת חתימת כל בעלי הזכויות במקרקעין (לרבות רשות הפיתוח), בהתאם לסעיף 2(9)(3) לתוספת
השנייה לחוק התכנון והבנייה. בהיעדר חתימה זו, לא קמה סמכות חוקית לוועדה לאשר את ההקלה.

2. אי-עמידה בדרישות תכנון והנחיות מרחביות: למרות האפשרות שניתנה, לא הושלמו תיקונים מהותיים
הנוגעים לחריגות בשטח הבניין, גובה הבניין כלפי מפלס הרחוב, נסיגות קומת הגג והעיצוב הסופי של
חזיתות. בנוסף, לא הותאמו פרטי קיר תומך לרחובות ולא הוצגו בדיקות מפלסים נדרשות מול בניינים
סמוכים, בניגוד להנחיות המרחביות.

3. כשלים תשתיתיים קריטיים ואי-אישור מכון רישוי: הבקשה לא הומלצה על ידי מכון הרישוי במשך
חודשים, עקב ליקויים מהותיים שלא תוקנו בתכנון הסדר החניה בקומת המרתף ובנספח התנועה (כולל

עמ' 435

מידע: 21-02806 רישוי: 23-1267 ת.בניין: 3173-014

פתרון לחניית אופנועים/אופניים), פתרון חדר האשפה ושמירת העצים הקיימים. ליקויים אלה מחייבים שינויים יסודיים בתכנון קומות המרתף והקרקע.

*** הערה: ההמלצה כמפורט לעיל נשלחה לידיעת עורך הבקשה.**

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 19/11/2025:

ההחלטה: החלטה מספר: 31 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה בנוכחות המבקש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1530	תאריך הגשה	19/10/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	טוכולסקי קורט 4, טוכולסקי קורט 4א	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/185	תיק בניין	3824-004
מס' תב"ע	1043, 1192, 2544, 3954, 3980, 4053, 4241, 432, 4676, 4793, 4800, 577, 882, ג, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334
בעל זכות בנכס	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334
עורך ראשי	מעוז פרייס	החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מיופה כח מטעם המבקש	צברי רון עמי	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

חידוש היתר מס' 17-0437 שניתן בתאריך 10/03/2019 ל:

חיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תב"ע ומכוח תמ"א 38 בבניין קיים המורכב מ- 2 אגפים (טוכולסקי 4 ו- 6) בני 4 קומות מעל קומת העמודים המכילים 32 יחידות דיור.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 10/03/2019 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 10/03/2022 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0385 מתאריך 10/03/2022 עד לתאריך 10/03/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר.

התקבל מכתב מטעם כונס הנכסים על הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר והן כדלקמן:

1. קבלן הביצוע הראשי שנשכר לצורך השלמת הפרויקט, נקלע בעצמו להליכי חדלות פירעון בבית המשפט, והעבודות בפרויקט נעצרו. עם זאת, ביום 23.6.2025 אישר בית המשפט לבעלי התפקיד להתקשר בהסכם עם קבלן ביצוע חדש(חברת קפ הנדסה 2013 בע"מ) אשר החל בביצוע העבודות להשלמת הפרויקט.

2. מדובר במאות רוכשים ודיירים, אשר משוועים להשלמת הפרויקט ואשר חווים נזקים ועגמת נפש אדירים. בעלי התפקיד עושים כל שאלא ידם על מנת להביא להשלמת הפרויקט ללא עיכובים נוספים, והדבר הנו קריטי. 11. נוכח המועד לפקיעת הארכת ההיתר שניתן עד ליום 31.12.2025 עבור חלקות 7 4

ועד ליום 23.1.2026 עבור חלקה, 8.

3. בנסיבות החריגות ביותר בפרויקט זה, אנו זקוקים לסיוע מצדכם בעניין, כאשר ברור כי כל עיכוב בהשלמת הפרויקט – יגרום נזק כל ישוער למאות תושבי העיר אשר התקשרו עם החברה ואשר כבר ספגו נזקים אדירים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 20/05/2024. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

התקבלה חוות דעת פיקוח

(ע"י אהרון מיכאלי 23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

בניין בשלבי סיום של תוספת קומות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

בניין בשלבי סיום של תוספת קומות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 17-0437 שניתן בתאריך 10/03/2019 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 20/05/2024,

עמ' 438

מידע: רישוי: 25-1530 ת.בניין: 3824-004

אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 32

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 17-0437 שניתן בתאריך 10/03/2019 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 20/05/2024 , אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1528	תאריך הגשה	19/10/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	טוכולסקי קורט 7	שכונה	יפו ג' ונוה גולן
גוש/חלקה	7000/182	תיק בניין	3824-007
מס' תב"ע	1043, 1192, 2544, 3954, 3980, 4053, 4241, 432, 4676, 4793, 4800, 577, 882, ג, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צברים יזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334
בעל זכות בנכס	צברים יזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334
עורך ראשי	מעוז פרייס	החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מיופה כח מטעם המבקש	רון צברי	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

חידוש היתר מס' 17-0445 שניתן בתאריך 10/03/2019 ל: חיזוק, שינויים ותוספת בניה מכוח תב"ע ומכוח תמ"א 38 בבניין קיים המורכב מ- 2 אגפים, (טוכולסקי 7 ו- 9), בני 4 קומות מעל קומת העמודים עם 32 יחידות דיור ההיתר הנדון ניתן בתאריך 10/03/2019 ותוקפו ל 3- שנים עד לתאריך 10/03/2022 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-0387 מתאריך 10/03/2022 עד לתאריך 10/03/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר. התקבל מכתב מטעם כונס הנכסים על הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר הן כדלקמן: 1. קבלן הביצוע הראשי שנשכר לצורך השלמת הפרויקט, נקלע בעצמו להליכי חדלות פירעון בבית המשפט, והעבודות בפרויקט נעצרו. עם זאת, ביום 23.6.2025 אישר בית המשפט לבעלי התפקיד להתקשר בהסכם עם קבלן ביצוע חדש, חברת קפ הנדסה (2013) בע"מ, אשר החל בביצוע העבודות להשלמת הפרויקט. 2. מדובר במאות רוכשים ודיירים, אשר משוועים להשלמת הפרויקט ואשר חווים נזקים ועגמת נפש אדירים. בעלי התפקיד עושים כל שאלא ידם על מנת להביא להשלמת הפרויקט ללא עיכובים נוספים, והדבר הנו קריטי. 11. נוכח המועד לפקיעת הארכת ההיתר שניתן עד ליום 31.12.2025 עבור חלקות 7 4 ועד ליום 23.1.2026 עבור חלקה 8, .

3. בנסיבות החריגות ביותר בפרויקט זה, זקוקים לסיוע מצדכם בעניין, כאשר ברור כי כל עיכוב בהשלמת הפרויקט – יגרום נזק כל ישוער למאות תושבי העיר אשר התקשרו עם החברה ואשר כבר ספגו נזקים אדירים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבניה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר התירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של חמש שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים

מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת."

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 20/05/2024. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

התקבלה חוות דעת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי (23.10.2025)
תוכנית תואמת את המצב בשטח
בניין בשלבי סיום של תוספת קומות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אהרון מיכאלי 23.10.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
בניין בשלבי סיום של תוספת קומות.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 17-0445 שניתן בתאריך 10/03/2019 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 20/05/2024, אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

ההחלטה: החלטה מספר: 33
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

לאשר את תוקף ההיתר המקורי מס' 17-0445 שניתן בתאריך 10/03/2019 בדיעבד ל 5- שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבניה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת חרבות ברזל כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 10/03/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 20/05/2024 , אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 20/05/2027 , כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	25-1529	תאריך הגשה	19/10/2025	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר	

כתובת	טוכולסקי קורט 8	שכונה	יפו ג' ונוה גולן	
גוש/חלקה	7000/184	תיק בניין	3824-008	
מס' תב"ע	1043, 1192, 2544, 3954, 3980, 4053, 4241, 432, 4676, 4793, 4800, 577, 882, ג, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מבקש	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334
בעל זכות בנכס	צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334
עורך ראשי	מעוז פרייס	החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000
מיופה כח מטעם המבקש	רון צברי	טוכולסקי קורט 4, תל אביב - יפו 6800334

מהות הבקשה: (אהובה אבזוב)

חידוש היתר מספר 17-0673 שניתן בתאריך 14/11/2019 ל:

חיזוק, שינויים ותוספת בנייה מכוח תב"ע ומכוח תמ"א 38 בבניין קיים המורכב מ-2 אגפים, (טוכולסקי 8 ו-10), בני 4 קומות מעל קומת העמודים המכילים 32 יחידות דיור.

ההיתר הנדון ניתן בתאריך 14/11/2019 ותוקפו ל 3-שנים עד לתאריך 14/11/2022 תוקפו של ההיתר הנ"ל הוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), בהיתר שמספרו 22-1244 מתאריך 14/11/2022 עד לתאריך 14/11/2025 ולמועד זה התווספה "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) שאינם נמנים בתקופת ההיתר. התקבל מכתב מטעם כונס הנכסים על הפרויקט וסיבות העיכובים בבנייתו, המצדיקות את הגשת הבקשה לחידוש ההיתר והן כדלקמן:

1. קבלן הביצוע הראשי שנשכר לצורך השלמת הפרויקט, נקלע בעצמו להליכי חדלות פירעון בבית המשפט, והעבודות בפרויקט נעצרו. עם זאת, ביום 23.6.2025 אישר בית המשפט לבעלי התפקיד להתקשר בהסכם עם קבלן ביצוע חדש, חברת קפ הנדסה (2013) בע"מ, אשר החל בביצוע העבודות להשלמת הפרויקט.

2. מדובר במאות רוכשים ודיירים, אשר משוועים להשלמת הפרויקט ואשר חווים נזקים ועגמת נפש אדירים. בעלי התפקיד עושים כל שלא ידם על מנת להביא להשלמת הפרויקט ללא עיכובים נוספים, והדבר הינו קריטי. נוכח המועד לפקיעת הארכת ההיתר שניתן עד ליום 31.12.2025 עבור חלקות 4, 7 ועד ליום 23.1.2026 עבור חלקה 8.

3. בנסיבות החריגות ביותר בפרויקט זה, אנו זקוקים לסיוע מצדכם בעניין, כאשר ברור כי כל עיכוב בהשלמת הפרויקט – יגרום נזק כל יסוער למאות תושבי העיר אשר התקשרו עם החברה ואשר כבר ספגו נזקים אדירים.

נימוקי הבקשה:

כפי שמפורט בפניה, מדובר במצב חריג בו לאור מורכבות הפרויקט והימשכות מלחמת חרבות ברזל, הבנייה לא הסתיימה במהלך תקופת תוקף ההיתר. מאחר והבקשה להיתר המקורית הוגשה במאי 2015, חלות עליה תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל, 1970 אשר הותירו לוועדה המקומית לקבוע מלכתחילה את ההיתר לתקופה של 5 שנים, זאת בהתאם לתקנה 20 (ב) כלהלן:

"תוקפו של היתר הוא ל-3 שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד 5 שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת".

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

לאחר אישור תוקף ההיתר המקורי בדיעבד ל 5- שנים, תוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 14/11/2024 ולמועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (15.3.2020 ועד 24.5.2020) כלומר עד ליום 23/01/2025. וכן ההיתר, מוארך לתקופה של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 23/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסרו.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י אהובה אבזוב)

לאחר שינוי תוקף ההיתר המקורי מספר 17-0673 שניתן בתאריך 14/11/2019 בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת "חרבות ברזל", כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 14/11/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 23/01/2025, אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 23/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.

לאשר שינוי תוקף ההיתר המקורי מספר 17-0673 שניתן בתאריך 14/11/2019 בדיעבד ל-5 שנים בהתאם לתקנה 20 (ב) לתקנות התכנון והבנייה, זאת כתוצאה ממורכבות הפרויקט שהסתברה תוך כדי בנייה ובנסיבות מלחמת "חרבות ברזל", כך שתוקף ההיתר המקורי הינו עד ליום 14/11/2024, למועד זה מתווספת "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום מימי הקורונה (70 יום) כלומר עד ליום 23/01/2025, אכן הארכת תוקף של 3 שנים נוספות לפי תקנה 60 (א), כך שתוקפו של ההיתר יעמוד עד ליום 23/01/2028, כל זאת במקום ההיתר להארכת תוקף שנמסר.

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

בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין.
תנאים למתן היתר

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-1665	תאריך הגשה	01/12/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	חזקיהו המלך 41	שכונה	שפירא	
גוש/חלקה	6972/112	תיק בניין	3511-041	
מס' תב"ע	1, 2, 2472, 2707, 590, 9026, 9142, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	428.00	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יורם אבידר	חזקיהו המלך 41, תל אביב - יפו 6603444
בעל זכות בנכס	יורם אבידר	חזקיהו המלך 41, תל אביב - יפו 6603444
עורך ראשי	איבגי איטין	דרך שלמה 90, תל אביב - יפו 6653111
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (דנית יעיש)

1. אישור בדיעבד עבור בניין קיים בן 2 קומות. הבקשה אינה כוללת ייעוד קיים או מבוקש עבור הנ"ל. 2. הריסת בניין קיים למגורים בן קומה אחת, עבור יח"ד אחת והקמת בניין חדש למגורים בקיר משותף עם המבנה הקיים במגרש ממזרח, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יח"ד סה"כ הכולל: - לגובה כל קומות הבניין: גרעין המכיל מעלית אחת פירי מערכות וחדר מדרגות; - בקומת המרתף: חדר אופניים, מחסן, חלל נלווה למגורים מקומת הקרקע הכולל: - חדר משחקים, חלל משחקים, 2 חצרות מונמכות למרווח צפוני ומרווח מזרחי ומדרגות פנימיות המקשרות ליח"ד מעל; - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, נישא לבלוני גז, ויחידת דיור אחת המכילה: - ממ"ד, חלל סלון ומטבח, מסתור כביסה, יציאה למרפסת פתוחה ומקורה במרווח האחורי, צפוני ומדרגות פנימיות לשטח נלווה במרתף; - בקומה 2-1: יחידת דיור אחת הכוללת: - חלל סלון ומטבח, ממ"ד, מסתור כביסה ויציאה למרפסת פתוחה ומקורה במרווח הקדמי דרומי; - בקומת גג חלקית (קומה 3): יחידת דיור אחת הכוללת: - ממ"ד חלל סלון ומטבח, מסתור כביסה יציאה למרפסת גג פתוחה ומקורה בחלקה; - על הגג: גג משותף עבור מערכות טכניות משותפות עם גישה מחדר מדרגות כללי <u>על המגרש:</u> פיתוח שטח בחלק המערבי של המגרש הכולל: זיקת הנאה ברוחב 3.00, נישא לפילר חשמל בצמוד לגבול מגרש מערבי, גדרות בגבול מגרש ממערב וצפון, גדר הפרדה, גיבון ונטיעות, חצר פרטית וסבכות דריכה מעל חצרות אנגלית;

מצב קיים:

על המגרש שני מבנים קיימים למגורים, כאשר המבנה המבוקש להריסה, מבנה מגורים בן קומה אחת, עבור יח"ד אחת, הממוקם בחלק המערבי של החלקה, גובל ברוחב חזקיהו המלך מחזית צפונית.

בבדיקה נמצא כי לשני המבנים הקיימים במגרש אין היתר בנייה, וכי המבנה המזרחי בנוי בסטייה ניכרת מקווי הבניין ובחריגה מהוראות התב"ע. לפיכך, טרם ניתן לשקול הוצאת היתר חדש, נדרש להסדיר את הבינוי הקיים ולהתאימו להוראות הדין, התקנות והתכנית החלה (תב"ע).

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י 50% מהבעלים, לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי סעיף 336' והתקבלו התנגדויות מ-50% מבעלי הזכויות הנותרים.

נכסים - (ע"י טל נחשון 28.05.2024)
המלצה לתת היתר

חלקה 112 בגוש 6972 בבעלות פרטית.
מגירה 2000:

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 29.08.2024)
המלצה לתת היתר

הערות נוספות:

- במגרש קיימים שני מבנים. המבנה המערבי הוא המבוקש להריסה ולבנייה מחדש, ואילו המבנה המזרחי בנוי בסטייה ניכרת וללא היתר בנייה תקף. בנסיבות אלה, לא ניתן לאשר בקשה להריסה ולבנייה מחדש של אחד המבנים, כל עוד המבנה השני באותה חלקה אינו מוסדר תכנונית ונמצא בחריגה מהיתר ומהתכנית התקפה;
- האחריות לכלל מערכות המגרש (אשפה, חניה, חדרי שירות וכד') חלה על כלל החלקה, ולכן אין לראות בבקשה כמנותקת ממנה. לא ניתן לקדם בקשה על חלק מהמגרש כאשר יתרתו בנויה בסטייה וללא היתר תקף;
- קווי הבניין וגבולות המגרש סומנו רק על חצי מהמגרש, בעוד שהחלקה כולה מתפקדת כמגרש אחד משותף. לפיכך, לא ניתן לבחון בקשה חלקית במגרש משותף;

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 במקום 5 המותר על פי תכנית
2	הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2 מ'
3	חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי במרחק של 0.5 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.65 מ' ועומקה 2.95 מ'
4	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 0.9 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.12 מ' ועומקה 2.95 מ'
5	איחוד חדרי יציאה

#	הקלה
6	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.78 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד מערב
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צד צפון
8	קומת גג : קו בניין לפרגולה 0.35 מ' - 0.72 מ' מקו בניין צד במקום 1.2 מ' (חזית מזרחית)
9	תחנת עצירה למעלית בקומה 3

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	לא ניתן להמליץ על הקלה -מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
2	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
3	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
4	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
5	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
6	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
7	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
8	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה
9	לא ניתן להמליץ על הקלה- מאחר ולא נמצאה היתכנות תכנונית לבקשה

תאריך הודעה אחרונה: 12/11/2024 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אליהו נזירי - חזקיהו המלך 43, תל אביב - יפו 6603446, יוכבד נזירי - חזקיהו המלך 43, תל אביב - יפו 6603446	סיכום נימוקי ההתנגדות לבקשת הבנייה בעלות משותפת בקרקע – החלקה היא בבעלות של שלושה שותפים (מושע), והמבקש אינו הבעלים הבלעדי. בקשתו לבנייה נעשתה מבלי לקבל את הסכמת יתר בעלי הזכויות, ובכך הוא מבקש לנכס לעצמו זכויות שאינן שייכות לו בלבד. פגיעה בזכויות הבנייה של יתר השותפים – המבקש מבקש לנצל שטחי בנייה החורגים מחלקו היחסי בקרקע (248 מ"ר עיקרי), כולל בניית קומת גג, ובכך פוגע בזכויות העתידיות של שאר הבעלים. פגיעה פיזית בבניין סמוך – הבנייה המבוקשת מתוכננת

#	מתנגדים	נימוק
		בצמידות למבנה קיים, באופן החוסם חלונות קיימים ועלול לפגוע פיזית בבניין ישן וביסודותיו. היעדר הסכמות נדרשות – המבקש לא הציג אישורי חתימה או הסכמות מבעלי הזכויות האחרים, כנדרש לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה משותף. סיכון הנדסי וסביבתי – המבנים באזור ישנים, ובנייה חדשה בצמידות אליהם עלולה לגרום לנזק מבני ולסכן את הדיירים הקיימים. הכבדה על הסביבה והתשתיות – תוספת יחידות הדיור המבוקשת תעמיס על תשתיות קיימות, חניה ותחבורה ברחוב צר, ותיצור מטרד סביבתי.
2	נמרוד רשף - חובות הלבבות 49, תל אביב - יפו 6603349, עדי רשף - חובות הלבבות 49, תל אביב - יפו 6603349	אנחנו הבעלים של 25% מהשטח המשותף בגוש 6972 חלקה 112 אנו גרים בדירה בבניין בן 2 קומות לצד הנכס של מר יורם אבידר 1. מר יורם אבידר מבקש את זכויות הבניה על שטח של 248 מטר, מתוך שטח המגרש הכולל 428מ"ר אך הוא אינו הבעלים היחיד בשטח זה. זהו שטח משותף ולכן בקשתו מנסה לנכס את זכויות הבניה שלנו.הקיימות והעתידיות 2. ללא הסכמת רוב הבעלים, הוא לא זכאי להיתר. 3. תהליך עבודות החפירה והבנייה יפגעו ביסודות הבניין הקיים (נבנה ב1947). ב2023, לאחר בדיקת קונסטרוקטור אף ניתן לנו פטור מבניית ממ"ד בשל סוג הבנייה מאותם שנים. 4. התכנית מבקשת להצמד לבניין עם קיר משותף שיש בו חלונות.המצב הקיים הוא שהנכס הנוכחי אינו צמוד לנכס שלנו וללא קירות משותפים עם חומה ביננו. 5. התכנית לבנות 3 קומות ועוד יחידה על הגג, תחסום את אור השמש והאוויר בדירה שלנו ובכך תפגע לנו באיכות החיים. 6. השכונה סובלת מפיצולי דירות לא חוקיות רבות ובשל כך העומס על התשתיות, הפחים ומקומות החניה הוא מטרד אמיתי. אין צורך להוסיף לצפיפות הקיימת התנגדות להקטנת קו בניין צדדי לצד מערב מ-3 מטר ל- 2 מטר, לכיוון הבניין הקיים במגרש הסמוך. הקטנת המרווח בין הבינינים לא שומרת על צפיפות נאותה, מקטינה את מרווח האור והאוויר לבניין הסמוך ופוגעת בפרטיות.
3	דניאל חדי - השריון 16, חולון 5882590	

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה מציגה תכנון חלקי על המגרש בניגוד להוראות התכנית. מבוקשים 2 בניינים נפרדים, מצב קיים לרבות שימושים ומיקום הבניין המזרחי ללא היתר ולא ניתן לאשר. כמו כן, תכנית חלקית אשר מתעלמת מתכנונית מכל המגרש דבר שלא מומלץ לאשר לרבות חסימת אוורור ופתחים ללא אישור בעלי הזכות.	

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
	שאר ההתנגדות הינה קניינית והוועדה אינה דנה בעניינים מעין אלו, יש לפנות לערכאות המתאימות	
2	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן הבקשה מציגה תכנון חלקי על המגרש בניגוד להוראות התכנית. מבוקשים 2 בניינים נפרדים, מצב קיים לרבות שימושים ומיקום הבניין המזרחי ללא היתר ולא ניתן לאשר. כמו כן, תכנית חלקית אשר מתעלמת תכנונית מכל המגרש דבר שלא מומלץ לאשר לרבות חסימת אוורור ופתחים ללא אישור בעלי הזכות. שאר ההתנגדות הינה קניינית והוועדה אינה דנה בעניינים מעין אלו, יש לפנות לערכאות המתאימות	
3	ניתן לקבל את ההתנגדות שכן, הקלה להקטנת קווי הבניין לא מומלצת לאישור מאחר ואין הצדקה תכנונית להקטנת קווי הבניין בתכנון המוצג.	

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 15.10.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 10.04.2025

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 27/5/24:
=====

הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עבור 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:
4 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לאופנוע
4 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי
0 מקום חניה לאופנוע
4 מקומות חניה בחדר אופניים משותף במרתף.

חסרים:
4 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לאופנוע

חוות דעת:
ממדי המגרש לא מאפשרים תכנון חניה תיקנית לרכב פרטי ורכב נכים, לכן פתרון חניה לרכב פרטי יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם

עמ' 450
מידע: 23-01507 רישוי: 24-1665 ת.בניין: 3511-041
לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446(בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483(ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 15.10.2025

בנין מגורים חדש עבור 4 יח"ד
סומן מסתור אשפה מקורה, בקווי בנין עבור 3X360 ליטר כ"א

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 15.10.2025

התכנון מאושר . אין עצים במגרש (עץ 1 לשימור במדרכה) ונדרשות 2 נטיעות . סכמת החלחול: תקינה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
46	סיגלון	7.00	25.00	4.00	שימור	7,458.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמור 17.09.2024)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י 26.08.2024)

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

נכסים - (ע"י טל נחשון 28.05.2024)

המלצה לתת היתר
חלקה 112 בגוש 6972 בבעלות פרטית.
מגירה 2000:

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

תאום הנדסי - (ע"י רויטל ללוש 29.08.2024)

המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י דנית יעיש)

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

- לא ניתן לאשר את הבנייה הקיימת מעבר לקווי הבניין המותרים המהווה סטייה ניכרת;
- לא ניתן לאשר 2 בניינים על החלקה הנ"ל בניגוד להוראות התכנית;
- הבקשה נעדרת היתכנות קניינית לאור היקף ההתנגדויות לבקשה של מחצית מבעלי הזכויות וכן לאור כך שמבוקש לסגור חלונות ופתחי אוורור במבנה קיים המהווה פגיעה ברכוש פרטי ללא הסכמת בעלי הזכויות;
- הבקשה הנ"ל מתבססת על חלוקה שאינה מוסדרת סטטוטורית- מוצג קו חלוקה בתכנית המדידה המחלק את התכנית לשתי תתי חלקות ללא תשריט חלוקה מאושר;
- לא בוצעה בדיקה מרחבית מפורטת, זאת בשל היעדר היתכנות תכנונית לאור האמור לעיל והסטייה מהוראות התב"ע החלה.
- הבקשה הוגשה ללא פירוט ייעודים ושימושים בבניין הקיים ללא היתר ולא ניתן לבחון את הזכויות במגרש;

חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

- לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
- לא ניתן לאשר את הבנייה הקיימת מעבר לקווי הבניין המותרים המהווה סטייה ניכרת;
 - לא ניתן לאשר 2 בניינים על החלקה הנ"ל בניגוד להוראות התכנית;
 - הבקשה נעדרת היתכנות קניינית לאור היקף ההתנגדויות לבקשה של מחצית מבעלי הזכויות וכן לאור כך שמבוקש לסגור חלונות ופתחי אוורור במבנה קיים המהווה פגיעה ברכוש פרטי ללא הסכמת בעלי הזכויות;
 - הבקשה הנ"ל מתבססת על חלוקה שאינה מוסדרת סטטוטורית- מוצג קו חלוקה בתכנית המדידה המחלק את התכנית לשתי תתי חלקות ללא תשריט חלוקה מאושר;
 - לא בוצעה בדיקה מרחבית מפורטת, זאת בשל היעדר היתכנות תכנונית לאור האמור לעיל והסטייה מהוראות התב"ע החלה.
 - הבקשה הוגשה ללא פירוט ייעודים ושימושים בבניין הקיים ללא היתר ולא ניתן לבחון את הזכויות במגרש;

חו"ד נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה מסלול	25-1399	תאריך הגשה	07/09/2025	
	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	פרץ י ל 15	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	8941/28	תיק בניין	0036-015
מס' תב"ע	156, 219, 287, 44, 9004, 9139, ג1, ע1, תמ"א/1	שטח המגרש	360.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מינה בורסוק	שדרות דוד המלך 28, תל אביב - יפו 6495427
בעל זכות בנכס	מינה בורסוק	שדרות דוד המלך 28, תל אביב - יפו 6495427
עורך ראשי	רוית גרינברג	שפינוזה 9, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	תמיר מזרחי	המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

שימוש חורג לצמיתות מ-2 מחסנים שאושרו בהיתר בעורך קומת הקרקע ליחידת דיור אחת עם כניסות נפרדות מהחצר והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח נלווה לדירה עבור חדר משחקים וחדרים טכניים עם מדרגות פנימיות מהדירה וסידור מחסן דירתי בצמוד לשטח זה עם כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות המשותף במרתף, בבניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב .

*הבנייה בשאר הקומות מסומנת כ"לא שייכת לבקשה".

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 4 קומות , מעל מרתף למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב ומחסנים בעורך הקומה.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		883	17/02/1971	בניין בן 4 קומות ומרתף המכיל, - במרתף : מקלט, חדר מדרגות ו2 מחסנים, - בקומה א' : חדר מדרגות, 2 חנויות, 2 מחסנים ו21 בית שירותים, - בקומות ב' ג' וד' : 2 דירות מגורים בנות 1.5 חדרים וחדר שירותים ודירה אחת של חדר אחד וחדר שירותים בכל קומה, - על הגג : חדר מדרגות ויציאה נוספת לגג.
		774	14/01/1973	שינויים בקומת החנויות כוללים חלוקה מחדש של 2 המחסנים והגדלת שטח המחסנים בחלק העורפי של הבניין עם תוספת שטח של 5.25 מ"ר בחלק הדרום-מערבי.
25-0783	16/04/2025			בקשה דומה נדחתה על ידי הוועדה המקומית,

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
				שכן: 1. הדירה מחולקת לגובה ל-2 מפלסים והבניה הקיימת ללא היתר במפלס העליון הוצגה כיציע בשטח נוסף כ-15 מ"ר שאינו מאושר בהיתר, כאשר במסגרתו מומשו מלוא הזכויות והתוספת הינה בגדר סטייה ניכרת. 2. קיום היציע מעל חדרי מגורים גורם להקטנת גובהם עד כ- 2.20 מ', לעומת הגובה המינימלי הדרוש למגורים כפי שנקבע בתקנות של 2.50 מ'. 3. נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין שטח המרתף שהוא גדול משטח הדירה וסידור כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות במפלס המרתף והתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקריים, אך השטח לא חושב בהתאם במניין השטחים המותרים.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 16 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום שמחזיק בתתי חלקות 1, 3 ו-4 ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. הנכס הנדון כלול ביעוד מסחרי 2 על פי הוראות תכנית 156 והבניין הקיים אושר בהיתרים כמפורט לעיל.

2. הבקשה מהווה הפיכת מחסנים נפרדים בעורף קומת הקרקע שאושרו בהיתר ליחידת מגורים עם כניסה נפרדת מהחצר והצמדת חלקי משטח המרתף ליחידה זאת עם מדרגות פנימיות ממנה. המחסנים אושרו בהיתר עם כניסה נפרדת מהחצר וחושבו כשטח העיקרי במניין הזכויות. בסמוך לשטח הזה אושרו מעברים משותפים שלא חושבו בשטחים בשעתו.

3. הבקשה כוללת שינויים בשטח המחסנים על מנת להתאים לשימוש חדש למגורים והדירה מוצעת עם כניסה נפרדת משטח החצר ללא כניסה מתוך חדר המדרגות המשותף הסמוך לה.

4. התכנון כולל הצמדת חלק משטח המרתף לדירה הנדונה ושטחו רשום בטאבו כשייך למבקש. יחד עם זאת שטח המרתף הצמוד קטן משטח הדירה ומוצע עם מדרגות פנימיות מהדירה הנ"ל בהתאם להוראות תכנית ע1'. המרתף מוצע עם מספר חלונות על ידי חצרות אנגליות והתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקרית.

5. שימוש של מגורים בקומת הקרקע כמבוקש בעורף הבניין מותר במסגרת הצפיפות המותרת ועפ"י הנקבע במדיניות הועדה לעניין זה נדרש שמרבית השטח בחזית המבנה יהיה לשימוש מסחרי. כמו כן, לפי הנקבע במדיניות הועדה, גודל דירה מינימלי הוא 50 מ"ר והבקשה תואמת לכך. השימוש המבוקש למגורים בק"ק הינו השימוש המותר בהתאם להוראות תכנית 44.

*הדירה מוצעת ללא פתרון מיגון , אלא בהסתמך על המקלט המשותף במרתף על פי אישור פיקוד העורף מדצמבר 2024.

*היציעים הקיימים בתוך הדירה ללא היתר סומנו במפרט להריסה.

*שטח בו מוצעת הדירה אושר בזמנו בהיתר כשטח העיקרי.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	שימוש חורג מהיתר מ מחסנים לשימוש של מגורים לתקופה של לצמיתות
2	הצמדת שטח שירות בקומת המרתף לשטח שמעליו.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	ההקלה לא רלוונטית.
2	אין מדובר בהקלה אלא בהצמדת המרתף בהתאם סעיף 9(ה)(ו)(2) לתכנית ע1 (בניינים עם דירות צמודות קרקע).

תאריך הודעה אחרונה: ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 18.09.2025)
המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - שירלי בר 18.09.2025

חוות דעת לנספח תנועה מתאריך 17/07/2025 ולתכנית אדריכלית מתאריך 08/09/2025

הבקשה כוללת:

שימוש חורג ממחסן ל-1 יחידת דיור בשטח של מעל 120 מ"ר

דרישת התקן:

1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

חסר:

1.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

היות והבקשה היא לשימוש חורג במבנה קיים ובו חזית מסחרית בקו בניין 0 וקיר משותף עם הבניין הצמוד ממזרח, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר **1.33** מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 18.09.2025

מוצג מסתור אשפה כנדרש עבור בית משותף ובו 7 דירות ומסחר

עמ' 455

מידע: 24-01468 רישוי: 25-1399 ת.בניין: 0036-015

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.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 18.09.2025

הוטען אישור פקע"ר למבוקש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י דניאל ארזי 30.07.2025)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
התוכנית תואמת את המצב בשטח

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר לצמיתות משטח מחסנים בעורף קומת הקרקע (חושב בהיתר כשטח העיקרי) ליחידת דיור אחת והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח הנלווה לדירה, בבניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב.

2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי ותחנת תנועה וחניה, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 1.33 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	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	-פירוק יציעים כפי שסומנו במפרט בכפוף לאישור מח' הפיקוח על כך

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר לצמיתות משטח מחסנים בעורך קומת הקרקע (חושב בהיתר כשטח העיקרי) ליחידת דיור אחת והצמדת חלק משטח המרתף מתחתיה שאושר כמחסן לשטח הנלווה לדירה, בבניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים ומסחר בחזית לרחוב.

2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי ותחנת תנועה וחניה, לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 1.33 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	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	-פירוק יציעים כפי שסומנו במפרט בכפוף לאישור מח' הפיקוח על כך

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	הגשת אישור עורך הבקשה לעמידה בדרישות כיבוי אש לפי נוהל מבנים ברמת סיכון נמוכה של רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0123	תאריך הגשה	23/01/2024
מסלול	תוספות ושיוניים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הראובני דוד 18, הראובני דוד 20א	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9013/14	תיק בניין	3093-018
מס' תב"ע	9016, 2660, תמ"א/60	שטח המגרש	181.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבריאלי דוד לוין	אבן סינא 49, תל אביב - יפו 6817741
בעל זכות בנכס	שורוק פקהא	ת.ד. 30026, ערערה 3002600
בעל זכות בנכס	רוקיה פקהא	ת.ד. 30026, ערערה 3002600
בעל זכות בנכס	חולוד אבו מסעוד	ת.ד. 30026, ערערה 3002600
בעל זכות בנכס	ורוד שיח עבד	ת.ד. 30026, ערערה 3002600
עורך ראשי	יונתן קנטי	חסידי האומות 3, תל אביב - יפו 68155
מתכנן שלד	אמנון מידד	צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (עדן אפללו הירש)

הבקשה מתייחסת לדירה בעורף קומת הקרקע והוגשה לשינויים בחלוקת שטח הדירה כולל סידור שיפור מיגון והקמת קומה שניה (חלקית) מעליה כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה, בבניין קיים בן קומה אחת, מעל מרתף.

***שאר חלקי הבניין לרבות בניה בחזית לרחוב ומרתף עם כניסה נפרדת מהחצר סומנו במפרט בקונטור בלבד כ"לא שייכים לבקשה".**

מצב קיים:

על המגרש - מבנה קיים בן קומה אחת, מעל מרתף.
בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף המצב הנוכחי של הבניין.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
			1930	תכנית חתומה הכוללת מטבח, חדר שירותים וחנות כיחידות נפרדות השייכות לאותו דופן בקומת הקרקע וחדר אחד קיים עם גישה על ידי מדרגות מתור החצר הצדדית ותוספת של חדר.

בעלויות:

הנכס	רשום	כבית	משותף	בעל	3	תתי	חלקות.
הבקשה חתומה על ידי בעל הנכס, המחזיק בתת חלקה מס' 3.							

התאמה לתב"ע 2660 אזור מגורים ג'

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שטחים עיקריים	125% משטח המגרש שמהווה 226.25 מ"ר, מתוכו למבקש לפי חלקו ברכוש המשותף של 14/32 מגיע כ- 98.98 מ"ר לשטחים העיקריים.	214.94 מ"ר כולל כל הבנייה הקיימת בבניין והשטח המבוקש הוא כ- 85.84 מ"ר מתוך השטח הנ"ל (כולל שיפור מיגון ומרתף חלקי מתחת ליחידה הנדונה). הבקשה כוללת מימוש מלוא הזכויות בנכס והוגשה תכנית למימוש העתידי בהתאם למדיניות עיצוב יפו.	
גובה במטרים	10.5 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך הסמוכה (26.26) + 1.3 עבור מעקה גג.	גובה מרבי כולל בניה חלקית על הגג - כ 8.52 מ'.	
תחום מותר לבניה	בהתאם למסומן בתשריט: קדמי - 0.00 לצדדים - 0.00 לצד הדרומי ולצד הצפוני - בחלקו הקדמי- 0.0 ובחלקו האחורי - 3.88 מ' לאחור - 2 מ'.	הבקשה תואמת את קווי הבניין המותרים.	
צפיפות	במגרשים מבונים: המנה המתקבלת מחלוקת סך השטחים המותרים לבנייה במאה, שמהווה 3 יחידות דיור.	לפי המסומן במפרט ניתן לראות חלוקה ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע וביניהם היחידה הנדונה. יחד עם זאת במפרט הוצג יחידת דיור נוספת במרתף מתחת לדירה שהוא בחלקו גלוי ונמצא עם כניסה נפרדת מהחצר. סה"כ 3 יח"ד.	

הערות נוספות:

1. לפי המסמכים מתיק הבניין, עולה כי הבניין בזמנו נבנה עם דירה אחת בקומת הקרקע עם כניסה מתוך החצר הצדדית שכללה מטבח אחד ומספר חדרים עם כניסות לכל אחד מתוך מבואה ביניהם. במהלך השנים, השטח בקומת הקרקע חולק ליחידות נפרדות וביניהן היחידה הנדונה בעורף הקומה.

2. במסגרת פגישה שהתקיימה עם עורך הבקשה ובעל הדירה, נמסרו לעורך הבקשה ממצאי הבדיקה וניתן זמן לתיקון התכנית. הגשת מפרט מתוקן מציג שבבדיקת החומר בתיק הבניין נמצא כי בזמנו הדירה פוצלה ל- 2 יח"ד דיור. כמו כן הגדר שנבנתה בתחום המגרש השכן סומנה במפרט להריסה תוך הקמת גדר חדשה בגבול המגרש.

3. הדרפט וחו"ד מכון הרישוי מתייחסים למפרט המתוקן.

חו"ד מכון הרישוי:

עמ' 459

מידע: 23-00905 רישוי: 24-0123 ת.בניין: 3093-018

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 27.10.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - קרין אבזיקוב 26.10.2025

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך-22/05/2023 ותכנית אדריכלית שנטענה בתאריך-10/09/2025

הבקשה כוללת:

שינויים במבנה מגורים קיים ואישור בדיעבד לפיצול דירה קיימת בשטח של עד 120 מ"ר ל-2 יחידות דיור בשטח של עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

1 מקום חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

0 מקום חניה לרכב פרטי

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. בשל ממדיו המגרש (כ-180 מ"ר) ובשל קווי בניין 0 ב-3 חזיתותיו הקיימות של הבניין, לא ניתן לתכנן חניה בשטח המגרש. הפתרון יהיה חלופי- קרן חניה
2. יש להציג טבלת מאזן חניה ובה מוצג חישוב דרישת תקן לתוספת 1 יחידת דיור שמתקבלת בשל פיצול הדירה הקיימת- תנאי טכני

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14)

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - שירלי בר 21.10.2025

מבוקש חדר מחוזק שנדרש להציג אישר פקע"ר עבורו בשלב תנאי סף. מאחר ולא הוטען יש להטעינו לאחר ועדה ולקבל אישור תחנת מרחבים מוגנים בשלב בדיקה מרחבית לאחר ועדה.

אדריכל-מכון רישוי - שירלי בר 16.09.2024

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

אושר פטור למסתור אשפה ע"י מאיר ראובן מאגף התברואה עקב אילוצי המגרש. סכמת החלחול: לא רלוונטי.

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ"ר 31.07.2023)

המבוקש טרם בנוי

בקרנו במקום, טרם החלו בעבודות בניה.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - (ע"י אחישלום מולאי 27.07.2023)

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

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 23.07.2023)

המלצה לתת היתר
חלקה 14 בגוש 9013 בבעלות פרטית.

איו מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י עדן אפללו הירש)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העורפית בקומת הקרקע ותוספת קומה חלקית מעליה.
2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד שנדרש לפי התקן עקב פיצול דירת מקור במגרש בנוי ושאינ בו מקום לסידור חניה פיזית.
- 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: 37

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העורפית בקומת הקרקע ותוספת קומה חלקית מעליה.
2. בהמשך לחוו"ד מכון הרישוי, לאשר השתתפות בקרן חניה עבור מקום חניה אחד שנדרש לפי התקן עקב פיצול דירת מקור במגרש בנוי ושאינ בו מקום לסידור חניה פיזית.

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)

עמ' 461
מידע: 23-00905 רישוי: 24-0123 ת.בניין: 3093-018

#	תנאי
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	24-0776	תאריך הגשה	29/05/2024	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	לוינסקי 41, סמטת השוק 7	שכונה	פלורנטיין	
גוש/חלקה	8983/9	תיק בניין	0035-041	
מס' תב"ע	219, 287, 44, 9004, 9028, 9086, ג1,	שטח המגרש	240.00	
	תמ"א 3/38א			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
מבקש	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210
מבקש	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022
מבקש	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751
מבקש	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	יצחק טרכטינגוט	דביר 17, נוף איילון 9978500
בעל זכות בנכס	אריה יהודה טרכטינגוט	בר גיורא 10, ירושלים 9467210
בעל זכות בנכס	יעקוב אליהו טרכטינגוט	הגבעה 22, סביון 5650022
בעל זכות בנכס	יוסף דוד טרכטינגוט	גלעד חיים 4, פתח תקווה 4937751
בעל זכות בנכס	רינה כספי	יהלום 14, נוף איילון 9978500
עורך ראשי	יורם עקיבא שילה	ת.ד. 57638, תל אביב - יפו 6157601
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

הריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג , למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור (כולל יח"ד בגג) , תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי.
הבניין הנדון מוצע עם 2 חזיתות לאורך הרחובות הסמוכים ובצדדיו - מוצמד לבניינים במגרשים הסמוכים.

מצב קיים:

בניין קיים לשימור מרקמי בן 3 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית בעלת 5 חנויות, שתי קומות מגורים וקומת גג .
ב* – 8.3.23 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".

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		806	1935	היתר מילולי לשינויים : בקומה א' תוספת ב"כ. בקומה ב' שינוי מ-5 חדרים, 2 מרפסות וח"ש ל-3 חדרים וח"ש והוספת 3 חדרים וחדר ארונות. בקומה ג': 6 חדרים, 2 מטבחים ו2 חדרי אמבטיה עם ב"כ.

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קווי בניין קדמיים	קדמי לרחוב לוינסקי- 0 מ' קדמי לרחוב רענן - 0 מ'	0 מ', תוך שמירת הקירות הקיימים לכיוון החזיתות ובניה חדשה בהמשך לדופן הקיימת+ מרפסות קיימות. בקומות העליונות מוצעות מרפסות חדשות מעבר לגבולות המגרש ברוחב של 1 כ מ' מ' בהתאם לתקנות.	
צדדיים	קיר משותף חופף. במקרה של קיר משותף, המרחק מן הגבול המשותף ועד הקיר החיצוני בחצר הקרובה לגבול המשותף לא יהיה פחות מ-2 מ' וחצי.	הבניין בצדדיו מתוכנן עד גבול המגרש בקירות משותפים חופפים עם הבניינים במגרשים הסמוכים	
שטח עיקרי לפי תב"ע: לפי תמ"א	280 % משטח המגרש של 240 מ"ר המהווים 672 מ"ר שביניהם: 80 % בקומת הקרקע 60% בקומת בינים 70% בקומה טיפוסית		- פורסמה הקלה בגין העברת זכויות בין הקומות -פורסמה הקלה לביטול קומת הביניים והפיכתה לקומה מלאה

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
38 סה"כ שטחי שירות ב-4 קומות בתחום תב"ע 44	200 מ"ר + 26 מ"ר = 226 מ"ר 226 מ"ר * 3 קומות = 678 מ"ר 678 מ"ר + 52 מ"ר = 730 מ"ר 1402 מ"ר (ללא בנייה על הגג) ממ"דים ומתקני בטיחות לפי הנדרש, בליטות, מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר.	970 מ"ר (ללא בניה על הגג) בהתאם למותר	
מספר קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה בבניינים למרקם לשמירה	4 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת ביניים) תוספת של 2 קומות (קומה העליונה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית) ובנייה חלקית על הגג. סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג גובה המבנה לא יעלה על 7 קומות כולל קומת גג חלקית בבניינים פינתיים ובתחום אזור מסחרי 1, 2	סה"כ 6 קומות + בנייה חלקית על הגג. הקומה העליונה וקומת הגג מוצעות בנסיגות קטנות מ-2 מטרים באחת מהחזיתות לרחוב, כאשר הובטח כי שטח הקומה העליונה לא פוחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית ותואם מדיניות הוועדה לאיזור צפון פלורנטיין ותכנית ג1 לצורך הוספת בניה על הגג	- כחלק מתמריצי תמ"א 38 פורסמה תוספת 2 קומות - 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 2 יח"ד (בשטח של 35-40 מ"ר) 15% דירות בינוניות שהן 2 יח"ד (בשטח של 75-85 מ"ר) 70% דירות שהן 8 יח"ד בשטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכסית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר	2 יח"ד בשטח של 35-40 מ"ר 2 יח"ד אחת בשטח 77 מ"ר 8 יח"ד בשטח ממוצע של 52 מ"ר	
שימושים	בקומת הקרקע וא' מסחר	קומת קרקע מסחר	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
על פי הנקבע בפרסום 77-78	ומשרדים. כנקבע בפרסום, אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.	קומה א' משרדים	
גובה קומת קרקע	מינימלי 3.5 מ' מקסימלי 4.5 מ'	3.5 מ'	
תכנית קומת קרקע על פי הנקבע בפרסום 77-78	85% שטחי החלחול יהיו פנויים מבניה על ותת קרקעית.	85%	
הוראות בינוי/ תכנית עיצוב	תוסדר גישה לחצר המשותפת לכלל הדיירים	מוצעת גישה משותפת לכלל הדיירים דרך חדר מבואת הכניסה הראשית הכללית	

בניה על הגג (חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג 1)

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
תכנית שטח הקומה העליונה	65% משטח הגג	65%	
נסיגות	80% לפחות משטח הקומה שמתחתיה	80%	
גובה	2 מ' לחזיתות לרחוב	0.7 מ' מחזית רחוב רענן 1.5 מ' מחזית רחוב לוינסקי	פורסמה הקלה להקטנת הנסיגה מחזית הבניין
בינוי	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.4 מ'	
	דירת גג בשטח 80 מ"ר/חדר יציאה לגג גישה לשטח משותף "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן עפ"י הנחיות יחידת אדריכל העיר	דירת גג בשטח 80 מ"ר מוצעת גישה לשטח הגג המשותף באמצעות המשך גרם המדרגות הכללי הוצג גג כחול	

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

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
קומות	2	קומה אחת	

זכות	מותר	מבוקש	סטיה/הסבר
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבצל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגר מים/חדר משאבות/חדר אופניים/ממ"מ משותף ליחידות המסחר /שטחי אחסון נלווים ליחידות המסחר בקומת הקרקע	
תכנית	85%	85%	

הערות נוספות:

1. 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
2. ממציא הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה וזו הגישה תכנית מתוקנת ובה התייחסות למרבית הליקויים
3. חו"ד מתייחסת לתכנית המתוקנת שאושרה גם ע"י מכון הרישוי

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 6.65 קומות במקום 4.65 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
2	תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 175 מ"ר עבור 7 יחידות דיור
3	ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
4	הגדלת תכנית הבניה במגרש ל 85 % במקום 80 % המותרים על פי תכנית
5	הוספת 2.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 4.65 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.65 קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
6	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.10 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 171 % מן המרווח המותר
7	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 1.47 מ' במקום 2.00 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תכנית תמ"א 38
2	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תכנית תמ"א 38
3	ניתן לאשר את ההקלה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות
4	אין מדובר בהקלה שכן ניתן לתכנן את הבניין בתכנית של עד 85% מכח הוראות תכנית ע/1 ופרסום 77-78 שנעשה באיזור
5	אין מדובר בהקלה אלא בפרסום הנדרש עפ"י הוראות תכנית תמ"א 38
6	- לעניין קו הבניין האחורי, ההקלה איננה רלוונטית שכן לבניין קווי בניין צדדיים וקדמיים בלבד. - לעניין קו הבניין הקדמי, הגזוזטרות מוצעות בהתאם לחריגה המותרת מקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות ואין מדובר בהקלה.
7	ניתן לאשר את ההקלה להקטנת הנסיגה על הגג בין 0.7 מ' ל 1.5 מ' במקום 2 מ' המותרים מהחזיתות לאור המלצת צוות השימור, כאשר הובטח כי תכנית קומת הגג הוא כ- 65% משטח הקומה העליונה ותואם מדיניות הועדה לאזור צפון פלורנטין ותכנית ג1 לצורך לעניין בניה על הגג

עמ' 467

מידע: 21-02475 רישוי: 24-0776 ת.בניין: 0035-041

חו"ד מכון הרישוי:

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 09.11.2025)

המלצה לשבץ לוועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 12 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-172 מ"ר שטח מסחרי בקומת קרקע ומרתף ו-154 מ"ר משרדים בקומה א' בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה במגירה 2500

דרישת התקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים במחסן אופניים במרתף

נוסף תנאי טכני לסימון 2 מקומות אופניים חסרים

חוות דעת

=====

שטח המגרש פחות מ- 300 מ"ר וחזית מסחרית בקו בנין אפס לא מאפשרים הסדר חניה בתוכו

המלצה

=====

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 18 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים, ביניהם לדוגמה: חניון מס' 71- הרצל פינת שלמה, מס' 72- תב"ע 446 (בין סמטת ראשית חכמה לבין סנטת בר יוחאי), מס' 78- ת.ב.ע. 483 (ברחוב בן עטר 37) ועוד עשרות רבות ברצועה ברוחב 500 מטר סביב האזור.

אשפה-מכון רישוי - רן אבן שושן 20.02.2025

בקשה למבנה מגורים חדש ומסחר

מבוקש חדר אשפה עם 8X360 ליטר כ"א

נפח כלי אצירה מאושר

הוטען אישור מאיר ראובן למבוקש מיום 3/2/25

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 27.12.2022

עמ' 468

מידע: 21-02475 רישוי: 24-0776 ת.בניין: 0035-041

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, העץ ממוקם צמוד לקו הבניין המתוכנן. בנוסף עץ צעיר לשימור במדרכה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪ 3024. יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות ("4"), בערך של לפחות ₪ 700 לעץ. ביתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪ 2324 יינטעו עצים ברחבי העיר. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכל-מכון רישוי - רן אבן שושן 02.01.2025

התכנון מאושר. סכמת החלחול: תקינה

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - נסיה יגורוב 08.03.2023

בקשה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א
=====
עורך הבקשה הגיש מסמכי בקרה הנדסית שלב א', כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38. המסמכים הועברו לבדיקת משרד דוד מהנדסים, המייעץ לעיריית תל אביב בנושא. התקבלה המלצת משרד דוד מהנדסים לאשר את פתיחת הבקשה.

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושנינגטוניה חסונה	10.00	40.00	3.00	כריתה	3,024.00
2	הדר התפוז	4.00	10.00	3.00	שימור	590.00

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - (ע"י יניב מיליס 04.02.2024)

חו"ד לתיק ורוד

04/02/2024

כ"ה שבט תשפ"ד

**לוינסקי 41 סמטת השוק 7- מבנה לשימור מרקמי
המבנה תוכנן בארבעה שלבים ע"י האדריכלים ארנסט שטרק, משה צ'רנר ואליעזר ירעמיצקי
בסגנון אקלקטי ומודרניסטי
נבנה בין השנים 1924-1935 ושימש במקור למסחר ומגורים
הנחיות מח' השימור להיתר**

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה על המגרש תוך שילוב החזיתות הראשיות של המבנה המקורי בתנאי שיפוצן על פי המקור, מסמכי התייעוד 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 לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

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

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

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על החזיתות הקדמיות המקוריות הקיימות במבנה.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

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

- 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.

- 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.

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.
תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העונים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים.
שיקום קרניזים 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.
תוספת הבניה שבנסיגה תחופה בטיח צמנט עפ"י המופיע בהגשה.

- מרפסות

פירוק מרפסות מאולתרות.
פתיחת כל המרפסות והשארית פתוחות כמסומן בגוף ההגשה.
שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרוביות ניקוז, גופי תאורה וכ". 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 והיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרי 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.

עמ' 471

מידע: 21-02475 רישוי: 24-0776 ת.בניין: 0035-041

שיקום/שחזור מנצ'לך על פי המקור בכל המקומות, על פי המקור. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת הכניסה 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.

- 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.

- מעלית

מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איוורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח

שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר.

- 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.

ממ"מ/ממ"קים, כמסומן בגוף הבקשה.

עמ' 472

מידע: 21-02475 רישוי: 24-0776 ת.בניין: 0035-041

- 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 אתי זליג 05.02.2024)

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

נכסים - (ע"י ענת איבגי 15.02.2024)

נדרש תאום לפני היתר
חלקה 9 בגוש 8983 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 הדר חי 25.02.2024)
המלצה לתת היתר

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור (כולל יח"ד בגג), תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:

- תוספת 2 קומות מעבר למותר עפ"י התב"ע עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
- תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;

כולל ההקלות הבאות:

1. ניווד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
3. הקטנת הנסיגה הנדרשת בקומת הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;

ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 18 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 שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3024 ש.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי

#	התנאי
2	על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע. 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
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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 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. כ"א מיחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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 4.2.2024 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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

ההחלטה: החלטה מספר: 38

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-25-0020 מתאריך 19/11/2025:

- א. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, למעט קירותיו לכוון החזיתות והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יחידות דיור (כולל יח"ד בגג), תוך שמירת אלמנטים מסוימים של הבניין המקורי, שהוכרז לשימור מרקמי, כולל הפרסומים הבאים מתוקף תמ"א:
- תוספת 2 קומות מעבר למותר עפ"י התב"ע עבור מימוש תמריצי תמ"א 38;
 - תוספת שטחים מכוח תמריצי תמ"א 38;
 - כולל ההקלות הבאות:
1. ניוז זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי עם קומות שוות;
 2. ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה לצורך תכנון מיטבי של קומות שוות;
 3. הקטנת הנסיגה הנדרשת בקומת הגג לשם תכנון מיטבי וניצול הזכויות המותרות;
- ב. בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי לאשר מתן פתרון חלופי להסדרת 18 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.
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 יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3024 ש.

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
4	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
5	הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6	הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees

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. כ"א מיחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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 באישורם מ 4.2.2024 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	יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

עמ' 476
מידע: 21-02475 רישוי: 24-0776 ת.בניין: 0035-041

#	תנאי
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 1 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 1 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.